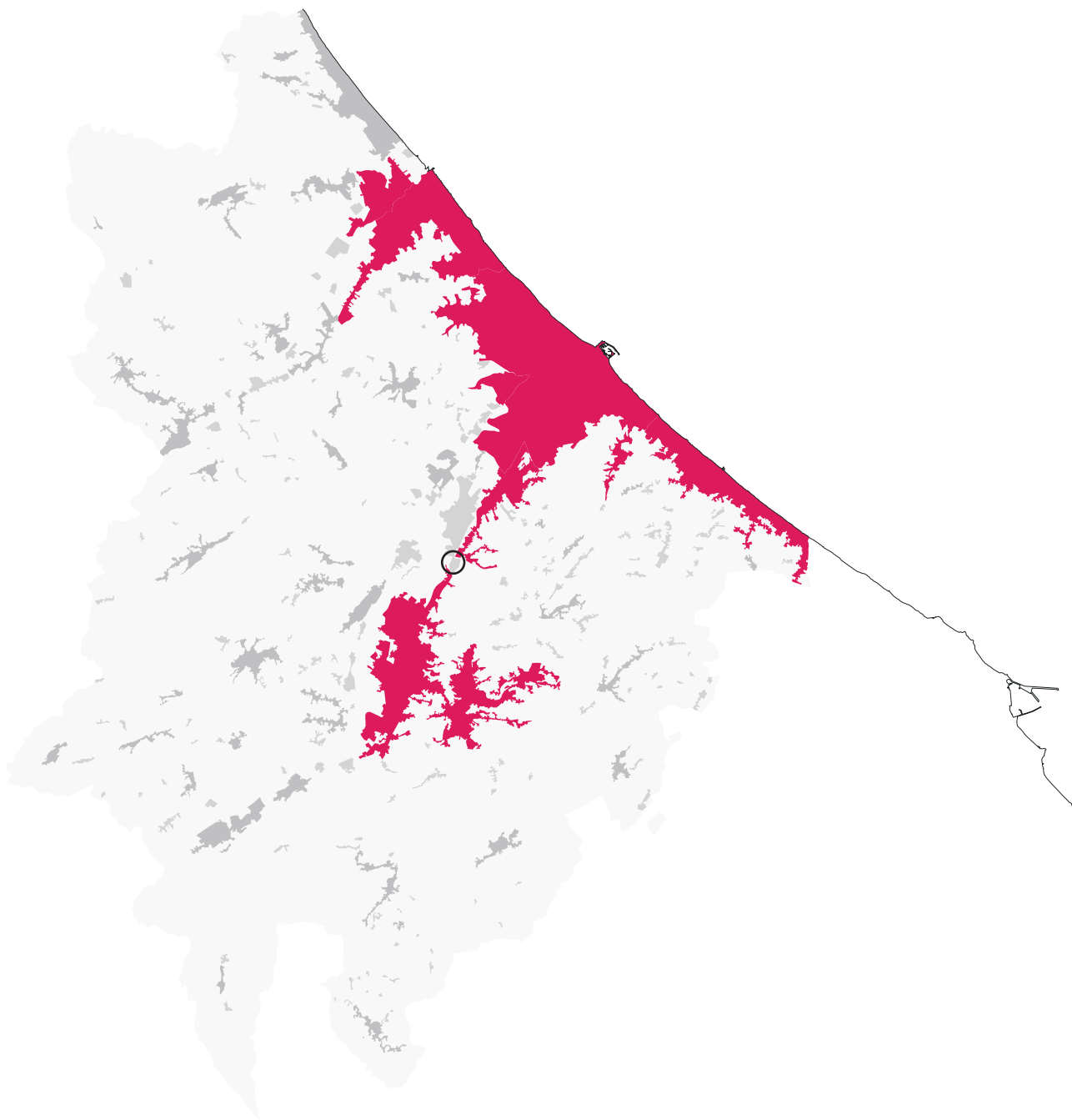




Nuove categorie interpretative



CITTÀ









CONNESSIONE FUNZIONALE

Alcune possibili soluzioni di continuità nel tessuto insediativo compatto sono state considerate superabili nella perimetrazione della città se si verificano queste due condizioni: la soluzione di continuità non supera i 250 metri lineari e detta soluzione di continuità è superata da una connessione funzionale forte, sostanzialmente rappresentata da collegamenti pubblici costanti e perpetui.

È questo il caso (nella nostra area) dell'unica soluzione di continuità esistente tra San Martino e Dragonara, ampiamente connessa funzionalmente sull'asse della Tiburtina.

