

TUTELA DEL PAESAGGIO URBANO CONTEMPORANEO: IL CASO DI PESCARA (ABRUZZO-ITALIA)

CLAUDIO VARAGNOLI*
STEFANO CECAMORE**

claudio.varagnoli@uniroma1.it
stefano.cecamore@unich.it



10.64082/phs.2024.02.4.5

RESUMO ABSTRACT

A decisão de criar uma nova área metropolitana até 2027, unindo as cidades de Pescara, Montesilvano e Spoltore, constitui um problema para a proteção da paisagem e do patrimônio edificado da costa adriática. De fato, as cidades da costa de Abruzzo cresceram com total indiferença em relação aos regulamentos e planos de desenvolvimento destinados a garantir a qualidade urbana e o respeito pelos edifícios preexistentes. O levantamento do patrimônio arquitetônico de Pescara, realizado em 2011, visa, portanto, orientar a futura transformação da cidade por meio do conhecimento do seu patrimônio identitário, com vista a alcançar o necessário equilíbrio entre desenvolvimento e conservação.

Palavras –chave: Arqueologia da Arquitetura; restauração arquitetônica; Pescara; Abruzzo.

Tutelage of the contemporary urban landscape: the case of Pescara (Abruzzo-Italy)

The decision to create a new metropolitan reality by 2027 that joins the cities of Pescara, Montesilvano and Spoltore represents a problem for the protection of the landscape and the built heritage of the Adriatic coast. The cities of the Abruzzo coast have in fact grown in total indifference to the regulations and development plans conceived to guarantee urban quality and respect for pre-existing buildings. The cataloging of the urbanistic heritage of Pescara undertaken in 2011 therefore aims to guide the future transformation of the city through knowledge of the identity heritage with a view to a necessary balance between development and conservation.

Keywords: Archaeology of Architecture; architectural restoration; Pescara; Abruzzo.

* Arquiteto Urbanista e Doutor em “Conservação do Patrimônio Arquitetônico” (Universidade de Roma “La Sapienza”), Professor de Restauração Arquitetônica na Universidade Sapienza de Roma, Departamento de Engenharia Civil, Construção e Ambiente (DICEA), anteriormente na Universidade de Chieti-Pescara. É professor visitante na Universidade de Coimbra (Portugal).

** Arquiteto e pesquisador do Departamento de Arquitetura/Restauro (Arquitetura da Università G. Annunzio, Pescara).

LA GESTIONE DEI PAESAGGI CONTEM-

poranei nei territori fortemente antropizzati rappresenta oggi una sfida di non facile soluzione sotto il profilo della pianificazione e della relativa tutela dei beni culturali, già articolata nel caso del patrimonio salvaguardato da norme e strumenti ordinari, ma ben più complessa per categorie di immobili e tessuti urbani del XX secolo.

Nel corso del Novecento, l'espansione incontrollata della città, legata a nuove istanze economiche e sociali, ha interessato in Abruzzo, regione dell'Italia centrale, soprattutto la fascia costiera e in particolare il territorio di Pescara, città oggi di circa 120.000 abitanti, fulcro ideale della speculazione edilizia.

Il giovane capoluogo di provincia – istituito solo nel 1927¹ – non ha una forte caratterizzazione storica, poiché nasce dall'accorpamento di due nuclei urbani a cavallo del fiume Pescara. Inoltre, la città presenta, all'indomani della Seconda Guerra Mondiale, un insieme di caratteristiche morfologiche, infrastrutturali e politiche congeniale ad assecondare la vocazione commerciale e industriale dell'Abruzzo costiero, insieme alla disponibilità di superfici fondiarie favorita anche da consistenti danni bellici, incidenti su più del 70 % del tessuto urbano.

