

COMUNE DI SPOLTORE

PROVINCIA DI PESCARA

**RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA DI AMBITO TERRITORIALE
IN FRAZIONE SANTA TERESA DI SPOLTORE
"SOTTOZONA F2" DI P.R.G.
MEDIANTE ACCORDO DI PROGRAMMA PUBBLICO - PRIVATO**

PROPONENTE:

BUIVA S.r.l. P.I.: 02343530685
via Vestina n.572
MONTESILVANO (PE)

Amministratore Unico: PAGLIAROLI Gianni

TECNICO INCARICATO:

Arch. Domenico Di Claudio

Riferimento:

PROGETTO

- PRELIMINARE
- DEFINITIVO
- ESECUTIVO

OGGETTO:

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

scale:

Data:

Ottobre 2023

ident. file:

Aggiornamenti:

Settembre 2024

RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA DI AMBITO TERRITORIALE IN FRAZIONE SANTA TERESA DI SPOLTRE
"SOTTOZONA F2" DI P.R.G. MEDIANTE ACCORDO DI PROGRAMMA PUBBLICO-PRIVATO

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

Premessa

Il Piano Regolatore Generale del Comune di Spoltore (variante tecnica al P.R.G. adottato con Delibera di C.C.n.36 del 10/08/2006, approvata con Delibera di C.C.n.58 del 10/10/2019, pubblicato sul B.U.R.A. n.41 del 16/10/2019), localizza in frazione Santa Teresa, già a far data dal 2001 una previsione di Sottozona F2 "Verde pubblico attrezzato", quale sostanziale estensione di un antistante e più circoscritto ambito, oggi fruito dai cittadini quale spazio verde non funzionalmente attrezzato.

La previsione del PRG, che mirava alla realizzazione di un polmone verde di più ampio respiro, destinato a soddisfare, anche attraverso la previsione di specifici arredi urbani, le esigenze dell'intera frazione, non ha visto neppure avviata la sua realizzazione, a causa della usuale difficoltà che incontrano le Amministrazioni comunali nel reperire le risorse per l'attuazione "pubblica" di queste previsioni urbanistiche, attraverso l'esproprio e la realizzazione dell'opera. Allo stato non appare in alcun modo prevedibile una soluzione che soddisfi l'esigenza locale, divenuta, nel contempo, maggiormente pressante.

E' accaduto, infatti, che l'ambito territoriale in cui è compresa l'area F2, per effetto dell'attuazione delle previsioni edificatorie dello stesso P.R.G., si è progressivamente caratterizzata quale "zona urbana" a tutti gli effetti ed ha generato un aggregato residenziale spontaneo che, in ragione dell'espansione progressiva, mostra oggi fragilità in termini di servizi e di spazi.

La mancata sistemazione della zona F2 costituisce quindi un problema irrisolto che "degrada" l'ambito circostante e tende a generare aggregati che proiettano verso l'esterno, ed in particolare verso il limitrofo capoluogo, la richiesta e la fruizione di servizi ordinari.

Si sottopone, quindi, all'Amministrazione comunale l'opportunità di valutare la proposta di un operatore privato, funzionale alla riqualificazione urbanistica del quartiere, attraverso la parziale realizzazione dell'ambito F2 e la sua integrazione col parco esistente, fornendolo, nel suo insieme, di una adeguata dotazione di parcheggi, a fronte di una circoscritta previsione edificatoria, che costituisce, essa stessa, un servizio a vantaggio della collettività locale.

Dopo un'approfondita valutazione è stata elaborata la proposta di nuovo assetto urbanistico che può risultare funzionale e di indubbio pubblico interesse. La proposta risponde alle previsioni della L.R. 18/1983 e s.m.i. ed in particolare alle disposizioni che disciplinano i Programmi complessi, da cui mutua interventi di riqualificazione e di integrazione delle funzioni, da attuarsi nelle forme dell'Accordo di Programma, disciplinato dagli artt. 8 bis ed 8 ter.

