



*Città Vivibile - Settore Lavori Pubblici
Servizio Progettazione Esecuzione e Collaudo*

LAVORI DI RIQUALIFICAZIONE DI AREE VERDI E DI IMPIANTI
SPORTIVI ESISTENTI DI QUARTIERE – ZONA RANCITELLI
LOTTO 2 PARCO E PIAZZA

PROGETTO DEFINITIVO
(Programma Triennale OO.PP. 2021 - 2023)

RELAZIONE TECNICA INTEGRATIVA

*Il Dirigente
Arch. Fabrizio Trisi*

*Minutante
arch. Chiara Mazzocchetti*

L'ATER ha condiviso l'iniziativa manifestata da Comune, afferendo le suddette aree al patrimonio del COMUNE di PESCARA, e pertanto risultando quest'ultimo il soggetto giuridico ad avere titolarità sulle stesse al quale è demandata la loro gestione, ordinaria e straordinaria e con deliberazione di G.C. n. 549 del 03.11.2020, è stato approvato lo Schema di Convenzione regolante le tempistiche, le modalità attuative degli interventi finanziati e i rapporti tra gli enti interessati, successivamente sottoscritto e trasmesso alla Regione Abruzzo - Direzione regionale Territorio e Ambiente - Servizio Edilizia Sociale per i provvedimenti consequenziali.

Al fine di dare seguito agli obiettivi prefissati e contenuti anche all'interno della predetta Convenzione, la programmazione dei LL.PP. dell'Ente ha previsto nel P.T. 2021/2023 – Elenco annuale 2021, tra l'altro, la realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria relative al verde pubblico e ad impianti sportivi in zona Rancitelli e tra le opere di cui alla tipologia 07 "Manutenzione straordinaria" – Settore intervento 05.10 "Abitative" del citato Programma Triennale delle opere pubbliche 2021/2023 – Elenco annuale 2021 è stato inserito l'intervento denominato "RIQUALIFICAZIONE DI AREE VERDI E DI IMPIANTI SPORTIVI ESISTENTI DI QUARTIERE – ZONA RANCITELLI" di complessivi € 2.304.000,00, spesa finanziata con Fondi statali di cui alle Delibere CIPE n. 127/2017 e n. 55/2019 e al D.M. 6 luglio 2020.

Conclusivamente ,con deliberazione di Giunta Comunale n. 587 del 18.11.2020 è stato approvato lo studio di fattibilità tecnica ed economica dell'intervento "RIQUALIFICAZIONE DI AREE VERDI E DI IMPIANTI SPORTIVI ESISTENTI DI QUARTIERE – ZONA RANCITELLI" per complessivi € 2.304.000,00.

Inquadramento territoriale

Nel novero degli interventi "Riqualficazione di aree verdi e impianti sportivi esistenti di quartiere - Zona Rancitelli" il lotto n.2 riguarda la riqualficazione di un parco e la realizzazione di una piazza. L'ambito di intervento è situato all'interno dell'ampio complesso di edilizia residenziale popolare nel quartiere Rancitelli e consta di due ambiti contigui: allo stato di fatto in un primo ambito, prospiciente via lago di Capestrano, già ricade il parco pubblico denominato Parco della Speranza; un secondo ambito invece, prospiciente via lago di Borgiano, si configura come vuoto urbano poiché l'area era precedentemente occupata da tre edifici ATER, oggi in corso di demolizione giusta Ordinanza n. 129 del 04.07.2017 avente a oggetto "Inagibilità e sgombero degli immobili siti in via Lago di Borgiano civici nn. 14,18,22" con la quale il Sindaco ha ordinato lo sgombero degli edifici inagibili e la demolizione degli stessi.

Tali aree sono censite catastalmente al foglio 30 e così suddivise:

- Immobili interessati dalla variante urbanistica, via Lago di Borgiano: particelle nn. 623 - 2733-1989 (porzioni) e nn. 2735-2728-783-2725
- Parco della Speranza, non oggetto di variante: particelle nn. 623 - 1481-790-2721-2722-2355-4059-938 (porzioni) e nn. 1482-2720-1231-1681.

Le aree sopra indicate sono campite negli estratti di mappa di seguito riportati.



**IMMOBILI INTERESSATI DALLA VARIANTE URBANISTICA, VIA LAGO DI BORGIANO:
PARTICELLE NN. 623 -2733-1989 (PORZIONI) E NN. 2735-2728-783-2725**

Comune: PESCARA
Pag. 10 di 10
Protocollo pratica: T194603/2022
Scala: 1:1000
Dimensione cartaceo: 488,000 x 276,000 metri



**PARCO DELLA SPERANZA, NON OGGETTO DI VARIANTE:
PARTICELLE NN. 623 - 1481-790-2721-2722-2355-4059-
938 (PORZIONI) E NN. 1482-2720-1231-1681**

Comune: PESCARA
Pag. 10 di 10
Protocollo pratica: T194603/2022
Scala: 1:1000
Dimensione cartaceo: 488,000 x 276,000 metri

Descrizione dell'opera e obiettivi

Obiettivo del progetto è rifunzionalizzare l'esistente Parco della Speranza e riqualificare il vuoto urbano esistente post demolizione su via Lago di Borgiano creando una nuova piazza nel sedime degli immobili residenziali abbattuti; ciò al fine di implementare e migliorare i servizi in un quartiere che, più di altri, merita un'attenzione sotto il profilo sociale .