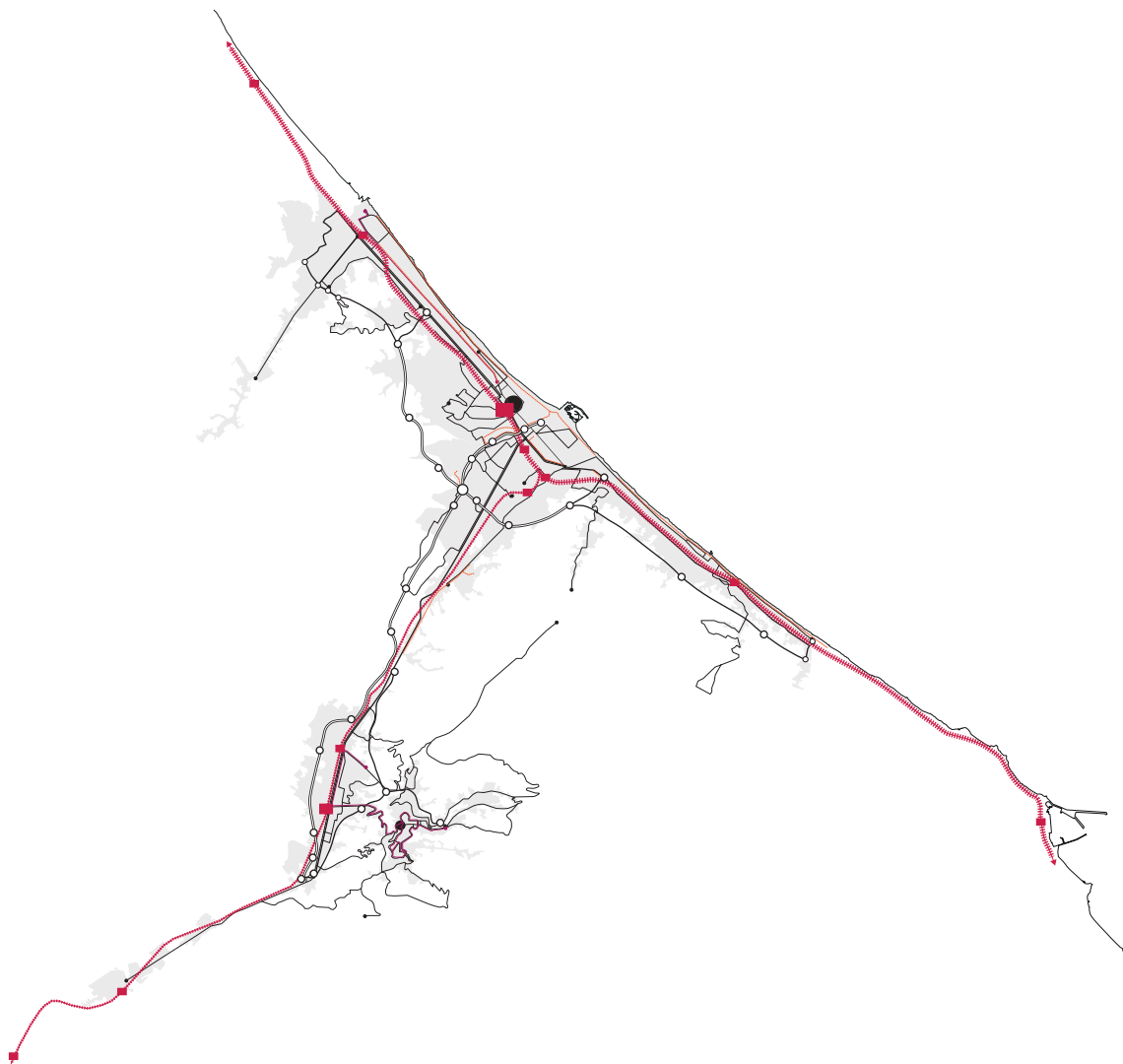
Le connessioni funzionali sono state studiate prendendo in considerazione l'armatura infrastrutturale (strade e ferrovie), ma soprattutto la frequenza e la costanza delle linee del Trasporto Pubblico Locale.

ABACO DELLE CONNESSIONI

-  Percorsi delle linee del TPL di Chieti e Pescara
-  Capolinea delle corse
-  Percorsi del trasporto pubblico locale eco
-  Rete ferroviaria
-  Piste ciclabili
-  Asse attrezzato
-  Principali strade extraurbane secondarie di supporto
-  Continuità insediativa dei centri abitati



Nuove categorie interpretative



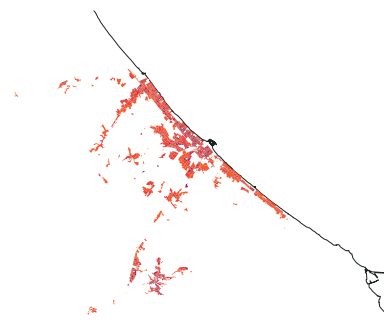
CITTÀ IMMAGINE FINALE

I tre parametri considerati separatamente (densità demografica, continuità insediativa e connessione funzionale), se sovrapposti, concorrono a formare l'immagine finale, che in maniera del tutto inedita individua la vera "impronta territoriale" della conurbazione Pescara-Chieti, o almeno della sua parte edificata in continuità.

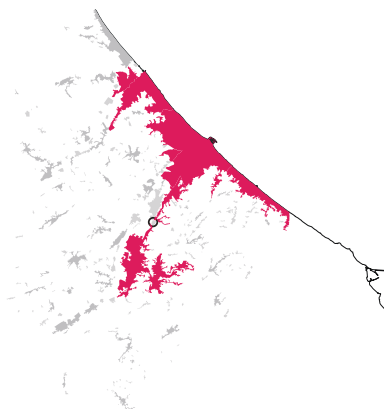
Il concetto di città, in questo caso, è inteso come spazio urbano edificato in continuità, essenzialmente identificabile con la città densa della residenza e delle attività collettive. La continuità spaziale è riconosciuta attraverso la rilevazione della densità e la individuazione condivisa della minima soluzione di continuità ritenuta ammissibile nell'area definita densa per non interrompere la continuità morfologica. La connessione funzionale è riconosciuta attraverso l'opportuna sostituzione delle soluzioni di continuità che superano i minimi ammissibili con meccanismi alternativi di collegamento funzionale capaci di garantire la continuità morfologica dell'insediamento urbano.

La forma che ne deriva (vedi figura nella pagina accanto) ripropone la consolidata immagine di un insediamento a "T", ma individua i suoi confini verso sud in località Foro (escludendo Ortona), verso ovest in zona stadio di Chieti Scalo (escludendo Brecciarola) e verso nord alla foce del Saline (escludendo Silvi).

