



*Ministero della cultura*

DIREZIONE GENERALE ARCHEOLOGIA  
BELLE ARTI E PAESAGGIO  
SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO  
PER LE PROVINCE DI L'AQUILA E TERAMO

*L'Aquila*

*Al*

Comune di Giulianova (TE)  
Servizio Governo del Territorio  
Ufficio Urbanistica

Sindaco comune di Giulianova  
protocollogenerale@comunedigiulianova.it

*Epc*

*A*

Regione Abruzzo  
Dipartimento Territorio e Ambiente  
Servizio Pianificazione Territoriale e Paesaggio  
dpc032@pec.regione.abruzzo.it

Regione Abruzzo  
Dipartimento Territorio e Ambiente  
Servizio Valutazioni Ambientali  
dpc002@pec.regione.abruzzo.it

Provincia di Teramo  
Area 4 – Settore 4.4.  
Servizio Urbanistico Provinciale  
protocollo@pec.provincia.teramo.it

ARTA Abruzzo  
sede.centrale@pec.artaabruzzo.it

A.S.L. di Teramo  
Dipartimento di Prevenzione  
prevenzione.direzione@pec.aslteramo.it

Ruzzo Reti S.p.A.  
protocollo@ruzzocert.it

*Resp. Prot.* 12550 del 30/08/2023  
*Class* 34.43.01/420/2023  
*Ref. Vs.* 35730 del 29/08/2023

*Allegati* -

*Oggetto:* Giulianova (TE)  
Frazione/località: via Fontanelle – via Luigi Pirandello  
Oggetto: Indizione della Conferenza di Servizi istruttoria propedeutica all'approvazione della variante specifica al Piano Regolatore Generale - Comparto di Tipo 2 - zona B2.C, zona F4 e versante e crinali di elevato valore paesaggistico e contestuale variante al Piano Regionale Paesistico del comune di Giulianova.  
Rif. catastali: Foglio 8 partt. 93-76-705-706-707-708-709-710  
Autorità competente: Dirigente dell'Area II del comune di Giulianova  
Autorità Procedente: Consiglio Comunale di comune di Giulianova  
**Parere ai sensi dell'art. 16 della Legge 1150/42[M/P/A 12550/2023]**

**Visto** il D.Lgs. n. 42 del 22.01.2004 e ss.mm.ii., recante il "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio", ai sensi dell'art. 10 della Legge n. 137 del 06.07.2002, d'ora in avanti denominato "Codice";



**Visto** il D.P.C.M. n. 57 del 15.03.2024 recante il “Regolamento di organizzazione del Ministero della cultura, degli uffici di diretta collaborazione del Ministro e dell’Organismo indipendente di valutazione della performance”;

**Visto** il D.P.C.M. n. 270 del 05.09.2024 recante la “Articolazione degli uffici dirigenziali e degli istituti dotati di autonomia speciale di livello non generale del Ministero della Cultura”;

**Vista** l’istituzione della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le province di L’Aquila e Teramo a far data dal 01.09.2021;

**Viste** la Legge 1150/42 e la Legge 241/90 e ss.mm.ii.;

**Preso atto** della nota prot. 28062 del 25.06.2024, con la quale Codesto Comune ha indetto la Conferenza di servizi istruttoria di cui all’oggetto, acquisita in pari data al prot. 9586 del 25.06.2024;

**Esaminata** la documentazione pervenuta;

**Verificato** che la variante specifica al Piano Regolatore Generale e al Piano Piano Regionale Paesistico riguarda un’area di superficie pari a 18.366,00 mq così suddivisa:

- Comparto di tipo 2 (sottoposto a permesso di costruire convenzionato ex art. 28-bis DPR 380/2001) mq 11.892,00, con all’interno:

- Zona B2.c – consolidamento e completamento del tessuto urbano esistente, ex art. 2.3.3 delle N.T.A. del vigente P.R.G. (Iuf= 0,70 mq/mq) per una superficie di circa mq 1.829,00;