L'espansione edilizia degli anni Sessanta e Settanta si allontana dalla pianificazione prospettata da un grande urbanista razionalista come Luigi Piccinato², preferendo un'edilizia di basso profilo; cortine indistinte di palazzine multipiano disegnano il volto della città adriatica indifferenti rispetto alle preesistenze e alle peculiarità del territorio. Anche i decenni successivi confermano tali dinamiche insediative e sulla scia del mito della città perennemente giovane – caso isolato in un Paese come l'Italia, fin troppo carico di città storiche – consegnano al nuovo millennio un paesaggio urbano completamente stravolto. L'edificato viola ogni traccia del passato e colma aree verdi e spazi residuali tra i nuclei originari e la nuova periferia urbana, sintetizzando a pieno il concetto di “paesaggi senza città, città senza paesaggio” che contraddistingue il volto contemporaneo di realtà urbane che hanno perso ogni equilibrio tra le esigenze della tutela e quelle dello sviluppo³.

Questo è il biglietto da visita con cui la città e i centri abitati limitrofi al capoluogo adriatico si apprestano a fondersi in una “nuova”, “grande” Pescara; il processo di accorpamento di tre comuni della costa, Pescara,

¹ La città di Pescara nasce in un passato relativamente recente dalla fusione a cavallo tra XIX e XX secolo di due preesistenti insediamenti: a sud del fiume, il nucleo abitato della Pescara di origine romana, all'interno di un'antica fortificazione posta in prossimità della foce; a nord, il centro di Castellamare Adriatico, centro collinare gravitante intorno al santuario della Madonna dei Sette Dolori. Cfr. Bianchetti, C., *Le città nella storia d'Italia. Pescara*. Roma-Bari: Laterza, 1997.

² SERAFINI, L. La città in rappresentazione. Pescara nel secondo dopoguerra. In: Varagnoli C., Di Biase L., Appignani A. (A cura di), *Pescara senza rughe: demolizioni e tutela nella città del Novecento*. Roma: Gangemi; 2011, p. 109-118.

³ SETTIS, S. *Paesaggio Costituzione Cemento: la battaglia per l'ambiente contro il degrado civile*, Cles (Torino): Einaudi, 2010. p. 193-204.

Montesilvano e Spoltore, avviato da un pubblico referendum nel 2014 si appresta, infatti, a concludersi con l'istituzione fissata per il 1 gennaio 2027⁴ – a 100 anni di distanza dalla nascita della provincia – di un'unica realtà amministrativa relativa ad un bacino di più di 200.000 abitanti.

Tale eventualità può prospettare un ulteriore allontanamento dalle radici e dagli ambiti identitari del territorio e la perdita materiale di testimonianze del passato, importanti – ancor prima che per il legame con la memoria dei luoghi- per la garanzia di adeguati rapporti urbani e insediativi nello sviluppo futuro, attualmente in gran parte compromessi dalla densificazione edilizia e l'indiscriminato consumo di suolo degli ultimi decenni.

LA CONOSCENZA DEL PATRIMONIO PER NUOVI INDIRIZZI DI TUTELA

L'inutilità delle demolizioni di alcuni edifici funzionali del passato della giovane città⁵, in previsione della costruzione di nuove unità immobiliari poi mai realizzate, confermano i cambiamenti in atto relativi alle consuete modalità di espansione urbana.

La crescita della città, attuata ai danni del patrimonio storico-architettonico, richiede oggi un aggiornamento concreto delle politiche di sviluppo basato più che sulla quantità, sulla qualità di spazi e forme dell'abitare per la quale la conservazione di determinate preesistenze, seppur distanti dal consueto concetto di bene culturale, può rappresentare una risorsa.

La consapevolezza che la rigenerazione urbana debba passare anche attraverso la salvaguardia del patrimonio culturale – compreso quello impropriamente ritenuto “minore”, ma portatore di un valore intrinseco declinabile in termini di qualità insediativa – trova, però, alcuni ostacoli nella sua dispersione nel panorama urbano contemporaneo, nella sua difficile

⁴ L'approvazione del febbraio 2023 da parte del Consiglio regionale della norma che sancisce l'accorpamento di tre comuni della costa abruzzese, Pescara, Montesilvano e Spoltore, in un'unica realtà urbana ed amministrativa relativa ad un bacino di più di 200.000 abitanti, rappresenta il punto di arrivo di un processo avviato da un pubblico referendum nel 2014 regolamentato dalla legge regionale 13 del 17/03/2023.