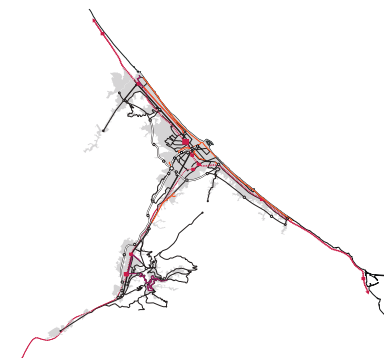
DENSITA' DEMOGRAFICA



CONTINUITA' INSEDIATIVA



CONNESSIONI FUNZIONALI





Nuove categorie interpretative



DOTAZIONE SISTEMA DELLE DOTAZIONI

La dotazione complessiva della conurbazione “metropolitana” è formata da un insieme di servizi e attrezzature che ne determinano il rango. Nello specifico si è scelto di prendere in considerazione: luoghi di interconnessione modale, pubblica amministrazione e apparati dello stato, servizi socio-sanitari e terzo settore, istruzione e formazione, ricerca e sviluppo, commercio e terziario, produzione e consumo di cultura, attività sportiva e ludica. Il censimento delle suddette dotazioni è rappresentato nell’immagine della pagina accanto rispettando posizione e forma delle diverse attrezzature.

ABACO DEL SISTEMA DELLE DOTAZIONI

LUOGHI DI INTERCONNESSIONE MODALE

Censimento dei luoghi nei quali avviene lo scambio e l’incontro di due o più “sistemi di comunicazione”. I luoghi principalmente evidenziati sono: porti (commerciale e turistico), aeroporto e interporto, fermate delle stazioni ferroviarie e i principali nodi di connessione stradale.

PUBBLICA AMMINISTRAZIONE E APPARATI DELLO STATO

Censimento delle principali sedi amministrative di rilevanza sovracomunale (Prefettura, C.F.S., Guardia Costiera, Uffici della Regione, VVFF, stazioni di comando del Corpo dei Carabinieri e della Polizia di Stato, ecc.)

SERVIZIO SOCIO-SANITARIO E TERZO SETTORE

Censimento di tutte le attrezzature ricettive sanitarie (Cliniche pubbliche e private, RSA, DSB, Consulitori, ecc.)

ISTRUZIONE E FORMAZIONE

Censimento di tutte le Scuole Secondarie Superiori di Secondo Grado e Università.

RICERCA E SVILUPPO

Censimento di tutte i centri di ricerca e start-up.

COMMERCIO E TERZIARIO

Censimento delle grandi aree commerciali.

PRODUZIONE E CONSUMO DI CULTURA

Censimento delle attività culturali (luoghi dello spettacolo, teatro, musica, cinema, biblioteche, musei, ecc...)

ATTIVITÀ SPORTIVA E LUDICA

Censimento delle grandi aree verdi (parchi urbani) e dei principali luoghi destinati a pratica sportiva.



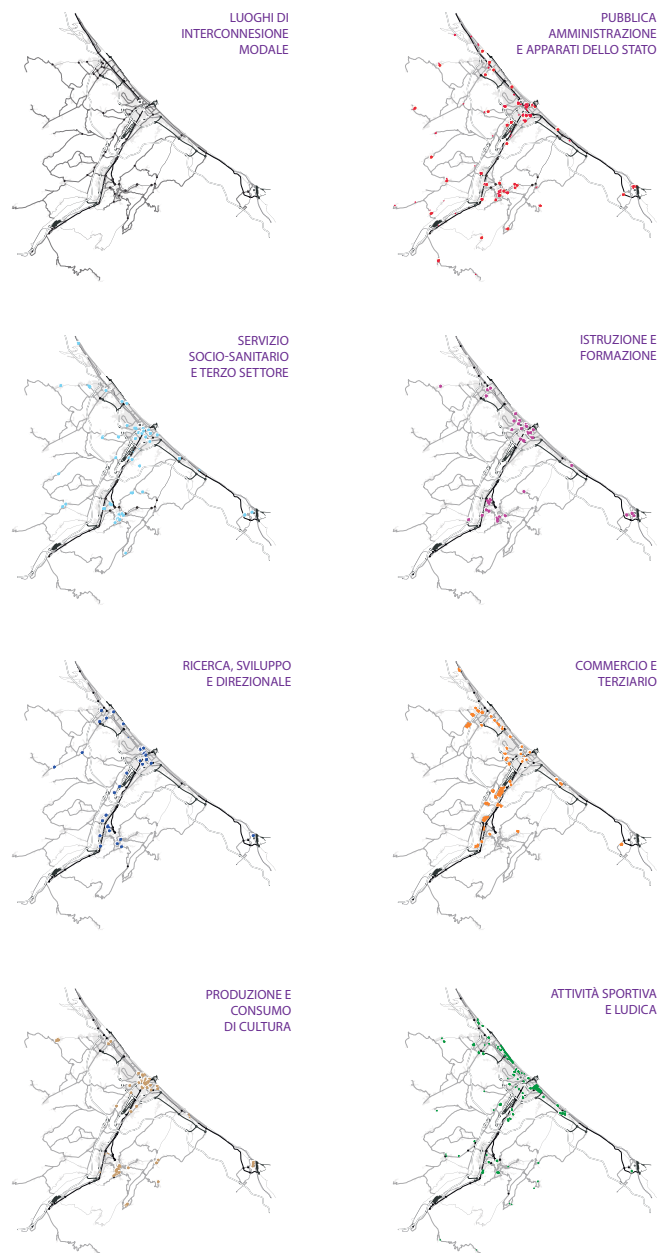
Nuove categorie interpretative



DOTAZIONE IMMAGINE FINALE

Nella figura della pagina accanto, il sistema delle dotazioni è rappresentato nella sua sintesi schematica.

