

**Comune di Pescara**

SETTORE AMBIENTE E TERRITORIO

**PIANO PARTICOLAREGGIATO N.7**

## *Relazione Generale Illustrativa*

Elaborato n. 20

**SINDACO** *Avv. Carlo Masci*

**DIRIGENTE DI SETTORE** *Arch. Emilia Fino*

**RESPONSABILE DI SERVIZIO** *Dott.ssa Paola De Rossi*  
*con funzioni di Responsabile del procedimento*

**PROGETTISTI** *Arch. Laura Crognale e Arch. Dante Antonucci \_ ARCHQUADRO ASSOCIATI [Arch]<sup>®</sup>*  
*Arch. Cristiano Del Toro \_ ARCHITETTO PAESAGGISTA*

Adottato: \_\_\_\_\_

Approvato: \_\_\_\_\_



## *PIANO PARTICOLAREGGIATO N.7 sub ambiti "a" e "b"*

### *RELAZIONE*

#### *PP7\_2025*

Gli elaborati costituenti il nuovo Piano Particolareggiato n.7 sono i seguenti:

Indice elaborati grafici:

- Tav. 00\_Rilievo Fotografico*
- Tav. 01\_Analisi del contesto e delle infrastrutture a rete*
- Tav. 02\_Stralcio zonizzazione P.R.G. Vigente*
- Tav. 03\_Inquadramento territoriale e stralcio dei vincoli*
- Tav. 04.1\_Perimetro di Piano su mappa catastale con elenco particelle\_SUB "a"*
- Tav. 04.2\_Perimetro di Piano su mappa catastale con elenco particelle\_SUB "b"*
- Tav. 05\_Perimetro Ambiti PP7\_2013 e PP7\_2025*
- Tav. 06\_Calcolo sommario della consistenza edilizia stato attuale*
- Tav. 07\_Ambiti di intervento: parametri urbanistico-edilizi di progetto*
- Tav.08\_Zonizzazione Ambiti "a" e "b"*
- Tav.09\_Proposta insediativa\_planimetria di progetto*
- Tav.10\_Ipotesi insediativa\_schema volumetrico*
- Tav.11\_Visualizzazioni Tridimensionali*

*Elaborati progettuali di indirizzo per il Parco Urbano:*

- Tav.12\_Parco Urbano PP7\_Proposta progettuale*
- Tav.13\_Parco Urbano PP7\_Assetto spazio-funzionale e struttura vegetale*
- Tav.14\_Parco Urbano PP7\_Abaco specie vegetali potenziali*
- Tav.15\_Parco Urbano PP7\_Strategie di gestione e comunicazione*

Indice elaborati illustrativi:

- Elab.16\_Norme Tecniche di Attuazione*
- Elab.17\_Elenchi Catastali ( Fabbricati )*
- Elab.18\_Elenchi Catastali ( Terreni )*
- Elab.19\_Elenchi Catastali ( Completo )*
- Elab.20\_Relazione Generale*
- Elab.21\_Relazione Finanziaria*
- Elab.22\_Schema di convenzione*
- Elab.23\_Parco Urbano PP7\_Piano di Manutenzione*



## 1. PREMESSA E OBIETTIVI DEL PP7

Il nuovo Piano Particolareggiato 7 redatto è un nuovo strumento di attuazione che il *vigente P.R.G. individua nell'ambito delle zone a trasformazione integrale B7 il Piano Particolareggiato n.7, il quale disciplina le aree ubicate a sud - ovest del tracciato ferroviario di Portanuova e comprese tra la via Tiburtina, via Lago di Campotosto e strada comunale Piana* relativamente alle parti di territorio che ad oggi non sono state attuate secondo il precedente Piano Particolareggiato 2013.

La nuova pianificazione esprime la volontà amministrativa di ripensare parte della programmazione territoriale sulla base delle nuove esigenze sociali e territoriali, nonché dei nuovi piani di Vincolo approvati che cambiano la conformazione dello sviluppo anche tipologico degli edifici.

Particolare rilevanza è stata data anche alla rimodulazione dei lotti di intervento affinché i perimetri coincidano con l'accorpamento di particelle individuate dai confini catastali ad oggi esistenti. Questa valutazione dovrebbe permettere una maggiore attuabilità dei diversi lotti di intervento.