- Zona F4 – Aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport, ex art. 2.7.5 delle N.T.A. del vigente P.R.G., per una superficie di circa mq 10.063,00 di cui mq 532,00 circa inseriti in zona A - Zone ed elementi di interesse storico, architettonico e ambientale – sottozona A12 - Versanti e crinali di elevato valore paesaggistico, ex art. 2.2.13 delle N.T.A. del vigente P.R.G.;

- Zona F4 – Aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport, ex art. 2.7.5 delle N.T.A. del vigente P.R.G., per una superficie di circa mq 6.630,00, per la maggior parte inserito in zona A - Zone ed elementi di interesse storico, architettonico e ambientale – sottozona A12 - Versanti e crinali di elevato valore paesaggistico, ex art. 2.2.13 delle N.T.A. del vigente P.R.G.;

**Verificato** che la suddetta area ricade in area di tutela paesaggistica ai sensi dell’art. 136 del D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii., per effetto del D.M. 29.07.1969, e comprende al suo interno la “Fontana monumentale in antico giardino” tutelata ai sensi dell’art. 10 c. 3 lett. a) e 13 del D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii. con D.D.R. n. 44/2019 del 15.03.2019, ed anche le porzioni di terreno tutelate ai sensi dell’art. 45 del D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii. con D.D.R. n. 45/2019 del 20.03.2019, all’interno delle quali non è consentita alcuna edificazione ma è concessa unicamente la destinazione a giardino tesa “al ripristino delle condizioni ambientali e vegetazionali antiche, con viali pedonali e sistemazioni a verde”, ed in cui “in caso di necessità di una chiusura, potrà essere edificato un portale in laterizio (con spalle in pietrame e laterizio) sul modello di quello demolito”; ricade parzialmente in zona A1 di “Conservazione Integrale” del PRP (art. 46 NTA), ed in zona A -Zone di elementi di interesse storico, architettonico e ambientale, sottozona A12 - Versanti e crinali di elevato valore paesistico del PRG;

**Visto** e richiamato il parere prot. 14179 del 29.09.2023 reso dalla scrivente in sede di VAS e nell’ambito del quale ci si è espressi per la possibile esclusione dalla suindicata procedura di VAS della variante in oggetto alle seguenti condizioni:

“... ”

- la ripermimetrazione della zona A1 di Conservazione integrale del PRP, con spostamento nell’area attualmente edificabile per dare giusta continuità all’area verde sottostante il centro storico, sia compensata alla pari in termini di superficie. Lo spostamento proposto appare coerente con lo stato di fatto dell’area oggetto di variante specifica tuttavia, come già precedentemente segnalato nella nota prot. 5266/2021, non deve contemplare alcuna riduzione rispetto agli attuali indirizzi pianificatori sovra-ordinati al PRG e finalizzati “alla tutela conservativa dei caratteri del paesaggio naturale, agrario ed urbano, dell’insediamento umano, delle risorse del territorio e dell’ambiente” e alla “difesa ed al ripristino ambientale di quelle parti dell’area in cui evidenti i segni di manomissioni ed alterazioni apportate dalle trasformazioni antropiche e dai dissesti naturali” e “al restauro ed al mantenimento di ecosistemi ambientali, al restauro ed al recupero di manufatti esistenti” (art. 4 delle NTA del PRP);

- in via del tutto preliminare - riservandosi di compiere le ulteriori e opportune valutazioni sul più dettagliato Piano di lottizzazione - si ritiene lo spostamento del comparto edificatorio in un ambito di continuità con l’edificato esistente maggiormente compatibile con i provvedimenti di tutela monumentale e paesaggistica che insistono sull’area collinare e sulla limitrofa zona pianeggiante sottostante il centro storico. Tuttavia, appare sin d’ora necessario richiedere che il comparto non comprenda al suo interno la “Fontana monumentale in antico giardino” e le porzioni di terreno soggette a tutela indiretta e inedificabili, ovvero che quest’ultimi siano inequivocabilmente individuati nel suo perimetro e recepiti nel PRG, coerentemente con i contenuti dei provvedimenti di tutela che li riguardano e richiamati nelle premesse (D.D.R. n. 44/2019 e D.D.R. n. 45/2019) e nel più alto interesse pubblico”;



