



Città di Penne

Provincia di Pescara

NUOVA PIANIFICAZIONE 2024

PIANO PARTICOLAREGGIATO CENTRO STORICO

SINDACO | Dott. Gilberto Petrucci

ASSESSORE ALL'URBANISTICA | Dott. Antonio Baldacchini

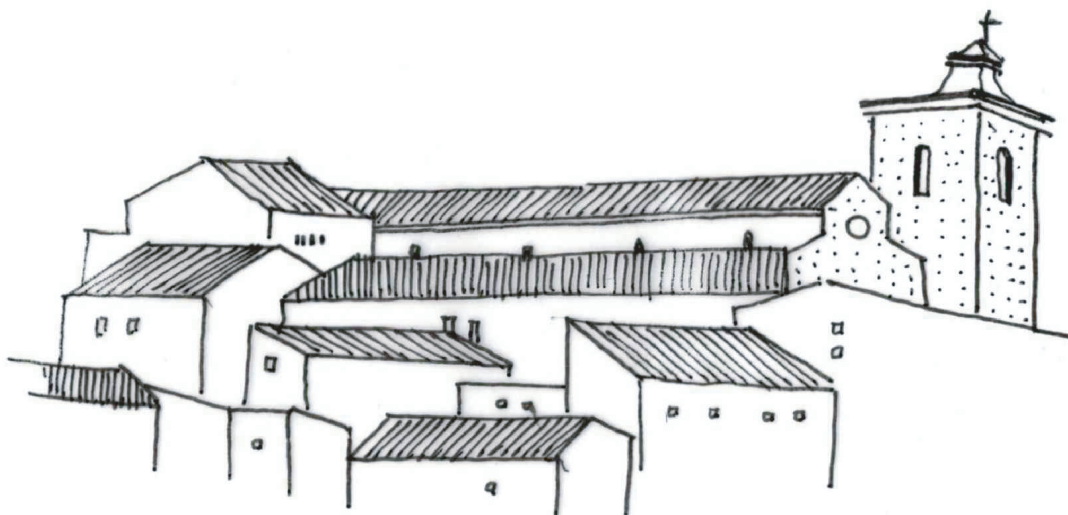
RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA E AMBIENTALE | Ing. Piero Antonacci

REFERENTE PER LA PIANIFICAZIONE URBANISTICA | Arch. Orfeo Zaffiri

PROGETTISTI | Prof. Arch. Roberto Mascarucci

Arch. Maria Mascarucci, Ph.D.

COLLABORATORE | Arch. Antonio Bocca, Ph.D.



OGGETTO DELLA TAVOLA

Relazione generale

Tavola n° 19

ARCHITETTI
MASCARUCCI

Città di Penne

NUOVA PIANIFICAZIONE 2024

RELAZIONE GENERALE DEL PPCS

- 01 Premessa**
- 02 Inquadramento normativo**
- 03 Gli elaborati del piano**
- 04 La visione strategica**
- 05 Le analisi**
- 06 Il progetto**
- 07 Gli approfondimenti progettuali**
- 08 Le verifiche di funzionalità**
- 09 La normativa di attuazione**
- 10 Conclusioni**

01 Premessa

La redazione del presente Piano Particolareggiato del Centro Storico (PPCS) si inquadra nella più complessiva e integrata manovra di pianificazione urbanistica della Città di Penne ("NUOVA PIANIFICAZIONE 2024") che ha inteso rinnovare contemporaneamente il Piano Regolatore Generale (PRG), il Piano Particolareggiato del Centro Storico (PPCS) e il Piano di Recupero della Zona Castello (PdRZC), coerentemente con il "documento di indirizzi" approvato dal Consiglio Comunale con **Delibera CC n. 38 del 02.08.2022**.

Il nuovo Piano Regolatore Generale (PRG) è stato adottato dal Comune di Penne con **Delibera CC n. 33 del 27.08.2024** e controdedotto con **Delibera CC n. 11 del 31.03.2025**.