Nell'approccio tradizionale della teoria delle località centrali il polo di attrazione è definito per sovrapposizione incrementale di dotazioni specialistiche che ne determinano il rango. Questo concetto è stato superato dall'aumentata connettività di alcuni sistemi urbani diffusi, che ha portato alla indifferenza localizzativa delle dotazioni specialistiche. In questa nuova situazione spaziale i luoghi di rango metropolitano vanno a costituire un sistema multipolare che assume valore territoriale nel suo essere rete, complementare e sinergica, fortemente interconnessa all'interno di un'unica area che globalmente si candida a svolgere un suo ruolo territoriale competitivo.





Nuove categorie interpretative





CENTRALITÀ QUALITÀ URBANA

La qualità urbana è un valore difficile da individuare e rilevare. In via di prima approssimazione sono stati considerati i centri storici e le principali emergenze di valore architettonico presenti nell'area.

La perimetrazione dei centri storici è stata rilevata dal mosaico dei PRG desunto dai PTCP (Piani Territoriali di Coordinamento Provinciale). La individuazione delle emergenze architettoniche e dei luoghi di pregio urbanistico è stata condotta sulla scorta dei dati forniti dalla Regione Abruzzo, Assessorato alla Cultura, e dal sito della Rete della Cultura Abruzzese.

La figura che ne scaturisce non è molto emblematica, poiché la distribuzione delle emergenze urbanistico-architettoniche è diffusa sull'intera area. Il dato, però, assume significato in sovrapposizione con i successivi, più fortemente connessi alla domanda di mercato (valori immobiliari).

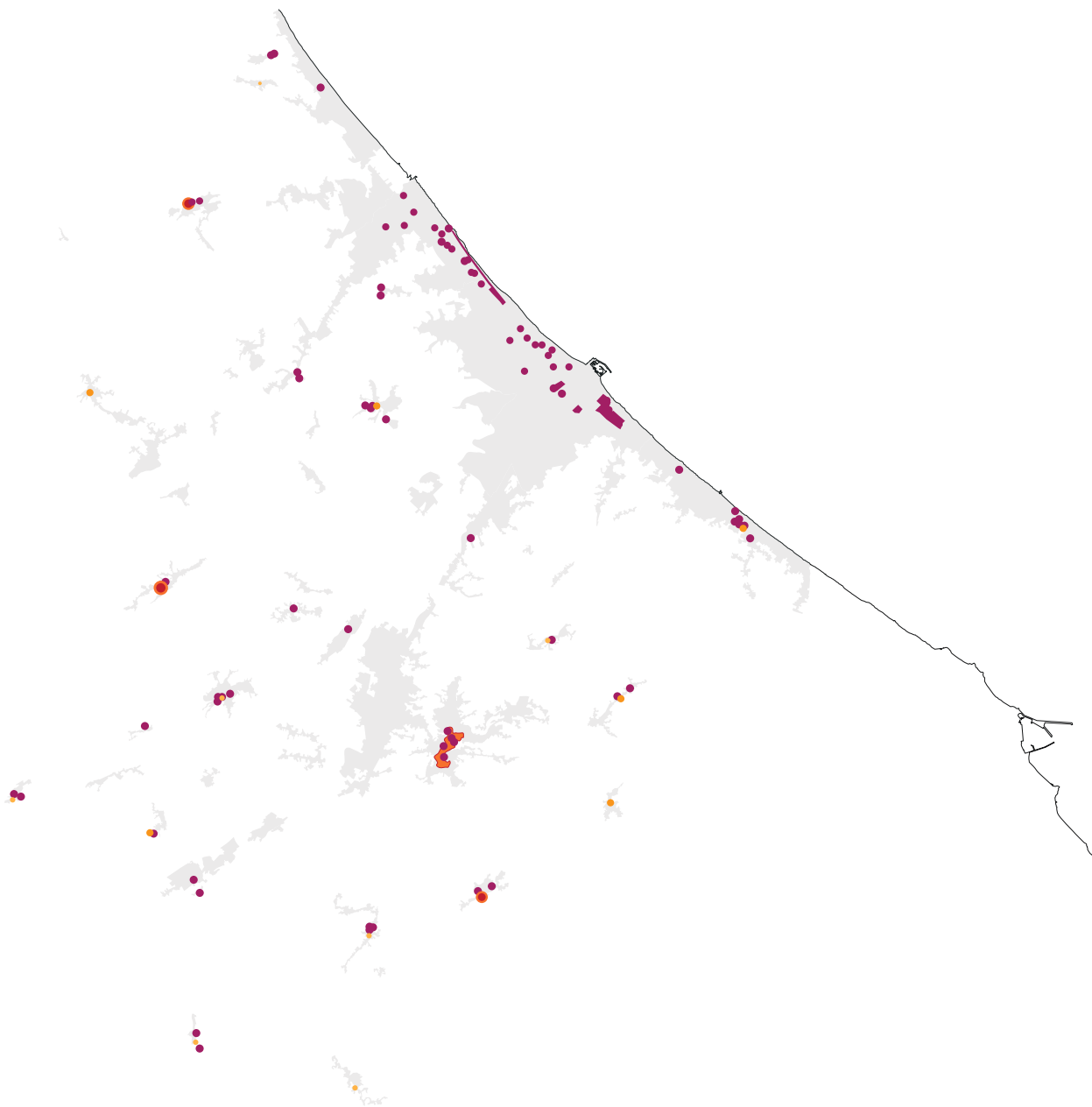
ELEMENTI DELLA QUALITÀ URBANA

- Emergenze architettoniche e luoghi di qualità e identità urbana
- Centri storici (classificazione secondo la qualità e il pregio)





