

RELAZIONE DESCRITTIVA DEGLI ELEMENTI COSTITUTIVI DELLE FINALITA', DELLE MODALITA' DI ATTUAZIONE E DELLE FORME DI PARTECIPAZIONE DEGLI ABITANTI NELLA DEFINIZIONE DEGLI OBIETTIVI

- Art. 5 lettera "a" del Bando di gara regionale -

Con l'entrata in vigore della legge n. 21 del 08/02/2001 e la pubblicazione dei successivi decreti di attuazione DD.MM. 27/12/2001 (supplemento ordinario n. 142 alla G.U. del 12/07/2002 n. 162) e 30/12/2002 (G.U. 23/04/2003, n. 94), sono state individuate le risorse finanziarie e stabilite le procedure per l'attuazione dei programmi innovativi in ambito urbano denominati "Contratti di Quartiere II".

In particolare l'art. 4 del D.M. 30/12/2002 dispone che le regioni provvedano a predisporre ed approvare – sulla base dell'allegato bando che costituisce riferimento di massima- specifici bandi di gara regionali mediante i quali vengono fissate le modalità di partecipazione dei comuni, i contenuti delle proposte nonché specificati i criteri di valutazione delle stesse da assumere da parte della Commissione selezionatrice.

La Regione Abruzzo con deliberazione della Giunta Regionale n. 450 del 19/06/2003 ha aderito al programma innovativo in ambito urbano di cui al Decreto 27/12/2001, così come modificato dal successivo decreto 30/12/2002, impegnando la quota di risorse disponibili pari ad euro 11.773.497,35 nel modo che segue:

- euro 8.056.957,87 come da deliberazione CIPE n. 36/02 – nota 23/12/2002 n. 1174/PROG;
- euro 3.716.539,48 con prelievo sui limiti d'impegno dell'edilizia agevolata, che lo Stato trasferisce alla Regione in attuazione dell'accordo di programma relativo all'edilizia agevolata, sottoscritto con il rappresentante del Ministero delle Infrastrutture e Trasporti il 26/10/2000.

Sulla base di quanto sopra, le risorse messe complessivamente a disposizione per i finanziamenti sono:

- euro 21.865.066,51 di provenienza statale
- euro 11.773.497,35 a valere sul bilancio regionale.

Con delibera della Giunta Regionale d'Abruzzo n. 815 in data 26/09/2003 , pubblicato sul B.U.R.A. n. 29 in data 10/10/2003, è stato approvato il bando di gara per la realizzazione dei programmi innovativi in ambito urbano denominati "Contratti di Quartiere II".

L'art. 3 del Bando regionale fissa i criteri per la ripartizione delle risorse complessive a disposizione della Regione Abruzzo, secondo le percentuali previste nella Legge regionale n. 10 del

26/01/1993, assicurando il finanziamento ad almeno un programma, se ammissibile, per ogni ambito territoriale individuato dal Q.R.R. (Quadro di Riferimento Regionale).

Inoltre, all'art. 4 fissa i limiti di contributo tra 1 e 2 milioni di euro, elevabile a 5 milioni per i capoluoghi di provincia.

Infine all'art. 1 individua nei comuni con popolazione superiore a 5.000 abitanti e nelle Comunità Montane i soggetti che possono presentare le proposte di finanziamento.

Viene fissata, altresì, la necessità che al Contratto di quartiere partecipi il soggetto privato con un investimento non inferiore al 5% dell'importo del contratto stesso.

Il Comune di San Giovanni Teatino

Il Comune di San Giovanni Teatino si sviluppa in posizione baricentrica all'interno del Sistema metropolitano Chieti-Pescara, che concentra oltre il 35% della popolazione e delle attività industriali e terziarie dell'intera regione.

L'agglomerato di Sambuceto, localizzato a cavallo della Tiburtina e della Ferrovia Pescara-Roma e delimitato da un lato dal fiume Pescara e dall'altro dal crinale collinare sul quale insiste il nucleo originario di San Giovanni, ha assunto a discapito del Capoluogo il rango di città vera e propria, di centro dei servizi e motore dell'economia locale.