02 Inquadramento normativo

Il precedente Piano Particolareggiato del Centro Storico (PPCS), insieme con il Piano di Recupero della Zona Castello (PdRZC), erano stati contemporaneamente adottati con **Delibera CC n. 66 del 04.05.1982** e definitivamente approvati con **Delibera CC n. 222 del 06.11.1989**.

La nuova Legge Urbanistica Regionale (LR 58/2023) ha introdotto importanti novità nelle procedure di formazione e approvazione degli strumenti urbanistici generali e attuativi, prevedendo però una disciplina transitoria per i procedimenti in atto alla data della sua entrata in vigore. In particolare, l'Art. 100 prevede al Comma 7 che *"i Comuni che alla data di entrata in vigore della presente legge hanno in itinere un procedimento di adozione e/o approvazione del PRG o sue varianti, possono concludere la fase di approvazione dei medesimi piani entro il termine di cui all'articolo 8, comma 4, nel rispetto della previgente normativa"* e al successivo Comma 8 che *"i procedimenti di adozione e di approvazione dei piani attuativi comunali di iniziativa pubblica o privata, anche successivi all'entrata in vigore della presente legge, sono conclusi secondo il regime giuridico regionale previgente e in conformità agli strumenti urbanistici vigenti solo se l'atto di approvazione definitiva del piano interviene entro la data di perimetrazione del territorio urbanizzato e, comunque, non oltre il termine di cui all'articolo 8, comma 4"*.

Ne consegue che il **procedimento formativo del presente piano attuativo deve essere completato entro il 21.12.2025 per poter essere impostato secondo il dettato della vecchia LR 18/1983, altrimenti lo stesso procedimento deve seguire le indicazioni del "procedimento unico di approvazione dei piani" di cui al Capo I del Titolo V della LR 58/2023**.

03 Gli elaborati del piano

Il presente PPCS si compone dei seguenti elaborati:

- 01	inquadramento urbano	scala	1: 5.000
- 02	visione strategica	scala	1: 2.000
- 03	ortofoto 2022	scala	1: 1.000
- 04	analisi degli spazi aperti	scala	1: 1.000
- 05	analisi dei materiali di pavimentazione	scala	1: 1.000
- 06	analisi delle coperture	scala	1: 1.000
- 07	analisi dei vincoli	scala	1: 1.000
- 08	planimetria catastale con aggiornamento speditivo	scala	1: 1.000
- 09	schede di indagine sugli isolati	scala	-----
- 10	schede di indagine sugli edifici vincolati	scala	-----
- 11	schede di indagine sugli edifici incongrui	scala	-----
- 12	articolazione del centro storico in ambiti di intervento	scala	1: 1.000
- 13	classificazione degli edifici	scala	1: 1.000
- 14	modalità di attuazione	scala	1: 1.000
- 15	progetto della città pubblica	scala	1: 1.000
- 16	approfondimenti progettuali	scala	-----
- 17	verifiche di funzionalità del progetto	scala	-----
- 18	norme tecniche di attuazione	scala	-----
- 19	relazione generale	scala	-----

NB

Gli elaborati 04 (analisi degli spazi aperti), 05 (analisi dei materiali di pavimentazione), 06 (analisi delle coperture), 07 (analisi dei vincoli) sono considerati elaborati di analisi e sono stati redatti utilizzando come base cartografica il rilievo aerofotogrammetrico realizzato negli anni ottanta dalla società CTT di Milano: essi hanno valore indicativo.

Gli elaborati 12 (articolazione del centro storico in ambiti di intervento), 13 (classificazione degli edifici), 14 (modalità di attuazione) sono considerati elaborati di piano e sono stati redatti utilizzando la base cartografica dell'Agenzia del Territorio aggiornata al 2022: essi hanno valore prescrittivo.

