



DIPARTIMENTO RISORSE E ORGANIZZAZIONE
PATRIMONIO IMMOBILIARE
Ufficio Interventi di Ricostruzione e di Manutenzione

CONCESSIONE DI VALORIZZAZIONE DEL COMPLESSO EX FEA – LUNGOMARE MATTEOTTI PESCARA



FASCICOLO TECNICO

PREMESSA

Il presente elaborato è stato redatto dall'Ufficio Interventi di Ricostruzione e di Manutenzione del Servizio Patrimonio Immobiliare della Giunta Regionale d'Abruzzo e costituisce parte integrante del Bando per la concessione di valorizzazione del complesso denominato "ex F.E.A.", sito a Pescara in lungomare Matteotti.

In esecuzione della D.G.R. n. 784 del 20.12.2017, l'Amministrazione intende valorizzare il complesso *de quo* mediante una procedura ad evidenza pubblica per l'aggiudicazione della concessione di valorizzazione ai sensi dell'art. 3-bis del D.L. n. 351/2001 conv. L. 410/2001 e ss.mm.ii. Il presente *Fascicolo tecnico* ha lo scopo di descrivere gli indirizzi progettuali relativi all'intervento di valorizzazione dell'immobile.

DESCRIZIONE DEL BENE

ANAGRAFICA

DENOMINAZIONE IMMOBILE: Complesso ex FEA

INDIRIZZO: Lungomare Matteotti

COMUNE: Pescara

ENTE PROPRIETARIO: GIUNTA REGIONALE D'ABRUZZO – Via L. Da Vinci, 6 67100 L'Aquila

DATI TECNICI

TIPOLOGIA IMMOBILIARE: COMPLESSO IMMOBILIARE

STATO DI CONSERVAZIONE: PESSIMO

SUPERFICIE FONDARIA MQ 4.200,00

VOLUMETRIA EDIFICATA CIRCA MC 5800

VALORE STIMATO € 470.000

CANONE ANNUO: € 14.100

FONTE STIMA E ANNO: VALUTAZIONE REDATTA DALL'UFFICIO – anno 2017

DATI URBANISTICI E OCCUPAZIONI

DESTINAZIONE URBANISTICA PREVISTA DA P.R.G.: F1 – VERDE PUBBLICO – PARCO PUBBLICO

STATO DI OCCUPAZIONE: EDIFICI IN STATO DI ABBANDONO, AREA UTILIZZATA COME PARCHEGGIO A PAGAMENTO

TUTELA, VINCOLI E ALIENABILITÀ

ACCERTAMENTO DI INTERESSE CULTURALE DA PARTE DEL MIBACT: ACQUISITO CON ESITO NEGATIVO

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Le aree e gli immobili che costituiscono il bene da concedere con finalità di valorizzazione, sono censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Pescara:

- *foglio 23, mappale 83 sub 1,84,85,86,304*- cat. D/7 (Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni);

- *foglio 23, mappale 83 sub 2 e 3*,- cat. A/3 (abitazioni di tipo economico), per una consistenza geometrica di 12 vani;

La documentazione catastale agli atti, molto datata, non rappresenta lo stato di fatto reale.

DESTINAZIONE URBANISTICA

Le Norme Urbanistiche di competenza del Comune di Pescara - P.R.G 2007 e successive varianti- approvato con D.C.C. n. 04/2007 e successive varianti ed aggiornamenti) destinano l'area ai seguenti fini:

"Art. 50 – SOTTOZONA F1: VERDE PUBBLICO – PARCO PUBBLICO

1. La sottozona F1 è destinata al verde pubblico naturale o attrezzato, comprendente i parchi pubblici. I simboli di alcuni tipi di attrezzature riportati sugli elaborati grafici del P.R.G. indicano le utilizzazioni attuali degli impianti esistenti e quelle previste per gli impianti da realizzare. Tali utilizzazioni sono indicative e possono essere modificate con deliberazione del Consiglio Comunale.

2. Nella sottozona F1 sono consentiti insediamenti per la sistemazione del verde nonché la realizzazione di manufatti che ne integrino le funzioni, quali attrezzature per il gioco e per lo sport, spogliatoi, servizi igienici, chioschi ed abitazione del custode.

3. La sottozona F1 può essere oggetto di strumenti attuativi riguardanti anche intere categorie omogenee a tale sottozona, come le aree fluviali, i parchi urbani, ecc.

4. Alcuni complessi di tale sottozona, compresi i relativi impianti e manufatti, possono essere realizzati e gestiti da enti e privati, sulla base di una convenzione, approvata dal Consiglio Comunale, che regoli le caratteristiche e le condizioni d'uso, tra le quali devono essere, comunque, previste la proprietà pubblica con la modalità di accessibilità pubblica e la durata nel tempo.

5. In tale sottozona, ove non siano previsti strumenti attuativi, il P.R.G. si attua per intervento diretto, applicando i seguenti indici:

U.T. = indice di utilizzazione territoriale: 0,02 mq/mq

H = altezza massima: 4,50 mt

Q = rapporto massimo di copertura: 2,5 %

P = parcheggi: 2,5 mq/100 mq di superficie territoriale S.T., più 5 mq/100 mc di eventuali Costruzioni.

6. Per i manufatti preesistenti sono consentiti gli interventi di cui alla lett. a), b), c) e d), dell'art.3 del D.P.R. n.380/01 e successive integrazioni e modificazioni, come meglio specificato all'art. 9 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione con il mantenimento delle destinazioni d'uso esistenti, ad eccezione delle modifiche di cui al precedente comma 2."

CARATTERISTICHE DEL BENE

Cenni storici.