*Foto satellitare dell'area - visione del tessuto urbano - stato dei luoghi*





## 2. CONTESTO URBANO DELLO STATO DI FATTO

L'intera area di interesse risulta essere ancora un territorio attuato per piccole porzioni di aree, conservando vaste aree incolte, mescolate a spazi abbandonati e piccole residenze. L'intero territorio pur essendo infrastrutturato dalla viabilità della strada "pendolo", risulta ancora un progetto di città frammentario e da attuare secondo un nuovo modello che possa integrare un grande parco urbano di valenza pubblica con aree di sviluppo privato secondo un sistema di integrazione di funzioni multiple e flessibili, sulla base anche dei nuovi indirizzi normativi Nazionali e Regionali.

## 3. DATI CATASTALI DEL PIANO

La superficie territoriale catastale complessiva interessata dal Piano Particolareggiato 7 è pari a m<sup>2</sup> 96.348, così ripartita: m<sup>2</sup> 27.456 nel sub "a", e m<sup>2</sup> 68.892 nel sub "b".

Nell'Elab. 04.1 e 04.2 sono identificati catastalmente i sotto elencati sub ambiti di trasformazione urbanistica e di conservazione:

-----

### PP7 sub "a" - **trasformazione urbanistica**

- **PP7 sub a - 4**, con Superficie territoriale (S.t.) catastale = 11.113 m<sup>2</sup>;
- **PP7 sub a - 5**, con Superficie territoriale (S.t.) catastale = 8.290 m<sup>2</sup>;
- **PP7 sub a - 6**, con Superficie territoriale (S.t.) catastale = 8.053 m<sup>2</sup>;

### PP7 sub "a" - **conservazione**

- **PP7 sub a - 0**, con Superficie territoriale (S.t.) catastale = 3.860 m<sup>2</sup>;
- **PP7 sub a - 2**, con Superficie territoriale (S.t.) catastale = 920 m<sup>2</sup>;
- **PP7 sub a - 3**, con Superficie territoriale (S.t.) catastale = 1.145 m<sup>2</sup>;

-----

### PP7 sub "b" - **trasformazione urbanistica**

- **PP7 sub b - 1**, con Superficie territoriale (S.t.) catastale = 31.350 m<sup>2</sup>;
- **PP7 sub b - 2**, con Superficie territoriale (S.t.) catastale = 16.749 m<sup>2</sup>;
- **PP7 sub b - 3**, con Superficie territoriale (S.t.) catastale = 18.410 m<sup>2</sup>;
- **PP7 sub b - 4**, con Superficie territoriale (S.t.) catastale = 2.383 m<sup>2</sup>;

-----

Le tabelle che riportano i dati complessivi catastali delle proprietà private, rispettivamente dei sub ambiti "a" e "b" sono individuati negli elaborati allegati (04.1) , (04.2), (05).

## 4. DETERMINAZIONE PERIMETRO E SUPERFICI TERRITORIALI DEL NUOVO PIANO

Il perimetro PP7 ha subito una leggera variazione inglobando una piccola area adiacente il PP7.

In particolare è stata inglobata una nuova area adiacente la nuova sede Asl che sarà destinata a parcheggio pubblico al fine di incrementare una maggiore fruibilità da parte del cittadino di tale servizio .

Le modifiche apportate alla superficie complessiva sono rappresentate nella Tavola di Piano n.05. Nel sub ambito a si passa dai 89.154 mq agli 33.381 mq per la sottrazione di un'area in realizzazione, mentre nel sub ambito b la



superficie territoriale passa da 78.941mq a 68.892 mq per la sottrazione della Strada Pendolo pari a mq 10.571 e l'aggiunta delle aree da destinare a parcheggio per il distretto sanitario pari a 468 mq.

Questa modifica e la nuova cartografazione dei sotto ambiti hanno generato solo il ricalcolo dei singoli valori di zona, ma non hanno alterato gli indici approvati dal pregresso Piano.