Gli elaborati 15 (progetto della città pubblica) e 16 (approfondimenti progettuali) sono considerati elaborati di progetto e sono stati redatti utilizzando come base cartografica il rilievo aerofotogrammetrico realizzato negli anni ottanta dalla società CTT di Milano: essi hanno valore programmatico.

04 La visione strategica

Il nuovo PPCS si basa su una visione strategica particolareggiata che a sua volta discende dalla visione strategica generale contenuta nel nuovo PRG. Essa si fonda sulla individuazione di una “direttrice portante” del centro storico, coincidente con il tracciato storico della SS81, che attraversa l’intera città vecchia, da Porta San Francesco a Porta Teramo (Porta da Capo).

La riqualificazione di detto asse centrale della porzione storica della Città di Penne, insieme con la valorizzazione di percorsi secondari complementari che collegano alle porte storiche (Porta Sghibbio, Porta Marzia e Porta dei Conci) **ha lo scopo di valorizzare l’intero sistema urbano storico, mettendo a sistema l’intera offerta di spazi e palazzi di cui la città dispone.**

La visione strategica si completa con la previsione del recupero a nuova funzione del bosco Caracciolo e di collegamento al centro storico del percorso turistico ciclo-pedonale che risale dalla riserva naturale del Lago di Penne.



La visione strategica posta alla base del PPCS intende caratterizzare l’approccio innovativo che si è inteso dare al piano per il centro storico: non più solo uno strumento di analisi, classificazione e salvaguardia del patrimonio architettonico storico, come era prassi abituale fino ad alcuni decenni orsono, bensì uno strumento di progetto capace di introdurre nell’azione urbanistica il concetto di “salvaguardia attiva”, ovvero un atteggiamento propositivo che fonda la riuscita dell’azione di tutela sulla condivisa idea di sviluppo della risorsa identitaria.

La visione strategica, dunque, in forte continuità con quella del piano urbanistico generale, garantisce la salvaguardia attiva del centro storico attraverso la motivazione alla tutela connessa alla consapevolezza dell’importanza di un progetto pubblico di rivitalizzazione dell’identità collettiva.

06 Il progetto

Coerentemente con la visione strategica, il progetto del nuovo PPCS prevede una nuova sistemazione della “città pubblica” (vedi Elaborato n. 15) da realizzare mediante l’azione complementare e sinergica degli attori pubblici e privati.

Il progetto della città pubblica è considerato il vero contenuto innovativo di un PPCS che intende superare il mero approccio “regolativo” e vincolistico, facendosi carico di elaborare una proposta progettuale coerente con le esigenze di salvaguardia, ma anche proiettata alla possibile rivitalizzazione del centro storico; essa si compone di:

- direttrici principali da valorizzare;
- edifici pubblici di interesse strategico;
- percorsi pedonali;
- sistemi di risalita;
- sistema di microparcheggi;
- sistema del verde.

La riqualificazione della città pubblica è considerata condizione necessaria (ma non sufficiente) per l’innescio di un processo autopropulsivo di rigenerazione urbana, che può contare anche su modalità di attuazione concertata come la perimetrazione di ambiti speciali di rigenerazione urbana concertata e la individuazione di specifici interventi progettuali funzionali alla rigenerazione urbana.



07 Gli approfondimenti progettuali

Il progetto della città pubblica si completa con alcuni approfondimenti progettuali che forniscono indicazioni per il successivo intervento pubblico in punti strategici del centro storico:

- Area 1 Nuovo parcheggio Madonna della Libera
- Area 2 Nuovo parcheggio in Via Valle
- Area 3 Belvedere orientale
- Area 4 Completamento passeggiata De Simone
- Area 5 Connessione Fonte Nuova-Bosco Caracciolo
- Area 6 Connessione Piazza Duomo-Porta Sghibbio

Detti approfondimenti progettuali sono ritenuti strategici e prioritari per la realizzazione del progetto della città pubblica e costituiscono indicazioni programmatiche di dettaglio per la redazione dei progetti esecutivi di intervento.