Nuove categorie interpretative



CENTRALITÀ














VALORE IMMOBILIARE DI VENDITA

Il valore immobiliare è senz'altro un parametro fortemente indicativo della "centralità" dello stock edilizio. Esso ha inoltre il pregio di essere oggettivo, almeno in termini di sensore della domanda. Nello specifico sono stati utilizzati i dati dell'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare), Agenzia delle Entrate, secondo semestre 2017. I dati sono riferiti ai valori di vendita sul mercato, omogeneizzati nell'ambito considerato e discretizzati per classi.

Dalla immagine della pagina accanto emerge con chiarezza sia la disposizione dei valori che riprende l'andamento della città compatta, sia la concentrazione dei valori più alti nelle zone più pregiate di Pescara (Centro e Portanuova).

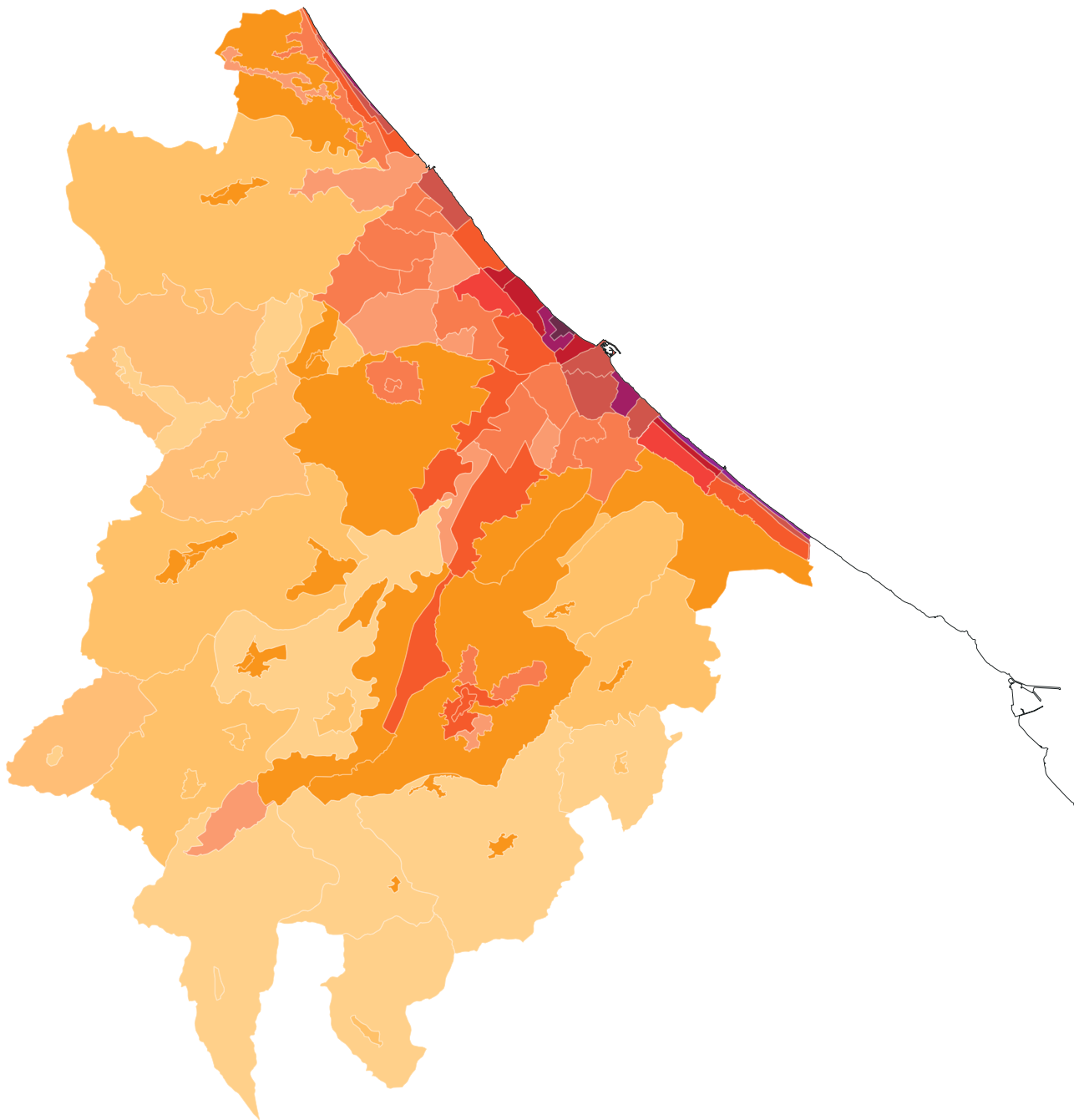
Emerge anche con netta evidenza che nessuna altra località dell'area può competere con i valori di Pescara.