Nello specifico gli interventi sull'esistente Parco della Speranza riguardano: il rifacimento del manto superficiale del campo di basket esistente, la conservazione delle piante già presenti (alloro, ulivo e leccio) eccetto un'aggiunta delle nuove essenze di "Mimosa" e la pulizia di tutta l'area con rizollatura e piantumazione di prato verde; la creazione di un nuovo percorso pedonale e l'intervento sulla recinzione esistente e rifacimento dei 2 cancelli d'ingresso al parco oltre alla realizzazione dell'impianto di videosorveglianza per la sicurezza e la tutela degli utenti. Trattasi di opere leggere di carattere manutentivo per la rifunzionalizzazione di un servizio già esistente.

Per quanto attiene alla nuova piazza, verrà occupata l'area fondiaria sulla quale insistevano gli edifici oggetto di demolizione con l'obiettivo di ampliare la disponibilità di spazi pubblici di quartiere. Le lavorazioni riguardano il rifacimento delle pavimentazioni in cemento stampato-pettinato-drenante a forma di cerchi concentrici sui toni del sabbia che sfumano partendo dal centro della piazza dai toni più chiari del cristallino fino ai toni più scuri, intervallati da cerchi realizzati in pietra. E' prevista la piantumazioni di nuovi alberi di diversa essenza oltre alla realizzazione delle nuove sedute aiuole in cls, all'installazione dell'impianto di illuminazione e di un Impianto di videosorveglianza. Tali interventi di riqualificazione urbana, di carattere leggero e puntuale, concorrono altresì alla riqualificazione sociale dell'ambito popolare dove, alleggerita la pressione insediativa con la demolizione dei tre immobili, viene implementata l'offerta di spazi di aggregazione e socialità aventi caratteri morfologici e tipologici idonei a una corretta fruizione.

Quadro urbanistico di riferimento e descrizione della variante

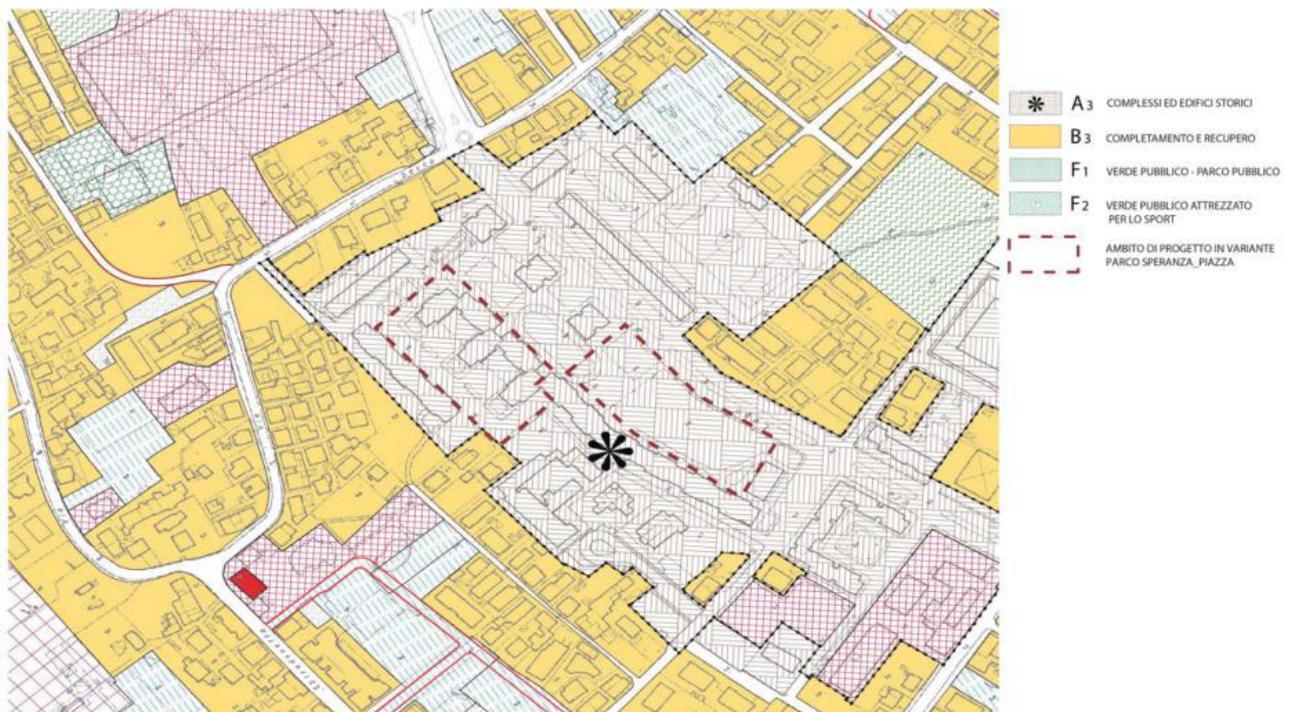


Figura 2-Stralcio PRG tav. C1 - Zonizzazione vigente

La proposta progettuale, volta quindi alla riqualificazione e rifunzionalizzazione del patrimonio esistente, ricade in un ambito di PRG zonizzato in sottozona urbanistica A3 ed è disciplinato dalle vigenti norme tecniche del PRG dall'art. 29 "ZONA A: COMPLESSI ED EDIFICI STORICI" che, nello specifico della sottozona d'interesse, recita:

"12. La sottozona A3 è caratterizzata da ambiti urbani consolidati e/o di più recente formazione, in cui l'assetto urbanistico e l'organizzazione tipologica sono tali da costituire un insieme organico e riconoscibile. All'interno di tali ambiti gli interventi diretti consentiti su edifici esistenti sono esclusivamente quelli di cui all'art. 3, comma 1, lett. a), b), c) e d), del DPR 380/2001 e ss.mm. ii. senza la modifica della sagoma. È consentito, altresì, l'inserimento con soluzione architettonica appropriata dei volumi tecnici strettamente indispensabili. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono assentibili previa approvazione di strumento urbanistico attuativo di iniziativa pubblica o privata esteso all'intero ambito come perimetrato nella tavola della zonizzazione di P.R.G."

"13. Lo strumento attuativo di cui al comma precedente, 3° capoverso, può prevedere anche la sostituzione edilizia (demolizione e nuova costruzione), qualora ciò si renda necessario per dimostrata condizione di grave degrado e dissesto dell'edificio. In tali casi l'intervento di sostituzione edilizia deve rispettare i seguenti parametri:

- altezza non superiore a quella preesistente*
- distanza non inferiore a quelle preesistenti;*
- conservazione spazi pubblici.*

L'intervento di sostituzione deve tendere alla realizzazione di un edificio relazionato al contesto, in linea con i caratteri del tessuto urbano di cui fa parte. Le destinazioni d'uso ammesse per questi ambiti sono in generale quelle esistenti e tutti gli usi legati alla residenza permanente e temporanea e alle attività sociali e di servizio a basso carico di utenza."

Il progetto proposto, come anzi descritto, non incide sui parametri di altezza e distanze prescritti al comma 13 e mira alla conservazione degli spazi pubblici non alterando le destinazioni esistenti: trattasi di usi legati alla residenza e attività sociali poiché spazi di aggregazione e socializzazione per i residenti, destinazioni peraltro già esistenti e, come tali, ammesse dalla sopra riportata norma.

Pertanto l'intervento non si pone in variante al PRG modifica dei parametri d'insediabilità, né per un aumento dei carichi urbanistici esistenti: trattasi di opere leggere di riqualificazione e rifunzionalizzazione degli spazi esistenti che non comportano incremento di volumetrie, di superfici coperte e di aree impermeabili.

Ricorrono invece i presupposti di carattere pubblicistico per attivare la procedura di variante urbanistica ai sensi dei comma 1 e 2 dell'art. 19 di cui al DPR 327/2001 esclusivamente per motivazioni di carattere procedimentale legate al cambio di destinazione d'uso, in piazza, dell'area sedime degli immobili residenziali demoliti poiché un ambito fondiario, residenziale, assume una destinazione pubblica, data la riconversione in spazio pubblico collettivo: la norma di PRG sopra riportata presuppone che *interventi di ristrutturazione urbanistica sono assentibili previa approvazione di strumento urbanistico attuativo di iniziativa pubblica o privata esteso all'intero ambito come perimetrato nella tavola della zonizzazione di P.R.G."* ; il ricorso a uno strumento attuativo, come si evince, comporta e richiede un interessamento dell'intero ambito A3 perimetrato nel PRG e la conseguente attivazione di meccanismi di ordine e rango divergenti rispetto alla proposta progettuale in oggetto. Infatti la norma di PRG non discretizza le procedure in base all'impatto e alla portata degli interventi da attuare, né differenzia interventi diretti edilizi da interventi puntuali infrastrutturali; è palese che, per il caso di specie, dove si vuole conferire a un area fondiaria, precedentemente sedime di residenze, una destinazione pubblica compatibile con il dettato normativo di PRG, non ricorrano i presupposti per l'attivazione delle gravose e lunghe

procedure proprie degli strumenti attuativi; nello specifico non sono proposti interventi di carattere areale che coinvolgono l'intero ambito zonizzato A3 anche in termini di proprietà pubbliche e private e il progetto, di carattere esclusivamente pubblicistico, consta unicamente di opere puntuali, leggere e di mera ottimizzazione degli spazi esistenti di scala decisamente ridotta, se non irrisoria, a livello urbano che non comportano modifica di zonizzazione, di parametri di insediabilità, mantenendo usi compatibili con la normativa vigente di PRG.