08 Le verifiche di funzionalità

Il progetto si completa, infine, con alcune verifiche di funzionalità, in particolare volte a dimostrare gli effetti positivi dell'azione di piano.

In particolare con l'Elaborato n. 17 si pone a confronto l'accessibilità pedonale al centro storico stante l'attuale dotazione di parcheggi con la situazione dell'accessibilità come positivamente implementata in virtù del sistema di micro-parcheggi proposto dal piano.



In ambedue le situazioni, lo studio dell'accessibilità è stato effettuato in ambiente GIS tramite strumenti di *processing* "analisi di rete", utilizzando la rete stradale fornita da DBSN (*Data Base di Sintesi Nazionale*) dell'IGM.

A partire dalla strada, per valutare l'accessibilità è stata considerata una distanza percorribile a piedi (alla velocità di 3 km/ora) in tre differenti situazioni: 100, 150 e 200 metri.

09 La normativa di attuazione

La normativa di attuazione del nuovo PPCS si compone di quattro parti: (i) le **norme introduttive**, che hanno il compito di stabilire la fisionomia giuridica del piano e le definizioni di base; (ii) il **progetto di piano**, che definisce le norme di intervento e le modalità di attuazione del piano; (iii) le **disposizioni tecniche sugli interventi**, che individuano nel dettaglio le possibilità di intervento sugli spazi aperti e sugli edifici; le **norme finali e transitorie**, che riguardano possibili deroghe e misure di salvaguardia.

In particolare, le norme di intervento si basano sull'individuazione della tipologia dei possibili interventi applicati al patrimonio edilizio esistente (Art. 9 e seguenti delle NTA) secondo la seguente matrice che incrocia la **classificazione degli edifici** (di cui all'Elaborato n. 13) con gli **ambiti di intervento** (di cui all'Elaborato n. 12):

	A.1 Ambito a prevalente valore storico-monumentale	A.2 Ambito a prevalente valore storico-urbanistico	A.3 Ambito a prevalente valore storico-paesaggistico
Classe 1 Edifici di valore monumentale	A Riuso conservativo	A Riuso conservativo	A Riuso conservativo
Classe 2 Edifici di valore testimoniale	A Riuso conservativo B Riuso con adattamento	A Riuso conservativo B Riuso con adattamento	A Riuso conservativo B Riuso con adattamento
Classe 3 Edifici incongrui	A Riuso conservativo B Riuso con adattamento C Demolizione senza ricostruzione	A Riuso conservativo B Riuso con adattamento C Demolizione senza ricostruzione D Demolizione con ricostruzione	A Riuso conservativo B Riuso con adattamento C Demolizione senza ricostruzione D Demolizione con ricostruzione E Ristrutturazione urbanistica

Le disposizioni tecniche di cui al Titolo III, invece, scendono nel dettaglio per definire puntualmente le condizioni alle quali sono sottoposti i diversi interventi consentiti sugli edifici e sugli spazi aperti.

A tal proposito, sulla base di un “accordo di collaborazione” tra il Comune di Penne e la Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per le province di Chieti e Pescara (firmato in data 09.05.2024) sono stati svolti alcuni incontri tecnici informali allo scopo di concordare le linee di metodo e acquisire indicazioni sui contenuti normativi del piano.

Dagli incontri suddetti sono emersi suggerimenti utili da parte della Soprintendenza che sono stati accolti e inseriti nel progetto di PPCS, come per esempio:

1. DEMOLIZIONE CON RICOSTRUZIONE

distinguere i possibili interventi sul patrimonio architettonico ricompresi nel concetto di ristrutturazione dal TU 380/2001 separando la vera e propria ristrutturazione, nel nostro caso intervento Tipo B (“riuso con adattamento”), dalla demo-ricostruzione, nel nostro caso intervento Tipo D (“demolizione con ricostruzione”), consentendo questi ultimi solo per gli edifici incongrui e/o collabenti ma condizionandoli alla preventiva redazione e approvazione di uno specifico Piano di Recupero esteso all’intero isolato che deve essere sottoposto a successivo specifico parere della Soprintendenza;

