

RELAZIONE

La presente proposta riguarda una variante alle norme tecniche di attuazione del vigente Piano regolatore generale (PRG). Visti gli indirizzi dell'amministrazione e le politiche locali, nazionali e comunitarie per la rigenerazione urbana, la struttura tecnica ha svolto un lavoro di analisi finalizzato a innovare il testo della normativa di Piano apportando modifiche e integrazioni alla norma. L'Oggetto della variante, come di seguito descritto, riguarda la revisione delle Norme tecniche di attuazione relativamente agli articoli 4, 8, 27, l' introduzione dell'art. 32 bis nell'articolato normativo e del nuovo elaborato Tav. D allegato ... *Strade da valorizzare*.

Con la deliberazione n. 842 del 22.10.2024 la Giunta Comunale aveva riconosciuto la necessità di valorizzare il sistema urbano nelle aree del centro città, al fine di non snaturare l'identità dei luoghi e garantire livelli di sicurezza e salute consoni ai residenti e agli utenti della zona.

L'esigenza nasce dal voler mitigare il fenomeno di desertificazione interessante la zona centrale, il quale si manifesta anche attraverso il cambio d'uso edilizio di immobili al pian terreno degli edifici verso destinazioni che non rappresentano un servizio di pubblica utilità, rendendo così non più attrattive e vissute alcune strade del centro città. Nell'ultimo quadriennio, il centro città è stata notevolmente oggetto di interventi di cambio d'uso da terziario (commerciale/servizi) in *autorimessa*, per la quale poi viene richiesta l'autorizzazione per passo carraio. Tale scenario potrebbe essere amplificato dal cambio d'uso anche in *magazzino* (cat. Catastale C6), come emerso durante i numerosi incontri e confronti intersettoriali che si sono tenuti durante l'elaborazione della presente proposta di Variante normativa.

Non da meno, la trasformazione dei locali verso l'uso *autorimessa* o *magazzino* comporta anche una modifica dell'infrastruttura stradale con la creazione di passi carrai, spesso con modifiche sostanziali ai filari alberati, che alterano la visione d'insieme dei viali e del paesaggio urbano, pregiudicando altresì gli ecoservizi offerti dalla vegetazione nel tessuto urbano compatto e impermeabilizzato, soggetto al fenomeno di isola di calore. In tal senso, al fine di intraprendere politiche di rigenerazione urbana, la Giunta Comunale ha conferito mandato all'attuale Dirigente del Settore Ambiente e Territorio per avviare un *percorso conoscitivo e di indagine volto a individuare misure di mitigazione del crescente fenomeno di riconversione dei locali commerciali in autorimessa nel cd. Quadrilatero Centrale, quale area di pregio del centro cittadino, esaminando le ricadute socio economiche e ambientali della riconversione massiva narrata e definire una sorta di zona "protetta" dove contenere l'applicazione del comma 8 dell'art. 27 delle N.T.A. di PRG che riguarda la disciplina del cambio d'uso verso la destinazione ad autorimessa*.

Nel vigente quadro urbanistico regionale, L.R. 20 dicembre 2023, n. 58 "Nuova legge urbanistica sul governo del territorio", all'art. 9, viene enunciata la promozione della rigenerazione e la riqualificazione delle aree e degli edifici esistenti, secondo i criteri della sostenibilità e della qualità della vita prevedendo, quale finalità degli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, anche quella di rivitalizzare e qualificare il territorio dal punto di vista identitario, sociale ed economico *per contrastare i fenomeni di desertificazione urbana, sociale, economica e culturale, sviluppando le relazioni di influenza reciproca tra azioni di carattere sociale e di carattere urbano*.

Al fine di esaminare al meglio il fenomeno evidenziato dalla Giunta Comunale, sono stati indagati anche gli aspetti ambientali relativi al clima e al sistema verde che necessariamente condizionano la qualità della vita dei cittadini. Con delibera di Giunta comunale n. 473 del 02.10.2020 il Comune di Pescara ha aderito, quale partner, al progetto europeo Life+A_GreeNet. L'obiettivo principale del progetto è quello di adattare le Città del Medio Adriatico all'innalzamento delle temperature e alle ondate di calore. Nell'ambito degli studi e analisi svolti sulle città aderenti, come emerge dall'elaborato "DA2.3.1_ Caratterizzazione scenario

meteoclimatico rapp. 2030 2050", la città di Pescara è destinata a subire pesanti effetti derivanti dall'incremento del fenomeno dell'isola di calore. Il gradiente cromatico in cartografia denuncia come alcune aree urbane saranno destinate ad elevati picchi di temperatura. Le aree investite da questo fenomeno sono quelle a maggior densità edilizia, maggiore impermeabilità del suolo nonché con una minore densità arborea. L'infrastrutturazione, l'urbanizzazione e, più in generale, l'edificazione sono i fattori che maggiormente possono incidere sulla mitigazione dei cambiamenti climatici.