**Sup. Territoriale "a" totale ( PP7 Delibera di Approvazione n.513 del 25.06.2013 ) = 89.154 m<sup>2</sup>**

*Particelle escluse sub ambito "a" = 55.773 m<sup>2</sup>*

**Superficie Territoriale a totale ( PP7 2025 ) = 89.154 - 55.773 - (3.860+920+1.145) = 27.456 m<sup>2</sup>**

**Sup. Territoriale "b" totale ( PP7 Delibera di Approvazione n.513 del 25.06.2013 ) = 78.941 m<sup>2</sup>**

*Particelle aggiunte sub ambito "b" = 468 m<sup>2</sup>*

*Particelle escluse sub ambito "b" = 10.517 m<sup>2</sup>*

**Superficie Territoriale "b" totale ( PP7 2025 ) = (78.941 + 468) - 10.517 = 68.892 m<sup>2</sup>**

**Superficie Territoriale Totale ( PP7 2025 (a+b)) = 68.892 + 27.456 = 96.348 m<sup>2</sup>**

## 5. CONSISTENZA URBANISTICA ED EDILIZIA: STATO ATTUALE

Per la descrizione della consistenza urbanistica ed edilizia, dopo un riscontro dello stato dei luoghi, visto che non risulta essere stato alterato lo stato dei luoghi si considera congruo prendere come riferimento i medesimi parametri già approvati nel precedente Piano PP7 .

**Tale ricognizione è stata sviluppata all'interno dell'elaborato n.6 (calcolo sommario della consistenza edilizia). Si fa presente che, le superfici esistenti, dovranno essere verificate da apposita documentazione tecnica attestante lo stato legittimo dei volumi, pertanto, i valori riportati, risultano essere valori indicativi e da verificare in fase di approvazione degli ambiti di progetto.**

## 5. SUDDIVISIONE DEGLI AMBITI

Gli ambiti sub "a" e sub "b" del P.P. 7 possono essere attuati per sub ambiti d'intervento sia di **trasformazione urbanistica che di conservazione**. Per i soli immobili compresi all'interno dei sub ambiti di trasformazione urbanistica, si prevede il recupero della S.U.L.

La S.U.L. esistente indicata in ogni sub ambito è da ritenersi indicativa e non prescrittiva in quanto **le superfici esistenti, dovranno essere verificate da apposita documentazione tecnica attestante lo stato legittimo dei volumi, pertanto, i valori riportati, risultano essere valori indicativi e da verificare in fase di approvazione degli ambiti di progetto .**



---

## PP7 sub "a"

---

### Lotti Fondiari

PP7 sub a-4 trasformazione

Superficie catastale tot. m <sup>2</sup>	S.U.L. esistente* m <sup>2</sup>	S.U.L. nuova m <sup>2</sup>	S.U.L. realizzabile m <sup>2</sup>
11.113	2.953	7.779	10.732
(e)	(d)	f=(e x 0,7)	(l= d + f)

### Lotti Fondiari

PP7 sub a-5 trasformazione

Superficie catastale tot. m <sup>2</sup>	S.U.L. esistente* m <sup>2</sup>	S.U.L. nuova m <sup>2</sup>	S.U.L. realizzabile m <sup>2</sup>
8.290	3.634	5.803	9.437
(e)	(d)	f=(e x 0,7)	(l= d + f)

### Lotti Fondiari

PP7 sub a-6 trasformazione

Superficie catastale tot. m <sup>2</sup>	S.U.L. esistente* m <sup>2</sup>	S.U.L. nuova m <sup>2</sup>	S.U.L. realizzabile m <sup>2</sup>
8.053	2.875	5.637	8.512
(e)	(d)	f=(e x 0,7)	(l= d + f)

La S.U.L. esistente totale nel PP7 sub "a" è di 9.462 m<sup>2</sup>.

La S.U.L. nuova totale nel PP7 sub "a" è di 19.219 m<sup>2</sup>.

La S.U.L. totale realizzabile nel **PP7 sub "a"** è di **28.681 m<sup>2</sup>**.



---

## PP7 sub "b"

---

### Lotti Fondiari

#### PP7 sub b-1 trasformazione

Superficie catastale tot. m <sup>2</sup>	S.U.L. esistente* m <sup>2</sup>	S.U.L. nuova m <sup>2</sup>	S.U.L. realizzabile m <sup>2</sup>
31.350	0	21.945	21.945
(e)	(d)	f=(e x 0,7)	(l= d + f)

### Lotti Fondiari

#### PP7 sub b-2 trasformazione

Superficie catastale tot. m <sup>2</sup>	S.U.L. esistente* m <sup>2</sup>	S.U.L. nuova m <sup>2</sup>	S.U.L. realizzabile m <sup>2</sup>
16.749	559	11.724	12.283
(e)	(d)	f=(e x 0,7)	(l= d + f)