La sede venne realizzata con funzione di stazione e sede amministrativa della FEA – Ferrovie Elettriche Abruzzesi, a servizio della tratta ferroviaria tra Pescara e Penne che entrò in funzione nel 1929. Nell'area erano presenti, oltre alla palazzina principale, le rimesse e i locali officina.

Dopo la soppressione della linea ferroviaria (anno 1963), la struttura è stata convertita a deposito tecnico di autobus di linea e, negli anni '90, definitivamente abbandonata.

Stato attuale.

L'area risulta attualmente utilizzata esclusivamente come parcheggio pubblico a pagamento, di gestione comunale, che occupa gran parte delle area scoperta. Gli immobili invece sono in disuso e in stato di abbandono.

Il complesso è composto da:

- Palazzina principale in mattoni che affaccia sul lungomare Matteotti. È di forma regolare, distribuita su due livelli per una superficie complessiva lorda di circa 400mq;
- Due capannoni in mattoni adiacenti tra loro, posti nella zona nord-ovest dell'area, con struttura portante del tetto in travi di acciaio. Risulta mancante il manto di copertura e ogni altra finitura. Superficie complessiva lorda di circa 1.100 mq;
- Immobile di servizio, di superficie lorda di circa 120 mq, composto da due manufatti adiacenti;
- Edificio rimessa attrezzature, appoggiato al muro di cinta dell'area, risulta senza copertura e senza finiture. Occupa una superficie lorda di 134 mq.

Per il mantenimento dell'incolumità pubblica, le zone pericolanti sono state delimitate con recinzioni metalliche, mentre la palazzina, che mostra uno stato migliore di conservazione, risulta inaccessibile in quanto le aperture e gli accessi sono serrati o murati.

A tutt'oggi, risultano legittimati manufatti per una cubatura complessiva di circa 5.800 mc.

ACCESSIBILITÀ TERRITORIALE E INFRASTRUTTURALE

Rientra nell'ambito denominato "Centro urbano" e situato in zona lungomare della città di Pescara, in prossimità di altri punti di interesse turistico-culturali. La zona risulta di elevata accessibilità in termini di servizi e trasporti pubblici in quanto vicina ad alcune delle principali arterie della città.

PROGRAMMA DI VALORIZZAZIONE DEL BENE

Lo scopo della concessione è di promuovere la valorizzazione del complesso mediante la definizione di un modello di potenziamento culturale, sociale e turistico per la città di Pescara.

Le proposte di valorizzazione dovranno garantire una accessibilità e fruibilità pubblica dell'area al fine di sostenere un processo duraturo di sviluppo locale volto a migliorare la visibilità del contesto in cui è inserito.

DESCRIZIONE SINTETICA DELLA VALORIZZAZIONE

Principi tecnici generali

L'idea di valorizzazione dovrà essere il più possibile legata alle tematiche della vulnerabilità sismica, dell'eco-sostenibilità, della compatibilità ambientale e dell'efficienza energetica.

Il valore simbolico ed identitario dei luoghi, i caratteri architettonici, paesaggistici ed ambientali, l'unitarietà del complesso e dei suoi elementi costitutivi, nonché le caratteristiche prestazionali degli organismi architettonici devono essere intesi come spunti metodologici per lo sviluppo della proposta di valorizzazione.

La valorizzazione degli immobili avverrà nei limiti previsti dalla vigente normativa urbanistica della Città di Pescara e volto alla conservazione delle loro eventuali caratteristiche storiche, nel rispetto dei caratteri morfologici, tipologici, strutturali e distributivi. Le soluzioni proposte dovranno coniugare la nuova destinazione con un'eventuale conservazione dei beni (anche parziale), in relazione alla possibilità di nuova integrazione dell'immobile con il contesto urbano, in una logica di intervento armonico ed integrato tra costruito e spazi aperti.

L'approccio progettuale, anche in considerazione delle norme urbanistiche vigenti, non potrà comunque prevedere la realizzazione di nuove volumetrie, mentre saranno poste in attenzione le scelte tecnologiche e le caratteristiche dei materiali utilizzati nella valorizzazione, anche in relazione ai loro comportamenti nel tempo e delle manutenzioni.

Nella trasformazione saranno previste le seguenti categorie e modalità di intervento (secondo il d.P.R. 380/01):

Interventi di manutenzione:

- **manutenzione straordinaria:** opere e modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino modifiche delle destinazioni di uso. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso;

Interventi di ristrutturazione edilizia

- **Ristrutturazione edilizia:** interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possano portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

- **Demolizione e ricostruzione** con la stessa volumetria e stessa superficie utile lorda di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica nonché quelle volte al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza.

-Mutazione della destinazione d'uso: interventi di mutamento della destinazione d'uso di un'unità edilizia o di un'unità immobiliare, quegli interventi che — senza comportare l'esecuzione di opere edilizie — ne modifichino l'uso esistente. La nuova destinazione di progetto, oltre a dover essere consentita dagli strumenti urbanistici, sarà ammissibile se potrà essere adattata all'edificio esistente nel rispetto di tutte le norme del R.E., nonché delle altre norme vigenti in materia di igiene e sicurezza delle attività e del lavoro.

Non saranno previste invece le seguenti categorie e modalità di intervento:

-Ristrutturazione edilizia con ampliamento: Sono interventi di ristrutturazione con ampliamento quegli interventi che, in aggiunta alle opere di ristrutturazione presentano anche ampliamenti dell'edificio preesistente, e quindi aumenti di SU e di VU, anche eccedenti la sagoma dell'edificio preesistente.

La durata della concessione sarà in funzione del tipo di investimento proposto e comunque di durata non superiore a 50 anni.

ALLEGATI

Estratto di mappa

Elaborato grafico

Documentazione fotografica