



AVVISO PUBBLICO
DELOCALIZZAZIONE VOLUMETRIE COMPENDIO "EX FILANDA GIAMMARIA"
MANIFESTAZIONE DI INTERESSE

Premesso che:

- La società Rigel srl, con sede a Pescara in via Orazio n. 152, ha sottoscritto con il Comune di Pescara, con atto notaio Pastore del 31.03.2011 rep. n. 95317 racc. n. 15988, la convenzione per l'attuazione del PUE 5.13B compreso in un ambito urbano di 4986,00 mq ubicato nei pressi dell'Ospedale Santo Spirito di Pescara, ai margini di via Monte Bolza;
- l'intervento prevede la realizzazione di verde pubblico (981,00 mq), parcheggi pubblici (364,35 mq), viabilità pubblica (1161,65 mq) per un'area complessiva destinata a spazi pubblici pari a 2.507,00 mq ed un'area fondiaria di 2.479,00 mq nella quale è prevista la realizzazione di n. 2 edifici residenziali per una volumetria ammissibile di 11.074,86 mc;
- per l'attuazione delle previsioni della scheda norma del PUE e conformemente alla previsioni del vigente P.R.G. si è resa necessaria la demolizione della ex Filanda Giammaria;
- diverse associazioni ambientaliste e di tutela del patrimonio storico, nonché comitati di cittadini si sono opposti alla demolizione dell'edificio denominato ex Filanda Giammaria chiedendo in primis la sua conservazione e, successivamente alla sua demolizione, il recupero delle aree di sedime per la realizzazione di uno spazio pubblico attrezzato per attività di carattere sociale a servizio del quartiere e dei cittadini di Pescara;

Considerato che:

- a seguito di numerosi insonni tra le associazioni, i comitati dei cittadini, la ditta proprietaria ed attuatrice dell'intervento, l'Amministrazione Comunale e la Regione Abruzzo, si è convenuto di verificare la possibilità di avviare un confronto partecipativo tra i vari soggetti finalizzato ad ampliare la cessione delle aree pubbliche del PUE 5.13b prevedendo la realizzazione sui più ampi spazi pubblici di un padiglione da adibire ad attività culturali e ricreative, anche con il sostegno economico della Regione Abruzzo;
- all'esito di tale confronto è pervenuto all'amministrazione comunale con prot. 164954 del 06.12.2016 uno studio (All.1) redatto dagli architetti Piero Ferretti e Massimo Palladini con la collaborazione degli architetti Giovanni Gandolfi e Ippolita Ranù relativo alla valutazione economica di massima delle opere da progettare nell'ambito dell'area "Ex Filanda Giammaria" che prevede un'area a parcheggio, un'area verde attrezzata, il restauro del "Casino di caccia" e la realizzazione del padiglione Ex Filanda con un costo complessivo di ca. € 1.350.000;
- il Comune ritiene di acquisire tale studio come base per la definizione di una nuova progettazione urbanistica dell'area in questione che consente - oltre al recupero di un interessante compendio immobiliare pubblico e alla realizzazione di un luogo di aggregazione con un importante significato storico-culturale - di migliorare le condizioni di vivibilità della zona circostante l'ospedale Santo Spirito di Pescara, già gravata da un considerevole carico urbanistico, attraverso l'incremento degli spazi e delle attrezzature pubbliche attualmente carenti e comunque insufficienti, rispetto alla densità edilizia esistente, anche a seguito delle ulteriori cessioni del PUE 5.13b;
- la possibilità di incrementare gli spazi pubblici necessari al raggiungimento di tale nuova progettazione è subordinata alla riduzione degli interventi privati ivi previsti e già convenzionati, per i quali sono già stati rilasciati i relativi permessi di costruire;



- tale possibilità è praticabile esclusivamente, attraverso il trasferimento di parte delle volumetrie residenziali previste in altro sito idoneo e che, comunque, permetta alla ditta proprietaria delle aree del PUE 5.13b di non subire danni economici in pregiudizio delle aspettative attese dall'attuazione dell'intervento descritto in premessa.