**Visto** che per gli aspetti di tutela archeologica nel suddetto parere prot. 14179 del 29.09.2023 è stato richiamato il disposto dell'art. 1 co. 2 dell'all. I.8, "Verifica preventiva dell'interesse archeologico", del D. Lgs. n. 36 del 31.03.2023;

**Considerato** quanto già evidenziato in sede di VAS:

- che l'area interessata dalla variante puntuale al PRG è sita nella parte centrale della collina di Giulianova, al limite ovest della Piazza Carlo Alberto dalla Chiesa, subito al di sotto del versante collinare sovrastato dal centro storico. Si tratta di un contesto costituito da una porzione in pendio occupata da una macchia arborea e arbustiva che dall'estremo limite nord, rappresentato dalla via Molteno, cinge tutto il lato est del centro storico sino ad ampliarsi ulteriormente verso il limite sud-est. Tale contesto, altamente caratterizzato sotto il profilo paesaggistico e storico-culturale, come anche coerentemente evidenziato dai livelli di tutela urbanistica e statale in cui è compreso, conserva completamente intatti i valori d'insieme tutelati dal D.M. 29.07.1969, insieme alla fontana monumentale e le aree prospicienti rispettivamente tutelate nel 2019 ai sensi dell'art. 10 comma 3 lett. a) e 13 e dell'art. 45 del D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii., quali elementi testimoniali superstiti del contesto scenografico di impianto barocco dell'antico giardino "di delizie" della famiglia dei duchi Acquaviva;

- la variante contempla lo spostamento della esistente area edificabile prevista nel lotto rettangolare sito sul lato est della fontana monumentale oggetto di tutela e prospettante su Piazza della Chiesa, al fine di acquisire l'area collinare sottostante il centro storico alla proprietà pubblica e ampliare lo spazio a servizio della collettività, anche tramite collegamento del centro storico alla zona del Lido, potenziando i percorsi pedonali esistenti. L'area edificabile viene spostata sul limite ovest del comparto edificato esistente ed in continuità con esso, con una variazioni dimensionale in termini di superficie del comparto (da 11.892,00 mq a 18.367,00) e della superficie fondiaria (da 1.829,00 a 2.800,00), e conservazione dei vigenti parametrici edificatori (S.E. 0,70 mq/mq e H=10,50) che tuttavia non dà luogo ad un aumento della superficie edificabile in quanto prevista per il solo 60% di quella disponibile e pertanto pari a 1.176,00 mq (inferiori a 1.280,00 mq previsti dal vigente PRG). All'interno del nuovo comparto risulta compresa la fontana monumentale con gli ambiti di tutela indiretta, che costituiscono un vincolo per la disposizione degli immobili. Lo spostamento dell'area edificabile determina le seguenti modifiche urbanistiche:

- per quanto attiene il PRP: la modifica di una porzione dell'Area A1 di Conservazione integrale posta fra l'edificato esistente in zona D1 di Trasformazione a regime ordinario, con spostamento dell'Area A1 in una porzione dell'area attualmente destinata a zona D1 e posta di fronte alla piazza della Chiesa;
- per quanto attiene il PRG: la ripermimentrazione della zona B2.c e della zona F4 Verde pubblico attrezzato con spostamento dell'area edificabile in un'area compresa sul lato ovest dell'edificato esistente;

**Esaminati** gli elaborati della variante puntuale al PRG allegati alla nota di indizione della conferenza in oggetto e verificato quanto segue:

1. gli elaborati di variante confrontati con quelli presentati in sede di VAS presentano la seguente variazione: nella tavola della "Zonizzazione P.R.P. variante" sono state individuate le aree e i beni sottoposti a tutela ai sensi degli artt. 10 e 45 del Codice;
2. il Comparto di tipo 2 ricomprende ancora al suo interno la "Fontana monumentale in antico giardino" e le porzioni di terreno soggette a tutela indiretta e inedificabili e nell'elaborato "Allegato B – Parametri stato di fatto - Variante" e nel sottoparagrafo "Parametri di variante" in cui sono riportate le modifiche previste all'art. 2.3.3 delle N.T.A. non risultano presenti specifici punti di armonizzazione e alcun richiamo ai provvedimenti di tutela che riguardano la "Fontana monumentale in antico giardino" e le porzioni di terreno soggette a tutela indiretta e inedificabili (D.D.R. n. 44/2019 e D.D.R. n. 45/2019);
3. nell'"Allegato A – Relazione" viene indicato che la variante puntuale incide sulle attuali previsioni del PRP in quanto l'area attualmente compresa in Zona A1 *Conservazione integrale* del vigente PRP non verrà compensata in termini di superficie con l'area che la variante puntuale intende trasformare in zona D1 *Trasformazione a regime ordinario*;

**Considerato** quanto già evidenziato in merito alla variante in argomento - nel parere prot. 5266 del 23.12.2021 e ribadito nel parere di VAS prot. 14179 del 29.09.2023 sopra richiamati - altresì che nelle riunioni e negli incontri svolti è stata sempre affermata la necessità di un assoluto rispetto degli ambiti di tutela monumentale e dei parametri di superficie della zona A1 di Conservazione integrale del vigente PRP;

**Considerato** che nell'ambito della conferenza di servizi istruttoria ai sensi della Legge 241/90 e ss.mm.ii. le Amministrazioni coinvolte esaminano in via preliminare un'istanza al fine di effettuare un esame contestuale degli interessi pubblici coinvolti in un procedimento amministrativo;

**Considerato** che l'area oggetto di variante è stata interessata di recente da alcuni saggi eseguiti nell'ambito della procedura di archeologia preventiva attivata per il progetto di realizzazione della nuova condotta litoranea adduttrice della Ruzzo Reti SpA e che uno di tali sondaggi eseguiti nel Comune di Giulianova, al Foglio 8, p.lla 710 (oggetto della presente



variante), ha evidenziato a circa -1,5 m dal p.d.c. attuale parte di una struttura muraria costituita da malta molto tenace, frammenti anforacei e laterizi messi di taglio; tale costruzione con andamento est-ovest, che prosegue oltre i limiti del saggio eseguito, è affiancata da una ulteriore struttura muraria, posta a circa 50 cm di distanza, e costituita da pietre e laterizi, con il medesimo andamento e che continua oltre i limiti di scavo;

**Considerato** che la situazione archeologica sopra descritta, sebbene messa in luce per una porzione limitata, evidenzia la presenza di chiare tracce di frequentazione di epoca romana nella zona oggetto di variante e i cui limiti e consistenza devono essere ancora correttamente definiti;

per tutto quanto sopra espresso e motivato, questa Soprintendenza, per quanto di propria competenza nell'ambito della conferenza di servizi istruttoria indetta per la preliminare valutazione della "Variante specifica al Piano Regolatore Generale - Comparto di Tipo 2 - zona B2.C, zona F4 e versante e crinali di elevato valore paesaggistico con contestuale variante al Piano Regionale Paesistico del comune di Giulianova" ritiene di rilasciare il seguente contributo:

*Per quanto attiene gli aspetti di tutela archeologica*

Alla luce delle recenti scoperte, l'area interessata dalla variante si presenta come ad alto potenziale archeologico e, pertanto, si ritiene che la variante puntuale in oggetto, nelle successive fasi di definizione, debba conformarsi alle seguenti prescrizioni:

- qualunque forma di edificazione nell'area dovrà essere subordinata all'esecuzione, a carico del richiedente, di una campagna di saggi archeologici preventivi, da concordare preliminarmente con l'Ufficio scrivente (cronoprogramma e localizzazione), volta a verificare la presenza di ulteriori elementi di interesse archeologico nei terreni oggetto di intervento e garantirne la tutela. Tali sondaggi dovranno essere realizzati da archeologi professionisti in possesso dei requisiti di legge e avranno lo scopo sia di accertare la sussistenza dell'interesse archeologico nell'area sia di valutare la compatibilità delle opere da realizzarsi con la tutela del patrimonio archeologico.