VALORE DI MERCATO (€/MQ)

	500 - 599
	600 - 699
	700 - 799
	800 - 899
	900 - 999
	1000 - 1199
	1200 - 1299
	1300 - 1399
	1400 - 1500
	1501 - 1799
	1800 - 1999
	2000 - 2250
	2251 - 2400



Nuove categorie interpretative



CENTRALITÀ

VALORE IMMOBILIARE DI LOCAZIONE

Sui valori di locazione il discorso è in parte differente: la concentrazione dei valori più alti segue l'andamento a "T" del sistema urbano, presentando valori alti anche sulla direttrice della Tiburtina, oltre che nelle aree centrali di Pescara e di Chieti Alta.

VALORE DI LOCAZIONE (€/MQ AL MESE)

2 - 2,99

3 - 3,99

4 - 4,99

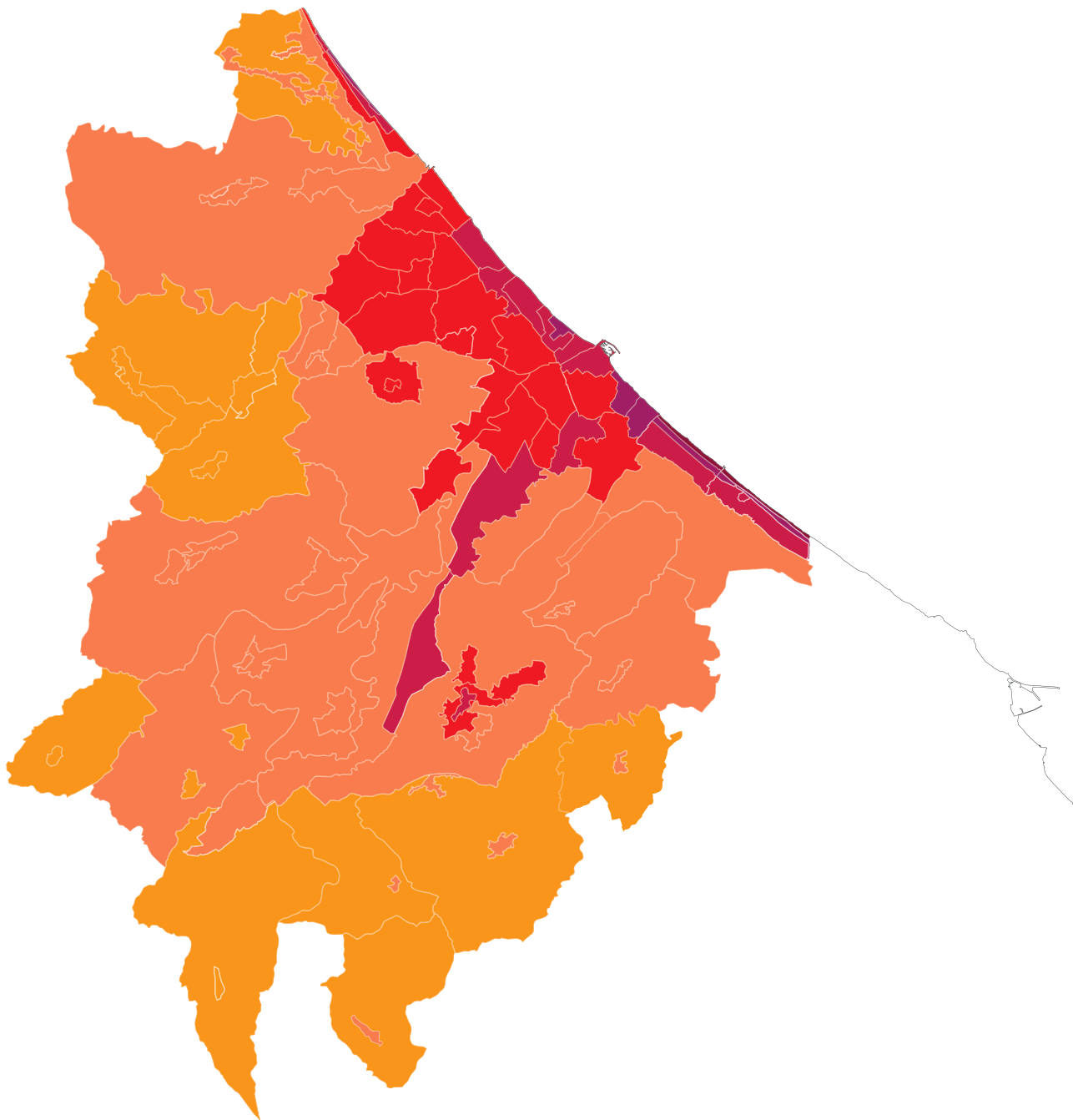
5 - 5,99

6 - 6,99

oltre 7



Nuove categorie interpretative





CENTRALITÀ SERVIZI DI PROSSIMITÀ

Un dato interessante è quello della dislocazione spaziale dei principali servizi di prossimità. La loro disposizione è fortemente indicativa del livello di centralità delle diverse aree urbane. Infatti, mentre la loro disposizione lineare lungo le cosiddette “strade mercato” è rappresentativa dell’armatura di base della città compatta, le zone in cui si nota una duplicazione della “strada mercato” è conferma del carattere più “centrale” della zona.