### Lotti Fondiari

#### PP7 sub b-3 trasformazione

Superficie catastale tot. m <sup>2</sup>	S.U.L. esistente* m <sup>2</sup>	S.U.L. nuova m <sup>2</sup>	S.U.L. realizzabile m <sup>2</sup>
18.410	65	12.887	12.952
(e)	(d)	f=(e x 0,7)	(l= d + f)

### Lotti Fondiari

#### PP7 sub b-4 trasformazione

Superficie catastale tot. m <sup>2</sup>	S.U.L. esistente* m <sup>2</sup>	S.U.L. nuova m <sup>2</sup>	S.U.L. realizzabile m <sup>2</sup>
2.383	457	1.668	2.125
(e)	(d)	f=(e x 0,7)	(l= d + f)

La S.U.L. esistente totale nel PP7 sub "b" è di 1.081 m<sup>2</sup>.

La S.U.L. nuova totale nel PP7 sub "b" è di 48.224 m<sup>2</sup>.

La S.U.L. totale realizzabile nel **PP7 sub "b"** è di **49.305 m<sup>2</sup>**.

La **S.U.L. totale realizzabile (a+b)** nel **PP7** è di **77.986 m<sup>2</sup>**.

## 6. DESTINAZIONI D'USO (art. 27 NTA vigente)

In generale le destinazioni d'uso consentite per i fabbricati di progetto all'interno del PP7 sono definite secondo quanto previsto dall'art. 27 delle NTA vigenti del PRG, in particolare sono consentiti le seguenti destinazioni:

**a. Residenziale**

**b. Turistico – ricettiva**

**c. Produttiva – direzionale**

**d. Commerciale**

**f. Servizi pubblici e di uso pubblico**



Le destinazioni previste all'interno di ciascuna categoria funzionale di cui al comma 4 sono tra di loro compatibili e il mutamento della destinazione d'uso tra le stesse è sempre consentito fermo restando quanto disposto all'art. 23 ter del DPR 380/01 ss.mm. ii.. Resta inteso che l'edilizia residenziale sociale, standard aggiuntivo rispetto ai minimi di legge, non può essere riconvertito in residenziale stabile.

## 7. ZONIZZAZIONE E STANDARD URBANISTICI DI PROGETTO

La quantità di spazi pubblici necessari per soddisfare i fabbisogni degli insediamenti interni ed esterni al PP7, ai sensi del D.M.1444/68, è quella fissata in percentuale dal PP7 2013, ovvero non meno del 60% della superficie territoriale comprensiva della viabilità. Tali valori minimi, espressi in percentuale rispetto alla Superficie territoriale catastale di progetto, sono prescrittivi.

Le tabelle che seguono riassumono tale **fabbisogno minimo previsto dal PP7 approvato nel 2013**.

### FABBISOGNO SUPERFICI PREVISIONI PP7\_ ambito sub a

S.T. 100% m <sup>2</sup>	S.fond. Priv. max 40% di S.T. m <sup>2</sup>	S.cess.Pubbl. min 55% di S.T. m <sup>2</sup>	S.standard min 50% di S.T. m <sup>2</sup>	S.verde 25% di S.T. m <sup>2</sup>	S.parch. 3% di S.T. m <sup>2</sup>	S.int. Com. 4% di S.T. m <sup>2</sup>	S.istr. 18% di S.T. m <sup>2</sup>	S.strade max 10% di S.T. m <sup>2</sup>
108.040	43.216	59.422	54.020	27.010	3.241	4.322	19.447	10.084

### FABBISOGNO SUPERFICI PREVISIONI PP7\_ ambito sub b

S.T. 100% m <sup>2</sup>	S.fond. Priv. max 40% di S.T. m <sup>2</sup>	S.cess.Pubbl. min 55% di S.T. m <sup>2</sup>	S.standard min 50% di S.T. m <sup>2</sup>	S.verde 25% di S.T. m <sup>2</sup>	S.parch. 3% di S.T. m <sup>2</sup>	S.int. Com. 4% di S.T. m <sup>2</sup>	S.istr. 18% di S.T. m <sup>2</sup>	S.strade max 10% di S.T. m <sup>2</sup>
85.007	34.003	46.754	42.504	21.252	2.550	3.400	15.301	8.501

Per quanto sviluppato nel nuovo PP7, così come rappresentato nell'elaborato N.8 (zonizzazione PP7 ambiti "a" e "b") risultano verificati i seguenti parametri di progetto:

### PP7 sub a e sub b - parametro urbanistici-edilizi di progetto

PP7 sub a totale				
S.T. 100% m <sup>2</sup>	S.fond. Priv. m <sup>2</sup>	S.cess.Pubbl. m <sup>2</sup>	S.standard m <sup>2</sup>	S.viabilità m <sup>2</sup>
27.456	10.982	16.474	14.192	2.282

PP7 sub b totale				
S.T. 100% m <sup>2</sup>	S.fond. Priv. m <sup>2</sup>	S.cess.Pubbl. m <sup>2</sup>	S.standard m <sup>2</sup>	S.viabilità m <sup>2</sup>
68.892	31.001	37.891	36.480	1.411



PP7 sub a+b				
S.T. 100%	S.fond. Priv.	S.cess.Publ.	S.standard	S.viabilità
m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
96.348	41.983	54.365	50.672	3.693

Complessivamente le aree di cessione sono pari a mq 54.365 della superficie territoriale; Tale cessione rappresenta il 56% della ST . In tali aree a standard è stata ipotizzata la realizzazione di due zone di interesse pubblico per una estensione complessiva pari a 8.330 mq. Il resto dello standard sarà destinato a grande Parco Urbano Contemporaneo che si estenderà per una superficie complessiva pari a 31.463 mq. Le restanti aree pari a 14.572 mq saranno destinate a viabilità (3.693 mq) e aree a parcheggio (10.879 mq).

Si riportano nelle tabelle a seguire il calcolo esemplificativo redatto per ogni sub ambito di intervento tenendo sempre in considerazione che la verifica della S.U.L. esistente dovrà essere oggetto di verifica dello stato legittimo dei luoghi.

### Parametri urbanistico-edilizi **PP7 SUB a**

**PP7 sub a-0** ristrutturazione edilizia PURA CONSERVAZIONE

**PP7 sub a-2** ristrutturazione edilizia PURA CONSERVAZIONE

**PP7 sub a-3** ristrutturazione edilizia PURA CONSERVAZIONE

**PP7 sub a-4** trasformazione

Superficie catastale tot.	S.U.L esistente*	S.U.L nuova	S.U.L realizzabile
m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
11.113	2.953	7.779	10.732
(e)	(d)	f=(e x 0,7)	(l= d + f)

PP7 sub a-4				
S.T. 100%	S.fond. Priv. max 40% di S.T.	S.cess.Publ. min 60% di S.T.	S.standard min 50% di S.T.	S.viabilità max 10% di S.T.
m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
11.113	4.445	6.668	parcheggi   F3 1.551 4.006 tot. 5.557	1.111

**PP7 sub a-5** trasformazione

Superficie catastale tot.	S.U.L esistente*	S.U.L nuova	S.U.L realizzabile
m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
8.290	3.634	5.803	9.437
(e)	(d)	f=(e x 0,7)	(l= d + f)

PP7 sub a-5				
S.T. 100%	S.fond. Priv. max 40% di S.T.	S.cess.Publ. min 60% di S.T.	S.standard min 50% di S.T.	S.viabilità max 10% di S.T.
m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
8.290	3.316	4.974	parcheggi   F3 1.836 2.475 tot. 4.311	663



### PP7 sub a-6 trasformazione

Superficie catastale tot. <i>m<sup>2</sup></i>	S.U.L. esistente* <i>m<sup>2</sup></i>	S.U.L. nuova <i>m<sup>2</sup></i>	S.U.L. realizzabile <i>m<sup>2</sup></i>
8.053	2.875	5.637	8.512
(e)	(d)	f=(e x 0,7)	(l= d + f)

PP7 sub a-6				
S.T. 100%	S.fond. Priv. max 40% di S.T.	S.cess.Pubbl. min 60% di S.T.	S.standard min 50% di S.T.	S.viabilità max 10% di S.T.
<i>m<sup>2</sup></i>	<i>m<sup>2</sup></i>	<i>m<sup>2</sup></i>	<i>m<sup>2</sup></i> F3	<i>m<sup>2</sup></i>
8.053	3.221	4.832	4.324	508

### Parametro urbanistici-edilizi PP7 SUB b

#### PP7 sub b-1 trasformazione

Superficie catastale tot. <i>m<sup>2</sup></i>	S.U.L. esistente* <i>m<sup>2</sup></i>	S.U.L. nuova <i>m<sup>2</sup></i>	S.U.L. realizzabile <i>m<sup>2</sup></i>
31.350	0	21.945	21.945
(e)	(d)	f=(e x 0,7)	(l= d + f)