⁵ VARAGNOLI, C. Pescara da salvare. La ex Centrale del Latte. In: Varagnoli C., Di Biase L., Appignani A. (a cura di). *Pescara senza rughe...*, cit., 2011, p. 63-74; Varagnoli C., Cecamore S. Pescara, la filanda e il complesso Giammaria. In: *Ananke*, 75, 2015, p. 100-106.

percezione da parte della collettività e nei limiti propri della normativa ministeriale – Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio 2004 – ancora incentrata sulla tutela puntuale di singole emergenze architettoniche e del relativo contesto. Ne deriva la necessità di rileggere il territorio, approfondendo la conoscenza di spazi pubblici e privati e i relativi tessuti sotto il profilo storico e urbanistico, attraverso un censimento del patrimonio il più ampio possibile in ordine a tipologie e orizzonte temporale.

Tale censimento dei beni materiali rilevabili si pone l'obiettivo di discernere in una realtà urbana articolata, apparentemente priva di centralità e identità storiche definite come Pescara, campi di sperimentazione utili a conciliare le istanze della conservazione con quelle dello sviluppo urbano e della riqualificazione ambientale.

La Schedatura del patrimonio storico-architettonico di Pescara mira, dunque, a definire un panorama complessivo dei beni architettonici e degli ambiti urbani identitari presenti del tessuto edilizio cittadino attraverso la redazione di schede utili ad ampliare i dati raccolti da studi precedenti e a raccordarsi con le piattaforme e le banche dati necessarie a supportare le strutture preposte alla salvaguardia e l'operato degli organi periferici del MIC⁶.

La ricerca intrapresa nel 2011⁷ nell'ambito di una consulenza del Dipartimento di Architettura con il Comune di Pescara e svolta in collaborazione con la Soprintendenza, riprende il percorso metodologico tracciato da una precedente indagine coordinata da Lorenzo Bartolini Salimbeni, ampliandone gli orizzonti territoriali e temporali e superandone la logica puntuale, per arrivare a circoscrivere ambiti urbani significativi per il loro profilo testimoniale e per il loro ruolo formativo nel processo evolutivo della città.

Tale revisione del patrimonio storico architettonico della città si fonda su alcuni obiettivi principali: integrare l'analisi del patrimonio proposta dal rapporto

⁶ <https://www.catalogo.beniculturali.it/search/typeOfResources/ArchitecturalOrLandscapeHeritage>; <http://vincoliinrete.beniculturali.it/VincoliInRete/vir/bene/ricercabeni>

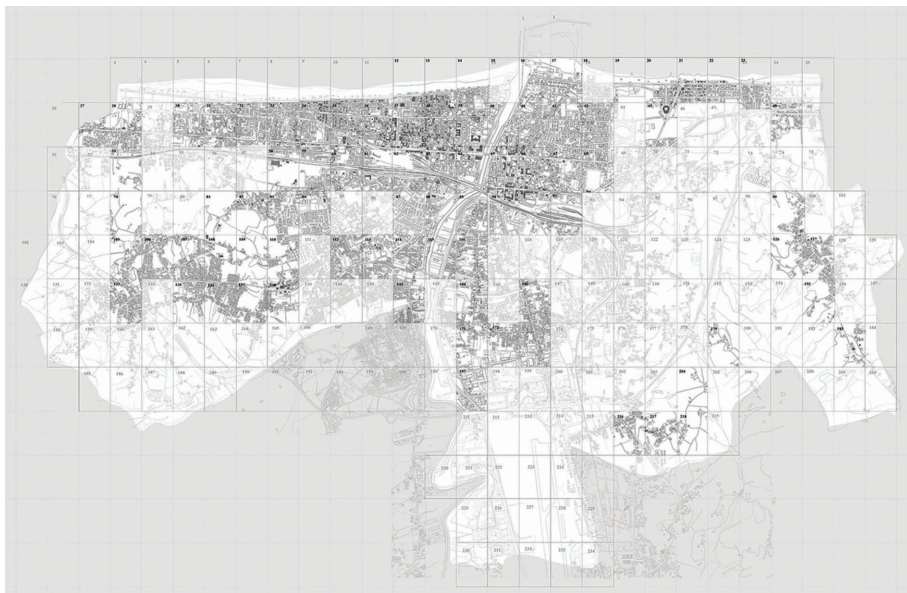
⁷ VARAGNOLI, C.; CECAMORE, S.; DI BRINO, C.; FERRI B.; TOMASSETTI; P.L. La variante al PRG di Pescara per la salvaguardia del patrimonio storico-architettonico. In: Varagnoli C., La tutela difficile. *Patrimonio architettonico e conservazione a Pescara*. Corfinio (AQ): MAC edizioni, 2019, p. 153-172.