Tale proposta è, pertanto, sottoposta all'Amministrazione comunale con i contenuti tecnici di seguito specificati, dopo averne preventivamente riscontrato la rispondenza alle norme regionali ed alle regolamentazioni comunali ed in particolare al Documento di Inquadramento Transitorio per i Programmi Complessi, assunto dal Comune con la Delibera di C.C. n. 28, del 30.6.2006. Documento, questo, funzionale all'individuazione degli indirizzi, dei criteri e delle procedure che consentono la

valutazione e la gestione di quei Programmi Complessi di iniziativa privata, che venissero proposti all'Amministrazione comunale.

I paragrafi successivi consentiranno all'Ente la più oggettiva valutazione circa la sussistenza delle condizioni di ammissibilità della proposta, esaminandosi specificamente la finalità degli interventi, la loro funzionalità al contesto urbano circostante, nonché la considerevole opportunità della realizzazione di un ampio parco pubblico attrezzato, scaturente dalla unificazione del contesto verde oggi esistente, con le superfici prodotte dall'Accordo di Programma e con quelle scaturenti dagli standard urbanistici. Aggregazione che investe anche gli spazi a parcheggio e che produce, quindi, un insieme sistematico ed organico, perfettamente organizzato nelle funzioni e nei servizi.

Caratteristiche del sito

La sottozona F2 in questione consiste in un'area di dimensione rilevante, ove considerata all'interno del centro abitato (mq. 16.953,00). Seppure di forma irregolare è sostanzialmente "disegnata" dalla viabilità primaria che la delimita (strada S.S. 602 Via Maiella e strada provinciale via Gran Sasso e relativi raccordi); l'area è completamente circondata da edificazione ad uso residenziale e terziario ed affaccia su una piccola dotazione di verde urbano, attualmente insufficiente allo scopo e priva di attrezzature ed impianti adeguati.

La prossimità al parco urbano esistente (da cui è separata dalla strada provinciale via Gran Sasso) suggerisce, quindi, di confermare in buona parte la destinazione a verde pubblico, proprio in ubicazione frontistante al parco esistente; la carenza di aree per parcheggio pubblico, ormai endemica anche nella frazione di Santa Teresa, suggerisce di collocare anche una quota di aree di sosta, per i fruitori del parco, ma anche a servizio degli insediamenti limitrofi.

Descrizione del progetto di riqualificazione

L'allegato grafico (Tav. 7) illustra sinteticamente le funzioni che si prevede di localizzare, tenendo conto della necessità, per il Privato, di usufruire di una quota di edificabilità necessaria ed indispensabile per l'equilibrio finanziario della proposta.

Sinteticamente il nuovo assetto può essere così descritto:

a) Aree a destinazione pubblica:

1. parco urbano di complessivi mq. 4.282,00 da attrezzare con impianti e strutture leggere complementari a quelle già esistenti nel parco frontistante, quali:
 - strutture per attività motorie di bambini, ragazzi, adulti e persone anziane;
 - area per il libero sgambamento dei cani (come già presenti in quasi tutti i parchi urbani cittadini), senza attrezzature di ricovero, ma esclusivamente panchine per i proprietari;
 - impianto di irrigazione ed illuminazione con punti di fornitura di acqua potabile (fontanelle);
 - impianto di video sorveglianza;
 - messa a dimora di essenze arboree, prati e siepi di recinzione funzionali a garantire l'isolamento dal rumore e dall'inquinamento del traffico.

Il Parco Urbano risulterà interconnesso col verde preesistente e risulterà significativamente funzionale, in ragione dell'aggregazione con gli spazi a verde scaturenti dalle urbanizzazioni primarie dell'intervento edilizio.