L'incessante processo di crescita e sviluppo di Sambuceto ha strutturato la dotazione delle attrezzature, ha generato una selezione delle funzioni urbane, ha stravolto la matrice del sistema insediativo, proiettando l'agglomerato di fondovalle verso una dimensione di livello sovracomunale.

Questo fenomeno ha prodotto a Sambuceto la città della dispersione, priva delle tradizionali categorie urbane, in cui la strada mercato rappresenta l'unico vessillo di una identità urbana ormai andata perduta.

L'edificazione degli ultimi decenni è avvenuta in modo disordinato, con insediamenti incompatibili con la struttura urbana. Il forte fenomeno di terziarizzazione ha generato un tessuto frammentato, con isolati disarticolati: è facile perdersi nel caotico reticolo viario che è andato adattandosi, progressivamente, alle mutate necessità.

La crescita della città con l'insediamento di nuove attività produttive e commerciali, ha prodotto quartieri dalla struttura nucleare, all'interno dei quali insistono funzioni varie, costituiti da piccoli ambiti autonomi e sconnessi.

Il disagio provocato da questa condizione ha innescato tra la popolazione un fermento, un sentimento di riscatto, una rivendicazione di urbanità per la loro città.

Il Quadro di Riferimento Regionale

Il QRR individua l'ambito Chieti-Pescara quale area bipolare per definizione, in larga parte coincidente con il sistema metropolitano centrale della regione, concentra oltre il 35% sia della popolazione, sia delle attività industriali e terziarie (in termini di addetti), pur non potendo vantare livelli di reddito superiori alla media ed anzi riproducendo quella tendenza al consumo come possibile elemento frenante di uno sviluppo endogeno.

L'appartenenza a due ambiti provinciali diversi pone un problema di coordinamento fra i rispettivi piani territoriali, mentre la distribuzione attuale delle dotazioni di servizi, in particolare alle imprese, evidenzia gli effetti di schermatura proiettati da Pescara sull'intorno.

Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale

In relazione al ruolo che San Giovanni Teatino svolge nell'ambito della conurbazione Chieti-Pescara, risulta necessario affrontare le problematiche di sviluppo del comune alla dimensione di area vasta, in una logica di sviluppo integrato del sistema metropolitano.

A tale riguardo il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP), in relazione alla pregnanza della conurbazione della Val Pescara per consistenza strutturale, dimensione spaziale, intensità delle relazioni interne e dinamismo dei processi d'insediamento, ha definito uno specifico *progetto Speciale Territoriale del Sistema Metropolitano Chieti-Pescara*.

Il Piano Regolatore Generale

Il P.R.G. vigente prevede una serie di interventi strutturali mirati al riassetto della città esistente ed alla regolamentazione dei processi di crescita urbana.

Nel PRG sono state individuate alcune strutture industriali o insediamenti degradati, incompatibili con gli usi urbani. Per tali ambiti il piano prevede un processo di delocalizzazione in aree idonee allo svolgimento delle attività da trasferire, con una logica di incentivi e premi commisurati alla dimensione (fisica, economica ed urbanistica) dell'area ed alla valenza dell'intervento rispetto alle dinamiche urbane in atto.

Ulteriori incentivi vengono offerti nel caso in cui, in aggiunta all'utilizzo dello strumento del "Comparto", si facesse ricorso a Programmi Integrati o a Programmi di Riqualificazione e recupero Urbano, al fine di perseguire obiettivi di riqualificazione di maggiore portata.

La S.T.U.

Per dare risposte concrete alle tematiche e problematiche sopra evidenziate, è stato stipulato un Protocollo d'intesa (**Allegato n. 1**) tra la Provincia di Chieti, il Comune di San Giovanni Teatino, il Consorzio di sviluppo industriale dell'area Chieti/Pescara e l'A.T.E.R. di Chieti, con il quale le suddette amministrazioni si sono impegnate a procedere alla formazione, in forma associata e condivisa, di una Società di Trasformazione Urbana di una vasta area interessante circa 172 ettari di terreni.