Bartolini Salimbeni del 1993-94 e censire i beni rilevabili nei settori urbani precedentemente non contemplati; organizzare una nuova e più funzionale suddivisione del territorio in fogli di mappa; perimetrare i nuclei e gli ambiti significativi sotto il profilo storico e urbanistico; stabilire nuovi orizzonti di salvaguardia e sviluppo, mediati tra la tutela puntuale e quella riferibile a specifici contesti, entro i quali i singoli edifici, anche non architettonicamente rilevanti, acquisiscono valori e significati alla scala urbana.

Il repertorio complessivo di schede, redatto nel corso delle numerose fasi del censimento, deriva dai sopralluoghi effettuati sull'intero territorio comunale. Ai limiti oggettivi della ricerca, legati all'inaccessibilità di alcune proprietà, si è ovviato attraverso l'ausilio della cartografia e del rilevamento fotografico e digitale, arrivando a coprire anche le aree marginali dei settori collinari più esterni quelle periferiche.

Le schede riconducibili ad un quadro d'unione planimetrico di riferimento (Il. 1) restituiscono un quadro complessivo di 785 edifici – inquadrati attraverso 234 fogli di mappa – che tracciano lo sviluppo della città nel XX secolo attraverso singoli episodi e complessi architettonici portatori di valori riferibili sia all'attuale normativa sui beni culturali, sia ad un orizzonte temporale che esula dal limite dei settanta anni definito dalla legge e vanno oltre la consueta tutela vincolistica della singola emergenza architettonica. Le fabbriche censite disegnano, infatti, una rete di elementi puntuali che proiettati su base cartografica definiscono il “peso” e i limiti dei molteplici paesaggi connessi e sovrapposti nell'attuale quadro urbano.

L'indagine svela la natura policentrica di Pescara, permettendo il riconoscimento di molteplici ambiti non gerarchicamente individuabili e classificabili, ma circoscrivibili in base ai loro valori di contesto legati: al loro ruolo formativo nel processo evolutivo della città (nucleo storico di Castellamare Adriatico, San Silvestro, Fontanelle), a un carattere di unitarietà perseguito fin dal progetto (Rione Pineta e Quartiere dei ferrovieri) o alla chiara riconoscibilità di modelli insediativi e caratteri identitari (Borgo Marino, Città consolidata del “quadrilatero centrale”). (Il. 2)



Il. 1: Schedatura del patrimonio storico-architettonico di Pescara, quadro d'unione planimetrico di riferimento.

Fonte: Foto degli autori.



Il. 2: Pescara, la demolizione di un antico casino di caccia nel centro della città moderna

Fonte: Foto degli autori.

Un “sistema di sistemi”⁸, apparentemente privo di centralità e identità storiche definite, per il quale è necessario predisporre un quadro di interventi organico, tracciato seguendo una particolare soglia di attenzione, indispensabile per operare strategicamente e fattivamente su fabbriche e aggregati edilizi, apparentemente poco significativi sotto il profilo estetico e formale.

In particolare, oltre ai nuclei originari, per i quali le azioni di tutela trovano conforto in un ampio apparato bibliografico e documentale, emergono aree definite da un patrimonio edilizio portatore di qualità non sempre correttamente percepite, particolarmente sensibili rispetto alle dinamiche proprie della speculazione edilizia.