PP7 sub b-1				
S.T. 100%	S.fond. Priv. max 45% di S.T.	S.cess.Pubbl. min 55% di S.T.	S.standard min 50% di S.T.	S.viabilità max 5% di S.T.
<i>m<sup>2</sup></i>	<i>m<sup>2</sup></i>	<i>m<sup>2</sup></i>	<i>m<sup>2</sup></i> parcheggi   F3	<i>m<sup>2</sup></i>
31.350	14.108	17.242	4.207 12.014 tot. 16.221	1.021

#### PP7 sub b-2 trasformazione

Superficie catastale tot. <i>m<sup>2</sup></i>	S.U.L. esistente* <i>m<sup>2</sup></i>	S.U.L. nuova <i>m<sup>2</sup></i>	S.U.L. realizzabile <i>m<sup>2</sup></i>
16.749	559	11.724	12.283
(e)	(d)	f=(e x 0,7)	(l= d + f)

PP7 sub b-2				
S.T. 100%	S.fond. Priv. max 45% di S.T.	S.cess.Pubbl. min 55% di S.T.	S.standard min 50% di S.T.	S.viabilità max 5% di S.T.
<i>m<sup>2</sup></i>	<i>m<sup>2</sup></i>	<i>m<sup>2</sup></i>	<i>m<sup>2</sup></i> F3	<i>m<sup>2</sup></i>
16.749	7.537	9.212	9.088	124



### PP7 sub b-3 trasformazione

Superficie catastale tot.	S.U.L esistente*	S.U.L nuova	S.U.L realizzabile
$m^2$	$m^2$	$m^2$	$m^2$
18.410	65	12.887	12.952
(e)	(d)	$f=(e \times 0,7)$	$(l= d + f)$

PP7 sub b-3				
S.T. 100%	S.fond. Priv. max 45% di S.T.	S.cess.Publ. min 55% di S.T.	S.standard min 50% di S.T.	S.viabilità max 5% di S.T.
$m^2$	$m^2$	$m^2$	$m^2$	$m^2$
18.410	8.284	10.126	9.979 F3	147

### PP7 sub b-4 trasformazione

Superficie catastale tot.	S.U.L esistente*	S.U.L nuova	S.U.L realizzabile
$m^2$	$m^2$	$m^2$	$m^2$
2.383	457	1.668	2.125
(e)	(d)	$f=(e \times 0,7)$	$(l= d + f)$

PP7 sub b-4				
S.T. 100%	S.fond. Priv. max 45% di S.T.	S.cess.Publ. min 55% di S.T.	S.standard min 50% di S.T.	S.viabilità max 5% di S.T.
$m^2$	$m^2$	$m^2$	$m^2$	$m^2$
2.383	1.072	1.311	1.192 F3	119



## 8. VINCOLI DELL' AREA

L'ambito del PP7 è interessato in sia dal Piano di Rischio Aeroportuale, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 195 del 19.12.2011 e s.m., sia nelle Mappe di vincolo per la delimitazione agli ostacoli dell'ENAC sia dal Piano di Stralcio Difesa Alluvioni redatto dall'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Centrale AUBAC.

Essendo tali Piani di carattere sovraordinato, nonchè suscettibili di aggiornamento in base a possibili evoluzioni normative, per l'attuazione degli ambiti si rimanda alla verifica puntuale delle prescrizioni di ogni singolo Piano di settore.

In particolare, per le sole aree ricadenti all'interno di tali zone sensibili, il calcolo delle altezze massime dovrà far riferimento alle mappe di vincolo relative agli ostacoli per la navigazione aerea disciplinato da ENAC e comunque non potrà mai superare l'altezza massima pari a 50 metri.

L'altezza massima per i lotti esterni alle aree citate sarà comunque 50m.

In merito al nuovo Piano di Stralcio Difesa Alluvioni redatto dall'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Centrale AUBAC l'intera area di Piano rientra come aree di pericolosità idraulica media e moderata e pertanto gli interventi dovranno essere realizzati secondo specifiche indicazioni date da tale norma tecnica. Per tale ragione, si rimanda all'osservazione di tali prescrizioni in fase di progettazione specifica dei sub ambiti.