La Regione Abruzzo ha autorizzato l'ATER di Chieti a partecipare alla STU ai sensi del 3° comma dell'art. 9 della legge regionale n. 44/99.

Il Ministero dei LL.PP., a seguito di richiesta di finanziamento, ha concesso il contributo previsto dal Decreto 06/06/2001 pubblicato sulla G.U. n. 202 del 31/08/2001.

Il programma proposto dal Comune di San Giovanni Teatino ed approvato e finanziato lo studio di fattibilità da parte del Ministero si articola su tre tematiche:

- a) La riqualificazione urbanistica dell'agglomerato di Sambuceto attuata attraverso la delocalizzazione di attività incompatibili;
- b) La razionalizzazione e lo sviluppo dell'ambito compreso tra l'Asse attrezzato ed il fiume Pescara, individuato dalla Via Salara, con l'introduzione di nuove funzioni qualificate di livello territoriale;
- c) Il recupero ambientale dell'asta fluviale del fiume Pescara.

Altre iniziative in corso

L'Amministrazione comunale di San Giovanni Teatino, inoltre, ha in corso altre iniziative tendenti alla riqualificazione della parte bassa (Sambuceto) mediante Programmi Integrati e Programmi di recupero Urbano e con concorsi di idee e progettazione di livello nazionale al fine di riconnettere un tessuto urbano disgregato ricreando le condizioni proprie della Città.

La parte relativa a San Giovanni alta (nucleo storico), poco interessata da fenomeni insediativi, invece, ha bisogno di una rivitalizzazione e rifunzionalizzazione.

Pertanto, l'Amministrazione comunale, nel definire il bando comunale per le proposte private per la formazione del Contratto di Quartiere, oltre ad individuare le zone del "Municipio/centro" e del PEEP dove sono ubicati gli edifici di edilizia residenziale pubblica, ha ritenuto di inserire anche la parte alta del paese che maggiormente risente di fenomeni di spopolamento ed abbandono e che quindi necessita di una riqualificazione urbanistica.

Il Protocollo d'intesa con l'ATER di Chieti

A seguito della approvazione da parte della Giunta Comunale di San Giovanni Teatino e del Consiglio di Amministrazione dell'ATER di Chieti, in data 07/11/2003 è stato stipulato un protocollo d'intesa di partenariato per un programma sperimentale innovativo in ambito urbano denominato "Contratto di Quartiere II" (**allegato n. 2**) al fine di partecipare al bando di concorso per il finanziamento dei contratti di quartiere di cui alla presente relazione.

La Perimetrazione delle aree d'intervento ed il bando comunale

Con delibera della Giunta comunale n. 45 del 25/02/2004, (**allegato n. 3**) l'amministrazione comunale provvedeva ad approvare il bando comunale quale "Invito alla presentazione di candidature per progetti di investimento privato da includersi nel contratto di quartiere del comune di San Giovanni T.

Entro il termine di scadenza, sono pervenute al comune di San Giovanni T. n. 2 proposte e precisamente:

- 1) Ditta LAMANTE COSTRUZIONI di Domenico Lamante di Montesilvano
- 2) Ditta BURANELLO IVANO di San Giovanni Teatino.

L'ATER di Chieti, in accordo con l'Amministrazione comunale e con la Ditta Lamante costruzioni ha predisposto anche i preliminari per n. 3 interventi e precisamente:

- 3) Realizzazione di un fabbricato di n. 6 alloggi di edilizia residenziale sovvenzionata con sperimentazione su area che verrà ceduta dalla ditta Lamante di proprietà comunale;
- 4) Realizzazione di un fabbricato di n. 9 alloggi di edilizia residenziale con sperimentazione da destinare ad affitto permanente su area che verrà ceduta dalla ditta Lamante e di proprietà dell'ATER di Chieti.