Per approfondire gli aspetti relativi agli impatti che il cambio d'uso in *autorimessa* o *magazzino*, e successiva richiesta di autorizzazione di passo carraio determinano sulla fruibilità dello spazio pubblico, è stato consultato anche il Piano per l'Eliminazione delle Barriere Architettoniche approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 30 del 22/04/2024. Il PEBA pone l'attenzione sulla accessibilità universale dei percorsi pedonali pubblici al fine di studiare e realizzare interventi volti a garantirne la percorribilità in sicurezza da parte anche dei cittadini diversamente abili. Diversamente, il notevole incremento degli scivoli di raccordo necessari per la fruizione dei passi carrai concentrati in alcuni tratti stradali, rende i percorsi pedonali discontinui minando, quindi, il mantenimento di un adeguato livello di sicurezza e pubblica incolumità.

A partire dalle indicazioni della Giunta Comunale, è stata redatta un'analisi di contesto circa le informazioni relative all'ultimo quadriennio che riguardano le attività terziarie presenti nel centro città, le autorizzazioni rilasciate per passi carrabili e informazioni sul sistema del verde urbano verticale.

L'analisi della concentrazione delle alberature è stata determinante per individuare le *vie alberate* intese come parte del sistema degli ecoservizi urbani, preziosi per la mitigazione degli impatti del cambiamento climatico. In tali strade l'ecosistema urbano deve essere valorizzato; è infatti utile ricordare che, negli anni, per la realizzazione di nuovi passi carrai sono state abbattute diverse alberature.

Sulla base delle suddette valutazioni sono state individuate due tipologie di vie e piazze da valorizzare: a *vocazione commerciale* e le *strade alberate*. Per perseguire il fine della rigenerazione urbana, della rivitalizzazione del centro città nonché della razionalizzazione e raccordo del tessuto edilizio, è necessario che le *vie e piazze da valorizzare* siano oggetto di particolare disciplina. In linea con il c.d. *DL Salva Casa* che ha inteso non semplificare i mutamenti d'uso dei piani terra degli edifici, la modifica del comma 8 dell'art. 27 delle NTA del vigente PRG individua misure di contenimento del cambio di destinazione del piano terra degli immobili prospicienti il fronte stradale verso la destinazione ad *autorimessa* e *magazzino*, volte a valorizzare le alberature esistenti nonché la vocazione commerciale delle strade individuate.

Per lo stesso fine occorre introdurre il nuovo art. 32 bis – *Strade da valorizzare* che prevede limitazioni per *gli interventi edilizi che prevedono la realizzazione di nuovi garage/posti auto/autorimesse (cat. Catastale C6) o magazzini (cat. Catastale C2) situati al piano terra dei fabbricati prospicienti il fronte stradale delle vie e piazze individuate nella Tav. D All....Strade da valorizzare*. Tali limitazioni riguardano la realizzazione di uno o più accessi carrabili, in base alle unità abitative previste nel fabbricato, la loro ubicazione rispetto al fronte principale e le relazioni ed interferenze con le alberature esistenti.

In tema ambientale è stato altresì modificato l'art. 8 comma 1 lett j) "densità arborea" aumentando la densità vigente e disciplinando grandezza, localizzazione e manutenzione delle alberature da impiantare. Tale parametro "Densità Arborea" sarà inserito in tutte le sottozone urbanistiche attuabili per iniziativa privata disciplinate dal Titolo III delle vigenti NTA di PRG.

All'art. 4 sono state inserite precisazioni introdotte dal Genio Civile Regionale nell'ambito del parere espresso ex art. 89 Dlgs 380/01 ss.mm.ii : *Indipendentemente dalla destinazione urbanistica prevista dal*

P.R.G., per tutte le aree del Comune di Pescara ricadenti nelle perimetrazioni degli strumenti di pianificazione vigenti dell'Autorità di bacino distrettuale dell'Appennino centrale o di altri piani sovraordinati, il rilascio e/o l'efficacia del titolo edilizio abilitativo (permesso a costruire, S.C.I.A., C.I.L.A., etc.) è subordinato all'integrale ottemperanza e rispetto di tutte le prescrizioni e disposizioni contenute nei suddetti piani sovraordinati, nonché, ove previsto, all'acquisizione delle autorizzazioni e dei nulla osta rilasciati dalle Autorità competenti.

Conclusivamente, per quanto sopra illustrato, si propone al Consiglio Comunale l'adozione ai sensi dell'art. 10 LR 18/1983 della Variante alle vigenti Norme Tecniche di Attuazione del PRG - articoli 4, 8, 27 e 32 bis.

Il Dirigente
Arch. Emilia Fino



Emilia Fino
19/08/2026 13:00:26 UTC+0200