Gli interessi del mercato immobiliare si concentrano in particolare lungo la fascia costiera, delimitata dal tracciato ferroviario e dal litorale, che la schedatura definisce come un insieme urbano non inquadrabile come centro storico – per il ciclo di vita ancora relativamente breve e per la scarsità di stratificazioni – ma comunque portatore di valori morfologici, estetici e ambientali diffusi che ne permettono la perimetrazione quale città consolidata meritevole di opportuni strumenti di salvaguardia.

L’inserimento nella schedatura degli edifici (Ils. 3 - 5) che concorrono a garantire tali valori e i relativi rapporti urbani e la conseguente proposta di una “classe di tutela” di livello appropriato nelle norme tecniche di attuazione del piano regolatore generale non sono, pertanto, legati a singoli aspetti costruttivi o a rilevanze storiche e materiali, quanto alla loro partecipazione ad un contesto organico e riconducibile a significative fasi dello sviluppo economico e sociale.

La proposta di opportune “classi di tutela” mira a circoscrivere gli interventi sul costruito entro un limite utile ad impedire la sostituzione integrale e l’alterazione volumetrica e altimetrica dei fabbricati, per garantire determinate permanenze architettoniche. Vengono così fornite linee guida volte non a paralizzare la crescita, ma a promuovere differenti gradi di trasformabilità

⁸ MUSSO, S.F. Restauro e “città moderna”. In: Peghin G., Sanna A. (A cura di), *Il patrimonio urbano moderno*. Esperienze e riflessioni per la città del Novecento. Torino: Allemandi; 2011, p. 19-31.

commisurati rispetto alle identità locali stravolgere ulteriormente i rapporti consolidati a livello urbano e paesaggistico. (Ils. 6, 7)

Il. 3: Pescara, alcuni edifici della “città consolidata”.

Fonte: Foto degli autori.



Il. 4 and 5: Pescara, alcuni edifici della “città consolidata”.

Fonte: Foto degli autori.



Il. 6, 7: Pescara, alterazione dei rapporti urbani in alcune recenti costruzioni.
Fonte: Foto degli autori.

La ricognizione e la schedatura del patrimonio esistente si configurano anche come operazioni preliminari utili a promuovere iniziative finalizzate alla *sensibilizzazione* della società civile e degli enti pubblici e privati verso la gestione del territorio e il recepimento della Convenzione Europea del Paesaggio (C.E.P. Firenze, 2000) in relazione all'*individuazione e valutazione* dei "paesaggi" contemporanei intesi come forme di "territorio espressivo di identità, il cui carattere deriva dall'azione di fattori naturali, umani e dalle loro interrelazioni" che anche il Codice dei Beni Culturali (2004) si propone di tutelare e valorizzare; paesaggi che non sono solo la risultante storica dell'interazione tra l'evoluzione geofisica del contesto naturale e gli interventi umani, ma contesti ambientali, sociali ed economici dinamici, letti e compresi nei loro tratti distintivi e caratteristici, attraverso un percorso di percezione e conoscenza di chi li abita e li percorre. (Il. 8)



Il. 8: Pescara, casa tradizionale del Borgo Marino nord, tra le nuove edificazioni speculative.
Fonte: Foto degli autori.

La perimetrazione degli ambiti urbani di interesse e l'individuazione delle relative 'classi di tutela' hanno dunque l'obiettivo di promuovere interventi compatibili con la conservazione dei valori propri e di contesto, con l'obiettivo di ricondurre la trasformazione urbana nell'alveo di adeguati programmi di recupero, predisposti nell'ottica di un corretto equilibrio tra nuovi inserimenti e permanenze e del rispetto delle tipologie e dei rapporti volumetrici e altimetrici tra costruito e impianto urbano. In generale, le linee guida prevedono:

- **Restituzione dei caratteri architettonici originari:** previsto per gli edifici che nel tempo hanno subito parziali modifiche o alterazioni solo superficiali, che rendono possibile ed economicamente sostenibile una revisione volta a porre in valore gli aspetti architettonici identitari;
- **Modifiche morfologico-funzionali,** come la rimozione degli elementi architettonici e decorativi impropri, la riconfigurazione interna con adeguamenti degli impianti tecnici, il cambio di destinazione d'uso;
- **Modifiche volumetriche,** come la revisione dell'organismo architettonico anche attraverso opere di completamento, la demolizione di parti aggiunte incoerenti o improprie, l'ampliamento coerente con l'impianto consolidato, ecc.