I caratteri del contesto urbano prescelto

La zona sulla quale si è posta l'attenzione da parte dell'Amministrazione comunale, anche in relazione alla proposta pervenuta, è quella relativa alla zona alta di San Giovanni teatino dove è situato il vecchio borgo, oltre alla vicina zona PEEP dove insistono alcuni fabbricati di proprietà dell'ATER di Chieti oggetto di recupero.

L'area oggetto della proposta progettuale è classificata dal PRG vigente come zona di completamento della struttura urbana.

Ad una attenta analisi delle potenzialità edificatorie e di riqualificazione in relazione alla struttura fondiaria e delle proprietà, nonché in riferimento allo stato dei luoghi, appare chiaro come questa parte del tessuto edificato di San Giovanni capoluogo presenti caratteristiche edilizie proprie di

processi di densificazione spontanea, tali da non consentire da una parte la classificazione di tale struttura urbana come un vero e proprio “centro storico”, né dall’altra di caratterizzarla come tessuto edilizio identitario della storia fondativa del borgo.

Attualmente, infatti, gli edifici si trovano in uno stato di degrado diffuso e di generalizzato abbandono delle funzioni abitative, con qualità edilizia sicuramente non di pregio, anche a causa della non più idoneità agli standard qualitativi dell’abitare contemporaneo.

In relazione a tali presupposti, il PRG prevede, infatti la possibilità di processi di sostituzione edilizia premiando con una potenzialità edificatoria tale da rendere l’agglomerato più idoneo a rappresentare le mutate esigenze abitative.

Il PRG identifica la zona come porzione di territorio edificato che presenta caratteristiche di compromissione diffusa, di mancanza di spazi collettivi e di relazione, di abbandono delle funzioni, come parti urbane da riqualificare, facendo diventare tale esigenza di riqualificazione uno degli interventi strategici e operativi previsti. Altresì raccomanda che per l’attuazione degli interventi strategici si ricorra agli strumenti urbanistici e legislativi più idonei a risolvere tali esigenze, e tra questi il Programma di recupero urbano di cui all’art. 30 ter della L.R.A. n. 18/83 nel testo vigente.

Come già detto l’area perimetrata investe anche la zona PEEP completata nella sua attuazione dove sono situati edifici di ERP che denotano un diffuso degrado di tipo edilizio.

Sulla base della analisi condotta sul contesto urbano prescelto (vedi le tavole di analisi allegate), l’Amministrazione comunale ha ritenuto di aderire al Contratto di quartiere II, considerando le problematiche di cui sopra, inserendo in un unico contesto gli interventi oggetto di richiesta di finanziamento.

La finalità pertanto, è relativa principalmente alla crescita economica ed occupazionale (non solo quella derivante dalla realizzazione degli interventi edilizi) con incremento dei servizi finalizzati ad una migliore condizione di vivibilità della popolazione in uno sviluppo sostenibile e rispettoso delle condizioni ambientali.

La proposta di Contratto di Quartiere

Oltre agli interventi di recupero proposti dalla ditta Buranello (edilizia agevolata) e dall’ATER di Chieti (edilizia sovvenzionata), la proposta del contratto di quartiere riguarda un intervento complesso che si può riassumere come segue:

L’intervento consiste nella demolizione dell’intero comparto edilizio, con la ricostruzione di unità residenziali/commerciali aggregate a guisa di “borghetto” dal quale prende il nome il contratto di quartiere.

Si articola nelle seguenti parti:

a) Opere di urbanizzazione:

- 1) Realizzazione di un parcheggio pubblico seminterrato della superficie complessiva di mq. 1.330 del costo complessivo di €800.000 di cui 730.000 a carico del finanziamento per il contratto ed €70.000 a carico della ditta Lamante;
- 2) Sistemazione della strada pubblica con i relativi sottoservizi ed illuminazione ed arredo urbano del costo complessivo di € 70.000 a carico del Contratto