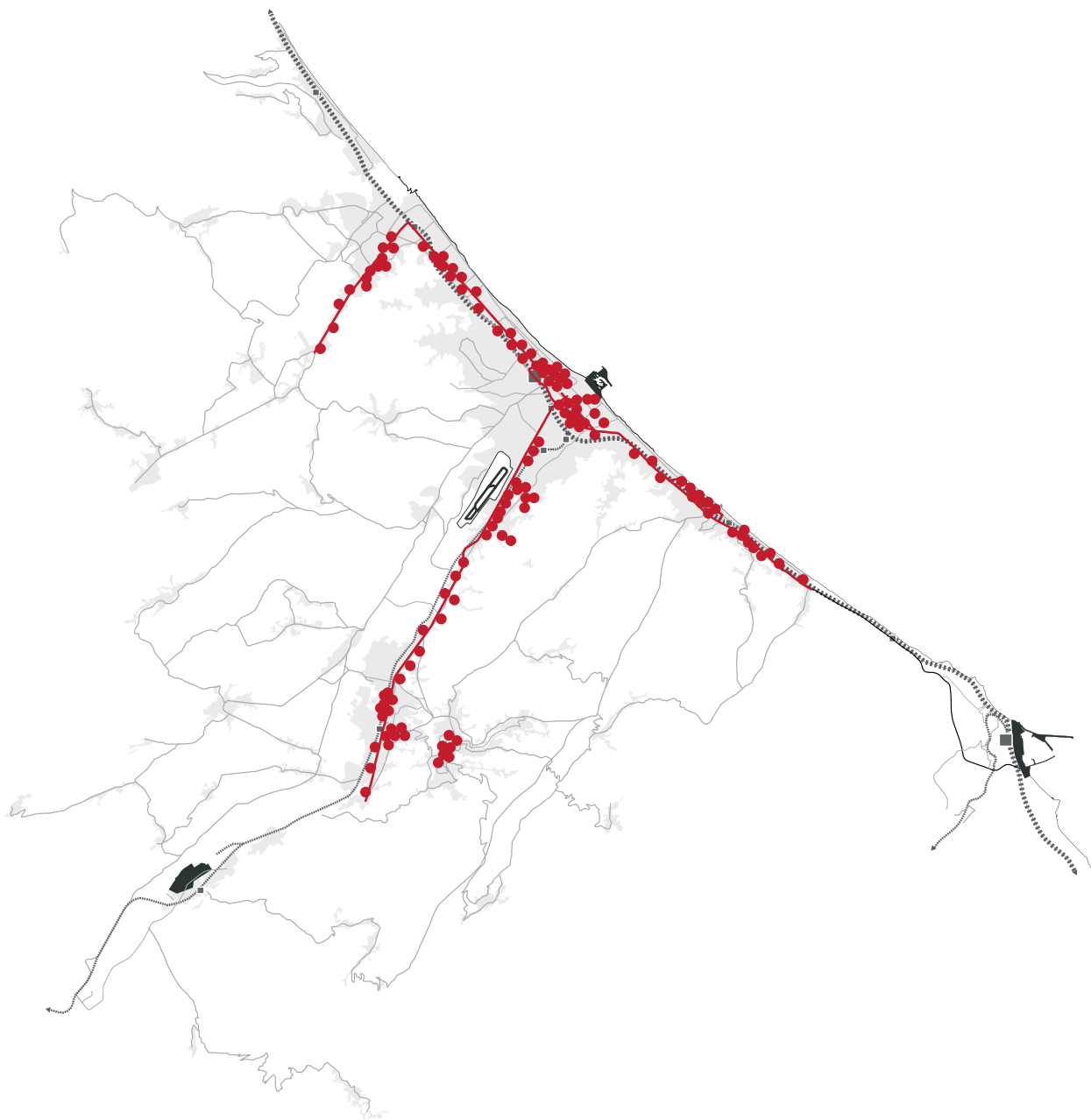
LOCALIZZAZIONE DEI SERVIZI

- Principali servizi di prossimità





Nuove categorie interpretative







CENTRALITÀ SICUREZZA REALE E PERCEPITA

In mancanza (e in attesa) di un più approfondito e specifico studio sulla sicurezza urbana, capace di distinguere tra sicurezza reale e sicurezza percepita, in prima approssimazione è stato considerato il parametro della limitazione del traffico motorizzato come possibile indicatore di una condizione urbana "sicura".

Sono state, quindi, prese in considerazione sia le ZTL (Zone a Traffico Limitato) formalmente costituite, sia quelle zone della città che vengono occasionalmente interdette al traffico in occasione di manifestazioni ed eventi.

L'insieme di queste zone ci restituisce solo in prima approssimazione il quadro delle aree percepite come sicure dal cittadino, mentre analisi più dettagliate potrebbero far risalire la condizione di sicurezza urbana alla coesistenza di fattori morfologici (configurazione degli spazi pubblici) e gestionali (garanzia di presidio legata all'esistenza di specifiche attività).