Allo stesso modo, fra gli usi compatibili, è sempre ammesso il recupero a residenza; mentre restano da valutare con attenzione le proposte di trasformazioni che inducano alterazioni sostanziali dell'impianto urbanistico originario, della tipologia edilizia, dei rapporti funzionali con la struttura insediativa.

Un'attenzione specifica è rivolta all'uso di materiali compatibili rispetto ai tipi di paramento, coloriture, finiture ed elementi superficiali rilevati e catalogati attraverso la schedatura⁹.

⁹ Sono sottoposti ad attenzione gli intonaci con trattamenti imitativi, generalmente della pietra, come nel caso delle finiture a finto travertino; gli intonaci tipo "terranova" diffusi nell'architettura degli anni Trenta e Quaranta; gli intonaci graffiti; le scialbature, spesso su murature laterizie erroneamente ritenute a faccia vista; le integgiature a calce, spesso conservate solo nei tratti sottosquadro; zoccolature, fasce, elementi decorativi e bugnati in pietra naturale, artificiale o stucco; sporti di gronda su mensole lignee o su laterizi aggettanti; ringhiere, roste, elementi metallici di chiusura per cancellate, balconi, porte, finestre ecc.

La programmazione e la gestione di una pianificazione urbana e di una tutela del patrimonio così concepite richiederebbero inoltre strumenti e procedure flessibili¹⁰, compatibili con contesti urbani e realtà complesse come quella di Pescara, per i quali alla ‘dichiarazione di interesse culturale’ relativa a specifiche categorie di beni¹¹, che ha sostituito il tradizionale “vincolo” previsto dalla legge italiana del 1939, andrebbe accostato il monitoraggio costante del costruito esistente e delle sue alterazioni da parte di uno specifico Osservatorio permanente, in grado di indirizzare i processi di trasformazione e sviluppo e di vigilare su progetti di nuovi inserimenti.

La creazione di una “Grande Pescara” come area metropolitana ampia che riunisca sotto un’unica amministrazione diversi insediamenti della costa adriatica prospetta inoltre nuovi interventi sul tessuto consolidato e in alcune aree strategiche¹², per le quali è opportuno predisporre modalità di recupero e di trasformazione urbana volte a ripensare anche in chiave progettuale le risorse locali che caratterizzano storicamente la città¹³.

In quest’ottica, alcuni elementi costitutivi della struttura urbana di Pescara richiedono non solo una revisione e un adeguamento, ma anche

¹⁰ VITTORINI, A. Un patrimonio indefinito e fragile. Architetture del secondo Novecento fra tutela e trasformazione. In: G. Peghin G., Sanna A. (A cura di), *Il patrimonio urbano... cit.*, 2011, p. 262-268.

¹¹ P. L. Tomassetti. La dichiarazione dell’interesse culturale: applicazioni al patrimonio architettonico di Pescara. In: C. Varagnoli, L. Di Biase, A. Appignani. (A cura di), *Pescara senza rughe.... cit.*, 2011). p. 49-62.

¹² I principali elementi di trasformazione del contesto urbano si ravvisano essenzialmente nel sistema delle aree dismesse, per le quali si può pensare ad interventi capaci di innovare l’assetto fisico e funzionale dell’ambiente urbano. Tali porzioni urbane sono prevalentemente concentrate in alcuni ambiti interni alla città consolidata (aree ex stazione ferroviaria; aree ex Molino De Cecco), negli ambiti del porto canale e del fiume, e nei quartieri marginali.