Ravvisata la necessità di apportare modifiche all'assetto del comparto 5.13b e alle previsioni di PRG prevedendo:

- la cessione delle aree di sedime e pertinenza della Filanda al fine di integrare meglio i nuovi edifici da realizzare con il contesto urbano esistente, anche attraverso una razionalizzazione e migliore distribuzione delle aree private con gli spazi pubblici acquisiti nell'ambito delle cessioni del PUE 5.13b;

- la modifica del perimetro del PUE 5.13b al fine accorpare le aree comunali ad oggi in concessione della ASL con quelle derivanti dalle ulteriori cessioni a seguito delle modifiche della zonizzazione proposta con il presente atto;

- il trasferimento di parte della volumetria prevista nel PUE 5.13B in altra area idonea nel territorio comunale a condizione di non pregiudicare altri interessi fondamentali quali quella della tutela della salute, dei lavoratori, dell'ambiente, ivi incluso l'ambiente urbano, e dei beni culturali ovvero il perseguimento di eventuali altre soluzioni compensative anche d'intesa con la Regione.

Evidenziato che:

- lo spirito della normativa nazionale rispetto alla possibilità di trasferimento dei diritti edificatori tende ad incentivare gli interventi di razionalizzazione del patrimonio edilizio; - l'art. 5 comma 9 della legge 106/2011 c.d. "decreto sviluppo" al fine di razionalizzare il patrimonio edilizio esistente nonché promuovere e agevolare la riqualificazione di aree urbane degradate con presenza di funzioni eterogenee e tessuti edilizi disorganici permette il trasferimento di volumetrie esistenti.

Ritenuto necessario per la definizione del suddetto articolato programma di addivenire a un accordo tra il Comune di Pescara, la Regione Abruzzo e la RigelSrl onde definire le rispettive e reciproche azioni e i conseguenti impegni, anche in ordine al finanziamento degli interventi, come condizione per la variante urbanistica e la permuta delle aree, accordo a sua volta sospensivamente condizionato all'entrata in vigore della variante urbanistica stessa.

Vista la delibera di Consiglio Comunale n. 45 del 13.03.2017 ad oggetto -presa d'atto nuova progettazione urbanistica area "ex filanda Giammaria" e indirizzi per una bozza di accordo tra Regione Abruzzo, Comune di Pescara e Rigel srl nella quale viene dato mandato al Dirigente del Settore Programmazione del Territorio di procedere in contraddittorio con l'impresa titolare del permesso di costruire alla individuazione di possibili aree idonee al trasferimento di volumetria.



Considerato che da una preliminare ricognizione delle aree pubbliche disponibili non emergono ipotesi aventi caratteristiche qualitative e quantitative idonee allo scopo.

SI AVVISA

1. i proprietari di aree presenti sul territorio comunale possono presentare nel termine di giorni 15 (quindici) dalla pubblicazione del presente avviso il proprio interesse ad ospitare i diritti edificatori, o parte di essi, presenti nel comprensorio di PRG 5.13B indicato in premessa;
2. le aree candidabili sono esclusivamente quelle aventi destinazione edificabile (anche precedentemente asservite) e che non siano soggette a vincoli ambientali, individuate nel vigente PRG nelle sottozone B2, B3, B4, B7, B9 e F5;
3. le candidature dovranno pervenire al Settore Programmazione del Territorio a mezzo Pec o con consegna dell'istanza presso l'ufficio protocollo del Comune di Pescara e dovranno contenere quantomeno la seguente documentazione:
 - stralcio catastale e del PRG dell'area candidata;
 - indicazione delle volumetrie ospitabili in aggiunta al seguito del trasferimento ed in aggiunta alle potenzialità edificatorie;
 - proposta di planivolumetrico comprendente la volumetria complessiva frutto del coacervo delle volumetrie espresse dal lotto candidato e quelle ospitabili a seguito del trasferimento dei diritti presenti nel comprensorio di PRG 5.13B;
4. il responsabile del procedimento è il Responsabile del Servizio Pianificazione del Territorio, Alessandro Feragalli;
5. la documentazione può essere visionata presso il palazzo ex Inps, piazza Duca D'Aosta, 4° piano stanza n. 5 nei giorni di martedì dalle 15:00 alle 18:00 e giovedì dalle 9:00 alle 13:00.