2. PANNELLI FOTOVOLTAICI

pur consentendo, in adeguamento ai recenti aggiornamenti della legislazione in merito, l’installazione dei pannelli fotovoltaici negli interventi di Tipo B (“riuso con adattamento”), limitare la loro possibilità di installazione alla condizione che non siano visibili dagli spazi pubblici e dai principali punti di vista panoramici (previo studio di inserimento con analisi preventiva della loro percezione), che siano integrati nella copertura privilegiando l’utilizzo di coppi fotovoltaici e salvaguardando l’eventuale esistenza di manti di copertura a coppi antichi;

3. FINESTRE A RASO E TERRAZZI A TASCA SULLE COPERTURE

negli interventi di Tipo B (“riuso con adattamento”), limitare la possibilità di realizzare sulle coperture finestre “a raso” e terrazzi “a tasca” alla condizione che siano rispettivamente contenute entro le percentuali del 10% e del 20% della superficie della falda nella quale si inseriscono, sempre che non presentino alcuna sporgenza dall’originario piano di falda;

4. PIANI DI RECUPERO

inserire la possibilità di predisporre su iniziativa pubblica e/o privata specifici Piani di Recupero che a seguito di studi analitici più dettagliati dello stato di conservazione del patrimonio edilizio, possano proporre un’articolazione più particolareggiata delle presenti norme, che comunque restano in vigore nelle more di definizione e approvazione dei suddetti strumenti e che devono essere successivamente sottoposti al parere della Soprintendenza.

10 Conclusioni

Il presente PPCS si configura come **un aggiornamento del regime di salvaguardia** già da tempo in vigore sul centro storico di Penne (in applicazione del pre-vigente PPCS), coerente con il nuovo strumento urbanistico generale (nuovo PRG) e con la nuova Legge Urbanistica Regionale (LR 58/2023).

In ambito normativo il presente PPCS tende ad aggiornare l'approccio regolativo in vigore, adattando le disposizioni normative alle più recenti evoluzioni legislative e regolamentari.

Il presente strumento urbanistico si configura, dunque, come Piano Particolareggiato del Centro Storico (PPCS), ai sensi degli Artt. 13 e seguenti della Legge 1150/1942, ma allo stesso tempo definisce l'intero centro storico come "zona di recupero" ai sensi dell'Art. 27 della Legge 457/1978 al fine di permettere l'applicazione delle disposizioni e delle agevolazioni previste dalla Legge 457/1978 sull'intero patrimonio edilizio esistente nel centro storico, rinviando però a specifiche esigenze di dettaglio la redazione di eventuali Piani di Recupero del Patrimonio Edilizio (PRPE), ai sensi dell'Art. 28 della Legge 457/1978.

Fermo restando, quindi, che le norme contenute nel presente progetto di PPCS si applicano all'intero centro storico in attuazione del vigente PRG, si prevede comunque che **specifici Piani di Recupero possano essere successivamente predisposti e approvati (su iniziativa pubblica e/o privata) su limitate porzioni del centro storico.**

I suddetti eventuali Piani di Recupero: (i) devono comunque essere sottoposti al parere preventivo della competente Soprintendenza; (ii) devono ricomprendere almeno un intero isolato o più isolati interi; (iii) possono proporre un'articolazione più particolareggiata delle norme del PPCS, che comunque restano in vigore nelle more di definizione e approvazione dei suddetti strumenti.

L'innovazione più rilevante del presente PPCS, dunque, sta nel tentativo di **aggiungere all'apparato regolativo già vigente una nuova componente propositiva di progetto** che si configura come norma di indirizzo (da approfondire solo in caso di specifica domanda insorgente), ma comunque da assumere come linea guida per l'azione che l'Amministrazione Comunale è intenzionata a svolgere nei prossimi anni in concomitanza con le altre iniziative di rilancio e rivitalizzazione del patrimonio architettonico storico.