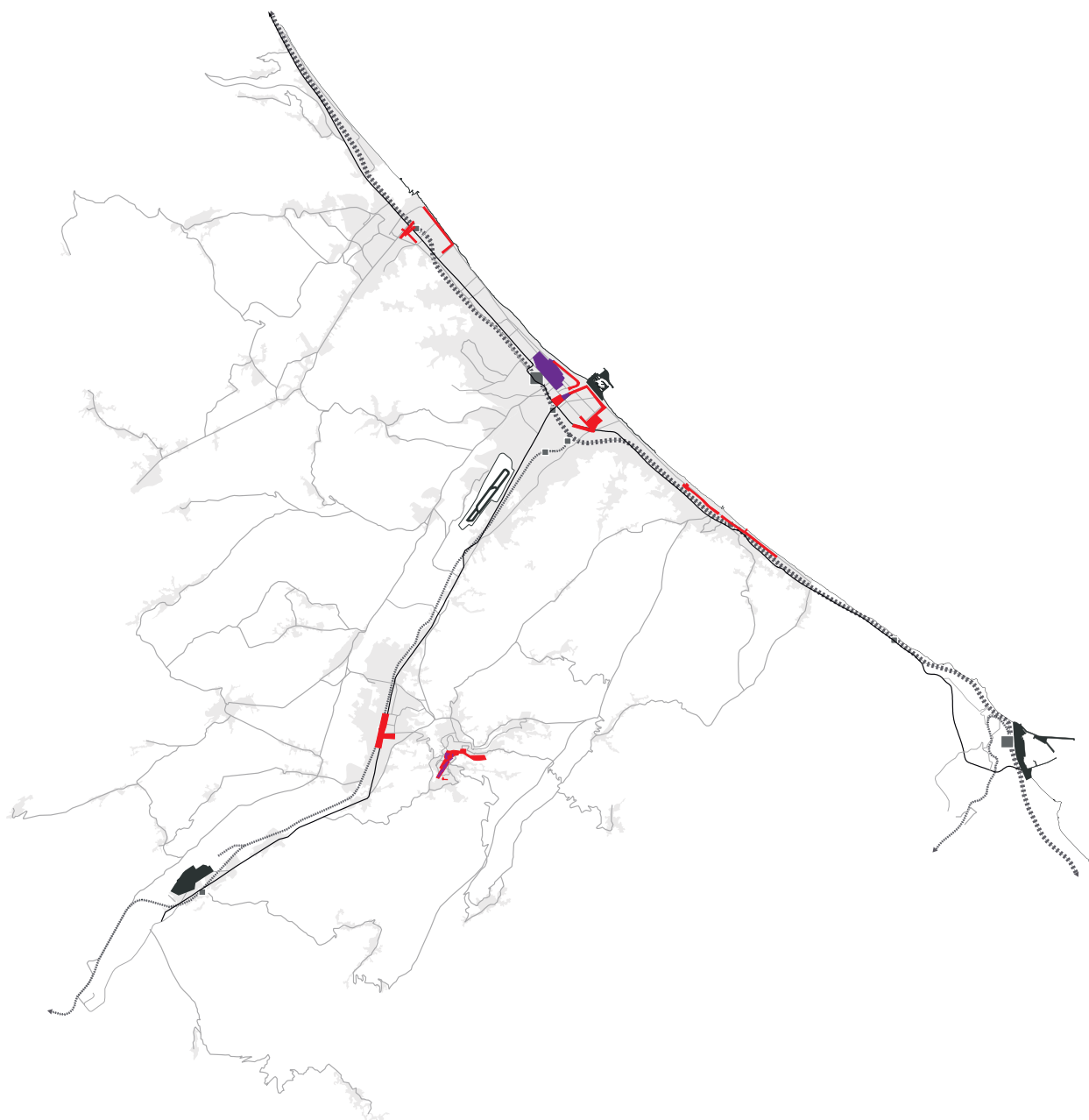
LIMITAZIONI DEL TRAFFICO

-  Zone a traffico limitato
-  Zone chiuse al traffico occasionalmente





Nuove categorie interpretative



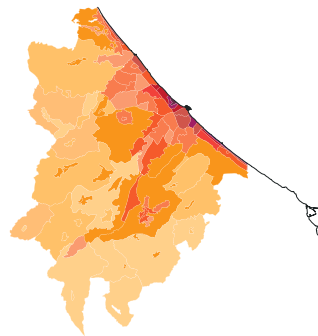
CENTRALITÀ IMMAGINE FINALE

L'immagine finale ottenuta dalla sovrapposizione dei cinque parametri separatamente analizzati (qualità urbana, valori immobiliari di vendita e di locazione, servizi di prossimità, sicurezza reale e percepita) ci restituisce la dislocazione dei luoghi della "centralità".

Nell'ambito della più ampia offerta di servizi metropolitani di rango superiore, infatti, alcune porzioni della struttura urbana mantengono e/o assumono un indiscusso potere attrattivo, per motivazioni di tipo socio-antropologico connesse alla presenza di componenti materiali e immateriali. L'insieme delle motivazioni che fanno di alcuni specifici luoghi della conurbazione diffusa uno spazio di centralità segna la differenza sostanziale con altri luoghi di interesse metropolitano che, seppur generatori di flussi di mobilità, non riescono ad assumere il ruolo di luoghi attrattivi con effetto urbano. Il riconoscimento di questi luoghi ha funzione rilevante nella pianificazione strategica degli spazi e dei sistemi della mobilità pubblica, ed è in relazione al tema della qualità urbana, esistente e/o da rigenerare.

Come si vede essi sono, nel nostro caso, fortemente concentrati nelle zone di Pescara Centro, Pescara Portanuova, Chieti Scalo e Chieti Alta.

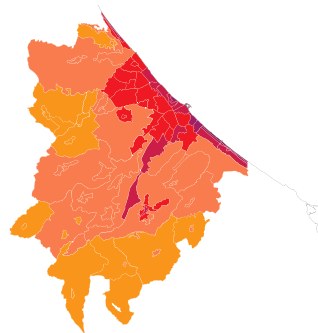
VALORE DI MERCATO
(€/MQ)



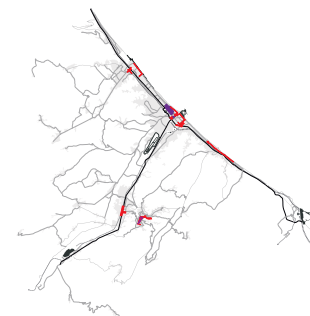
QUALITÀ URBANA



VALORE DI LOCAZIONE
(€/MQ AL MESE)



SERVIZI DI PROSSIMITÀ



SICUREZZA REALE E PERCEPITA