## 10. DESCRIZIONE DELLA VISION DI PROGETTO URBANO

Il nuovo Progetto di Piano prevede l'accentramento delle aree a standard in un grande macro perimetro a sviluppo trasversale rispetto ai sub ambiti e ulteriori micro aree satelliti collocate all'interno dei sub ambiti minori.

La scelta di accentrare l'area di cessione pubblica nella zona in adiacenza alla Casa Circondariale di San Donato permette di poter immaginare lo sviluppo dei servizi pubblici integrati con delle funzioni policentriche estese lungo tutta la macro area.

La destinazione prevalente dell'area pubblica è sicuramente il Parco Urbano pensato secondo i nuovi paradigmi di reimmersione della Natura all'interno degli spazi urbani metropolitani. Il processo di rinaturalizzazione e di reimmersione di biodiversità vegetale permetterà di garantire dei modelli di qualità di vita urbana alta dove la natura mescolata ad gli orti urbani "intelligenti" rappresenterà un paesaggio agri-urbano ad alto valore aggiunto per permettere lo sviluppo di un nuovo modello di benessere abitativo nella città.

All'interno del grande Parco sono state immaginate delle superfici di acqua che, oltre alla valenza paesaggistica e bioclimatica, potrebbero risolvere, se progettati secondo dei nuovi modelli di accumulo idraulico, il problema degli allagamenti e i problemi di siccità durante altri periodi.

Alla centralità delle piazze di acqua si alternano delle altre piazze pensate per essere realizzate in parte con la sabbia e in parte con dune consolidate. Immaginate come spazi flessibili, accoglienti e dinamici nella materia e nella forma, come luoghi per la rigenerazione personale e per la socializzazione dove si trovano installazioni sonore, in vibrazione con la sabbia (installazioni artistiche interattive in cui il suono si manifesta in forma visiva e dinamica). Le piazze sono connesse da dei percorsi lenti che sono conformati con archi di cerchio che evocano il moto fluido delle correnti delle acque ad evocazione sempre delle forme generate dai sistemi di propagazione.

L'intero parco, viene però concepito anche come infrastruttura tecnologica in cui poter ricaricare dispositivi elettronici, fare sport, lavorare e studiare secondo l'idea che attraverso la rete ogni luogo può diventare spazio di connessione per svolgere le diverse funzioni e anche per interagire a distanza, pensato un parco intelligente e cablato per accogliere la nuova dimensione digitale del lavoro flessibile. La stessa rete viene pensata per la gestione della sicurezza urbana e per la gestione della manutenzione programmata del verde attraverso dei



sistemi di gestione smart.

All'interno del Parco sono previsti dei piccoli edifici "pop-up" che come riportato in alcune ricerche sull'architettura contemporanea possono conciliare permanenza e mutamento: "queste opere costituiscono il terreno ideale dove sperimentare materiali innovativi e linguaggi formali, sviluppare nuove tecnologie, rivitalizzare luoghi in disuso, proporre inedite formule di convivenza civica".

Le restanti aree di cessione sono rappresentate da parcheggi e percorrenze. Su tali parcheggi pubblici si ipotizza l'integrazione con la produzione di energia fotovoltaica e la contestuale ricarica di veicoli elettrici.