b) Edilizia residenziale pubblica

- 1) Fabbricato di edilizia residenziale sovvenzionata in proprietà del Comune di San Giovanni T. di n. 6 alloggi del costo complessivo di € 523.745 di cui € 523.745,00 a carico del finanziamento per il contratto
- 2) Fabbricato di edilizia residenziale pubblica di proprietà dell'ATER di Chieti di n. 9 alloggi da destinare ad affitto permanente del costo complessivo di € 930.975,60 di cui € 372.390,24 a carico del finanziamento del contratto ed € 558.585,36 a carico dell'ATER di Chieti

c) Edilizia privata

- 1) Piano interrato destinato ad autorimesse e locali di servizio e magazzinaggio collegate alle attività commerciali poste al piano terra per una superficie lorda di 950 mq.
- 2) Piano terra costituito da locali a destinazione commerciale per mq. 772 e terziario (studi commerciali, professionali, direzionali) per mq. 148, oltre a gallerie e piazzette private di uso pubblico per una estensione totale di mq. 657;
- 3) Primo piano con n. 9 alloggi per una superficie di mq. 766;
- 4) Piano secondo destinato completamente a residenza con n. 11 alloggi ed una superficie lorda di mq. 803;
- 5) Piano terzo con n. 3 unità abitative per uno sviluppo di 263 mq.

Il complesso così descritto si caratterizza da spazi privati di uso pubblico quali galleria e piazzette a tutta altezza, con articolazione di spazi e gradinate di accesso ai piani residenziali. Il piano primo prevede delle coperture delle sottostanti attività commerciali con terrazze affacciantesi sugli spazi pubblici (Piazza e Via Paludi).

Aspetti Urbanistici e modalità di attuazione degli interventi

Tranne gli interventi di recupero proposti dalla ditta Buranello (edilizia agevolata) e dall'ATER di Chieti (edilizia sovvenzionata), gli interventi della ditta Lamante (comprendente anche gli interventi di edilizia sovvenzionata del Comune e quelli ad affitto permanente dell'ATER) sono proposti in

variante al PRG vigente mediante lo strumento del Programma di Recupero Urbano da attuarsi anche mediante comparto e con la sottoscrizione finale dell'accordo di programma a seguito del finanziamento del contratto di quartiere.

Pertanto tutti gli interventi relativi alle nuove costruzioni sono conformi al PRU che verrà adottato dal consiglio comunale con l'approvazione del presente Programma "Contratto di Quartiere".

Gli interventi saranno attuati:

- a) dalla ditta Buranello Ivano per quanto concerne la realizzazione degli interventi di recupero del proprio alloggio;
- b) dalla ditta Lamante Costruzioni per quanto riguarda la realizzazione del fabbricato privato;
- c) dall'ATER di Chieti per tutti gli altri interventi dei quali (le opere di urbanizzazione ed il fabbricato di edilizia sovvenzionata) saranno riconsegnate al Comune ad ultimazione dei lavori come da protocollo d'intesa sopra richiamato.

Forme di partecipazione degli abitanti nella definizione degli obiettivi

Oltre naturalmente, agli incontri con gli Amministratori comunali, prima della individuazione dell'area d'intervento è stata convocata una assemblea pubblica che si è tenuta presso la Palestra della scuola Media che ha visto la partecipazione di molti cittadini, avviando in tal modo un proficuo confronto con i cittadini stessi, gli imprenditori locali e le forze sociali. All'incontro erano presenti i rappresentanti dell'Amministrazione comunale e dell'ATER di Chieti

Sono state recepite le indicazioni dell'assemblea.

Il bando pubblico comunale, inoltre, è stato pubblicato all'Albo Pretorio del Comune di San Giovanni Teatino, all'Albo dell'ATER, sul sito internet del Comune e vi è stata data diffusione mediante manifesti.

QUADRO ECONOMICO RIEPILOGATIVO

Il quadro complessivo della spesa ammonta ad **€ 4.780.517,01** di cui:

- | | |
|---------------------------------------|----------------|
| - a carico del Contratto di quartiere | € 2.000.000,00 |
| - a carico dell'ATER di Chieti | € 558.585,36 |
| - a carico di soggetti privati | € 2.221.931,65 |

come meglio riportato nel seguente prospetto.