2. area a parcheggio pubblico adiacente al realizzando nuovo parco, che fruirà delle dotazioni di urbanizzazione primaria, con funzione di parcheggio, procurate dalla nuova edificazione, la quale vede, invece, soddisfatte le proprie specifiche esigenze attraverso una importante dotazione pertinenziale, costituente, anch'essa, opportunità di soddisfazione delle esigenze del contesto locale esistente.

b) Aree a destinazione privata:

1. superficie coperta a destinazione commerciale (media distribuzione) e terziaria (direzionale);
2. parcheggi pertinenziali dell'attività commerciale e terziaria;
3. verde privato arredato.

Principali dati dimensionali

a) Aree a destinazione pubblica:

- Verde pubblico attrezzato a parco/giardino mq. 4.282,00 di cui mq.2.800,00 da AdP e mq.1.482,00 da cessione opere di urbanizzazione con interventi di adeguamento anche sulla porzione di verde esistente;
- Parcheggio pubblico mq. 1.482,00 da cessione di opere di urbanizzazione.

b) Aree a destinazione privata

- superficie coperta a destinazione commerciale su unico livello, mq. 2.700,00;
- superficie coperta a destinazione direzionale mq. 500,00 su due livelli, tot. mq. 1.000,00.
- parcheggi pertinenziali all'attività commerciale mq. 3.942,50;
- parcheggi pertinenziali all'attività direzionale mq. 797,50;
- superficie a verde privato mq. 1.752,00

Si è svolta, quindi, una verifica sulle dotazioni e sul dimensionamento del Piano Regolatore. Da tale disamina è emerso che la proposta in oggetto determina una riduzione della superficie di sottozona F2 del vigente P.R.G. (da mq. 132.310,14 a mq. 119.639,14).

Si tratta di una riduzione sostanzialmente irrilevante sul dimensionamento di Piano. Infatti, occorre tener conto della generosa previsione che caratterizza il vigente P.R.G. con riferimento al verde pubblico - mq 132.310,14 (cui si aggiungono anche le sottozone F3 ed F4). Parametrando le superfici di verde sul numero di abitanti si raggiunge la considerevole dotazione di mq. 65,03 di verde per ciascun abitante, dotazione che, a seguito della riduzione, scende a mq. 64,40/ab. Conclusivamente tale lieve ridimensionamento **non incide** sulla dotazione di standards pro-capite ed inoltre garantisce l'effettiva attuazione del parco a servizio della frazione, che, stante il tempo trascorso dalla apposizione della destinazione e la onerosità della sua realizzazione, resterebbe, probabilmente, non attuato, divenendo. Con ogni probabilità, inattuabile.

Obblighi del privato proponente nei confronti dell'Amministrazione comunale

Il proponente si impegna a sottoscrivere apposita convenzione, ai sensi di legge e secondo gli schemi in uso presso l'Amministrazione comunale, per l'assunzione dei seguenti obblighi:

- 1 realizzazione di un'area di Verde pubblico attrezzato a parco/giardino di mq. 2.800,00 con interventi di adeguamento anche sulla porzione di verde esistente, nel rispetto del progetto definitivo / esecutivo, che sarà prodotto dal proponente medesimo e validato dall'Amministrazione comunale;
- 2 realizzazione di parcheggio pubblico mq. 1.482,00 nel rispetto del progetto definitivo / esecutivo, che sarà prodotto dal proponente medesimo e validato dall'Amministrazione comunale;
- 3 cessione volontaria gratuita all'Amministrazione comunale delle opere sopra indicate e delle relative aree;
- 4 stipula di polizza fidejussoria a garanzia degli obblighi di cui ai punti precedenti.