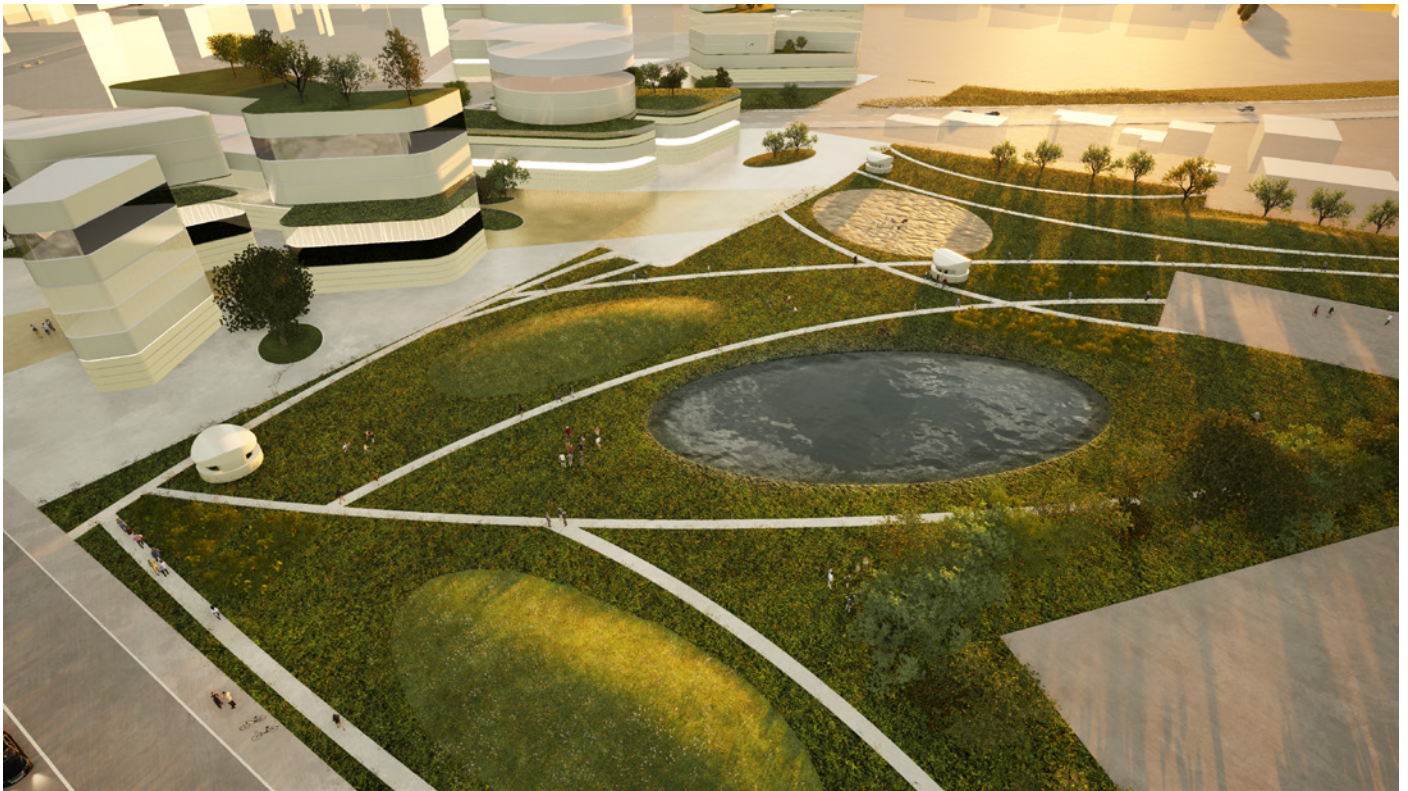
Il progetto di simulazione realizzato sull'area privata rappresenta lo sviluppo di volumi che possano essere concepiti come sagome indicative ma dal valore qualitativo dell'involucro architettonico.

Come rappresentato nelle viste si auspica di incentivare la qualità degli edifici per la totalità delle funzioni: commerciali, direzionali o abitative. Per garantire un sistema eterogeneo di insediamenti urbani, si immaginano dei volumi che siano concepiti come macro-architetture che si integrano tra loro all'interno di un sistema complesso di piazze private che si alternano a spazi più pubblici. Gli stessi edifici si possono pensare sviluppati con delle percorrenze sopraelevate con terrazze e tetti verdi. Gli stessi edifici dovranno conformarsi con le nuove richieste di sostenibilità ambientale tentano non solo di essere sostenibili e "passivi" ma di diventare "attivi" ossia di contribuire ad essere assorbitori di CO<sub>2</sub> attraverso l'uso di materiali innovativi che possano permettere di abbattere emissioni e aumentare la salubrità delle città in congruità con i nuovi indirizzi normativi sull'economia circolare in edilizia.

La tipologia edilizia dovrà essere del tipo a torre con una piastra a maggiore estensione nei primi livelli, così da poter ospitare aree commerciali, servizi ed eventuali parcheggi.

Superiormente questi primi livelli, sul solaio di copertura della piastra (non residenziale), si potranno realizzare aree a parcheggio, verde, integrati a sistemi di produzione energetica rinnovabile.

La tipologia di edificio a torre sarà invece destinata prevalentemente a residenze per una percentuale massima del 60% e la restante parte a funzioni non residenziali pari ad un massimo di 40%.



*Parco "Nature for Next Generation" \_ viste tridimensionali dall'alto*



*Parco "Nature for Next Generation" \_ viste tridimensionali verso gli orti urbani*