¹³ Esperienze metodologiche e operative utili a proteggere il costruito storico in una trasformazione e una riqualificazione consapevoli, si riscontrano in ambito nazionale nella “Guida per la qualità degli interventi” del Comune di Roma o negli esempi di Genova (Urban Master Plan-PUC2000 e Piano Operativo per la gestione dell’area storica, 2011); di Palermo (Piano Strategico, 2007) e della Spezia (PUC 2007). In particolare, il nuovo Piano Regolatore del Comune di Roma esplicita indirizzi per tutelare e rendere funzionale alle esigenze contemporanee il patrimonio della città attraverso schede che mettono in corrispondenza gli elaborati di “Sistemi e Regole” con la “Carta per la qualità”. I tessuti storici e degli “Ambiti di Valorizzazione”, sono inquadrati come aree della città storica che non hanno sviluppato pienamente le proprie potenzialità o che sono interessate dal degrado fisico degli edifici e degli spazi aperti o da utilizzo non compatibile.

un'attenzione specifica alle valenze paesaggistiche: Il porto, il fiume e il lungomare sono risorse da valorizzare come elemento strutturante dello spazio e delle nuove funzioni all'interno del paesaggio urbano.

Le porzioni urbane interessate dalla presenza dell'acqua riguardano principalmente: l'ambito fluviale, per il quale si rende necessario ristabilire le connessioni ambientali che la progressiva crescita urbana ha completamente negato; il cosiddetto "Borgo Marino nord", costituito da case del primo Novecento appartenute pescatori, che sollecita la riscoperta e la valorizzazione delle relazioni che gli elementi naturali devono intrattenere con il tessuto edificato, per restituire alla città spazi e luoghi urbani qualificati e fruibili. (Il. 9).



Il. 9: Pescara, Villa Forlani, villa suburbana deformata da alterazioni moderne.
Fonte: Foto degli autori.

Nel quadro di una città contemporanea in trasformazione, la valorizzazione della città storica rappresenta un momento nodale della strategia urbanistica comunale. L'elevato consumo di suolo nelle fasi della ricostruzione post-bellica suggerisce oggi una domanda di qualità per decenni trascurata. Nella generalità dei casi, questo tipo di domanda prefigura alloggi restaurati e risanati nella città storica, adeguamenti edilizi diffusi nella città consolidata di più recente formazione e nuovi edifici, nei comparti più ampi, con buona disponibilità di verde e servizi.

Le strategie della tutela del patrimonio storico-architettonico possono inquadrarsi nell'ambito più generale della riqualificazione urbana. In particolare, a Pescara si evidenziano alcuni temi suscettibili di approfondimento:

- il riuso di edifici industriali, come la dismessa stazione F.E.A. sul lungomare Matteotti. E' necessaria la valutazione della qualità architettonica, dello stato di conservazione, della possibilità di un riuso compatibile in rapporto all'organizzazione planimetrica e volumetrica;
- la riqualificazione urbanistica dell'antico nucleo abitato prossimo al santuario settecentesco della Madonna dei sette Dolori;
- la conferma del sistema della cultura nel centro storico di Pescara-Porta Nuova (museo Casa d'Annunzio, museo delle Genti d'Abruzzo, museo Cascella, casa di Ennio Flaiano, Museo dell'Ottocento);
- la riqualificazione degli insediamenti di edilizia economica e popolare prospicienti le aree libere presso la foce del fiume (ex Cofa), in vista dei futuri servizi del waterfront portuale, tenuto conto che esso sarà interessato da modifiche radicali sia sul piano dell'assetto fisico che su quello delle destinazioni d'uso;
- la riqualificazione e rigenerazione ecologica degli spazi aperti sul lungofiume, attualmente occupati da capannoni industriali per lo più in via di dismissione, con conseguente vegetazione infestante e totale carenza di qualità;

- la valorizzazione delle ville urbane di antico impianto, come villa De Landerset, villa Forlani ecc. e le relative pertinenze. La tutela della città contemporanea resta un tema difficile, non sempre compreso dalle amministrazioni e dalla stessa popolazione. A Pescara, dopo un iniziale accoglimento, sembra che la crescita verticale della città, almeno dopo la crisi causata dalla pandemia di Covid, sia in netta ripresa. Si tratta tuttavia di un argomento cruciale, che è necessario affrontare per non ridurre i temi della conservazione e del restauro ad una questione soltanto rivolta al passato.