Equilibrio finanziario della proposta

Possono essere considerati, ai fini della valutazione dell'interesse pubblico sotteso alla presente iniziativa, quegli elementi che sono emersi da una ricognizione preliminare circa le esigenze dell'Amministrazione, quali:

- la prevalente attuazione delle previsioni del PRG in termini di realizzazione di infrastrutture pubbliche e di servizio;
- la sistemazione e la riqualificazione urbana di un'area che, seppure circondata ormai da insediamenti residenziali e terziari, permane quale elemento detrattivo e qualifica negativamente il contesto, degradandolo verso caratteristiche di ambito periferico e di snodo di viabilità;
- l'ampliamento del parco pubblico di Santa Teresa, con arricchimento delle strutture leggere per il tempo libero e la socializzazione e con incremento dell'attività di sorveglianza di una zona, particolarmente prossima agli snodi stradali di medio e lungo collegamento;
- la realizzazione di parcheggi pubblici di servizio alla frazione;
- l'insediamento di attività commerciali a servizio della frazione e di attività direzionali, qualificanti il contesto;

Risultati questi cui l'Amministrazione potrà accedere senza assumere alcun onere finanziario, grazie ai rigidi criteri di cui l'Ente si è dotato per la disciplina degli Accordi di Programma, atta a garantire una proporzione tra il vantaggio del privato ed il valore conseguito dal Comune. Rapporto che nella proposta in discussione, risulta ancor più orientato in favore della pubblica amministrazione.

L'allegato 3 alla presente relazione, predisposto sulla scorta della disposizione regolamentare adottata dal Comune, fornisce dimostrazione dell'assoluto rispetto del rapporto di convenienza pubblico/privato.

Sussistenza di plurime finalità incluse fra quelle di cui all'art. 2 del Documento di inquadramento provvisorio.

L'esame delle tavole e del report sulla convenienza pubblico/privata consente di apprezzare le seguenti opportunità giustificative dell'intervento pubblico attraverso lo strumento dell'Accordo di Programma:

- Intervento di riqualificazione in zona urbana consolidata e periferica;
- Miglioramento della qualità dei servizi e della fruibilità degli spazi;
- Potenziamento delle opere di urbanizzazione primaria, anche a vantaggio degli insediamenti preesistenti;
- Incremento della dotazione dello spazio verde attrezzato e del parco esteso, piantumato con essenze strettamente autoctone e ricostituzione di un ambito ambientale;
- Trasformazione di un vuoto urbano, attraverso un intervento di qualità architettonica caratterizzato dalla integrazione di funzioni e di servizi;
- Generazione di spazi di incontro e di supporto alla vita all'aria aperta, allo sport ed al tempo libero, anche attraverso percorsi vita e postazioni aggregative per anziani, bambini, sportivi ed per i loro animali da compagnia, agevolate dalle diverse attrezzature che saranno realizzate sul parco ampliato;
- Miglioramento della sosta e dell'ordine urbano, in stretta connessione con l'assetto viario a vantaggio dei nuovi insediamenti, di quelli esistenti e dell'infrastruttura pubblica rappresentata dal parco pubblico;
- Riduzione dei flussi di traffico verso le più lontane funzioni di servizio che, all'esito dell'intervento risulteranno reperibili in loco e potranno essere raggiunte con una mobilità di tipo dolce ed ecologico.

Sono allegati alla presente relazione:

- 1) Relazione tecnica illustrativa
- 2) Tav. 1 – Piano Regolatore Generale / planimetria catastale;
- 3) Tav. 2 – Vincoli esistenti;
- 4) Tav. 3 – Sovrapposizione su planimetria catastale;
- 5) Tav. 4 – Sovrapposizione su carta tecnica regionale / sezioni stradali stato di fatto;
- 6) Tav. 5 – Planivolumetrico;
- 7) Tav. 6 – Dati urbanistici e cessioni;
- 8) Tav. 7 – Individuazione delle funzioni e delle opere pubbliche / rendering;
- 9) Calcolo preliminare del rapporto di convenienza pubblico privato;
- 10) Preliminare di vendita;
- 11) Visura camerale B.U.I.V.A.;
- 12) Scrittura privata;
- 13) Ricevuta bonifici diritti di istruttoria e segreteria

Pescara, 13/09/2024

Il Tecnico
Arch. Domenico Di Claudio