*Per quanto attiene gli aspetti di tutela monumentale e paesaggistica*

Visto che gli elaborati della variante puntuale al PRG, pur se predisposti nell'ottica ampiamente condivisibile di rideterminare le vigenti previsioni edificatorie del PRG coerentemente con gli alti valori monumentali e paesaggistici presenti e riconoscibili nell'area in argomento, non risultano ancora pienamente allineati con le esigenze di salvaguardia e conservazione espresse dal vigente PRP e dai provvedimenti di tutela monumentale richiamati in premessa, si ribadisce quanto già espresso e prescritto in sede di VAS ovvero che la variante puntuale in oggetto, nelle successive fasi di definizione dovrà conformarsi alle seguenti prescrizioni:

- la ripermimetrazione della zona A1 di Conservazione integrale del PRP, con spostamento nell'area attualmente edificabile per dare giusta continuità all'area verde sottostante il centro storico, sia compensata alla pari in termini di superficie. Lo spostamento proposto appare coerente con lo stato di fatto dell'area oggetto di variante specifica tuttavia, come già precedentemente segnalato nella nota prot. 5266/2021, non deve contemplare alcuna riduzione rispetto agli attuali indirizzi pianificatori sovra-ordinati al PRG e finalizzati "alla tutela conservativa dei caratteri del paesaggio naturale, agrario ed urbano, dell'insediamento umano, delle risorse del territorio e dell'ambiente" e alla "difesa ed al ripristino ambientale di quelle parti dell'area in cui evidenti i segni di manomissioni ed alterazioni apportate dalle trasformazioni antropiche e dai dissesti naturali" e "al restauro ed al mantenimento di ecosistemi ambientali, al restauro ed al recupero di manufatti esistenti" (art. 4 delle NTA del PRP);

- in via del tutto preliminare - riservandosi di compiere le ulteriori e opportune valutazioni sul più dettagliato Piano di lottizzazione - si ritiene lo spostamento del comparto edificatorio in un ambito di continuità con l'edificato esistente maggiormente compatibile con i provvedimenti di tutela monumentale e paesaggistica che insistono sull'area collinare e sulla limitrofa zona pianeggiante sottostante il centro storico. Tuttavia, appare sin d'ora necessario richiedere che il comparto non comprenda al suo interno la "Fontana monumentale in antico giardino" e le porzioni di terreno soggette a tutela indiretta e inedificabili, ovvero che quest'ultimi siano inequivocabilmente individuati nel suo perimetro e recepiti nel PRG, coerentemente con i contenuti dei provvedimenti di tutela che li riguardano e richiamati nelle premesse (D.D.R. n. 44/2019 e D.D.R. n. 45/2019) e nel più alto interesse pubblico.

Si resta in ogni caso in attesa di ricevere comunicazioni in merito agli esiti della procedura in oggetto.

Questo Ufficio, sulla base di quanto sopra espresso, si riserva di esprimere le proprie ulteriori valutazioni di competenza, nel parere ai sensi dell'art. 16 c.3 della Legge 1150/42, sulla compatibilità dei singoli interventi di volta in volta proposti, nell'ambito delle specifiche istanze di autorizzazione e/o di rilascio del parere endo-procedimentale paesaggistico ai sensi



degli artt. 21-22 e 146 del D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii., o di rilascio del parere ai sensi di quanto previsto dall'art. 1 co. 2 dell'all. I.8, "Verifica preventiva dell'interesse archeologico", del D. Lgs. n. 36 del 31.03.2023.

I FUNZIONARI COMPETENTI

DOTT.SSA GILDA ASSENTI

gilda.assenti@cultura.gov.it

ARCH. CARLA PANCALDI

carla.pancaldi@cultura.gov.it

IL SOPRINTENDENTE  
ARCH. CRISTINA COLLETTINI

Documento informatico sottoscritto con firma digitale  
ai sensi del D.Lgs. n. 82/2005 e ss.mm.ii.

Copia conforme all'originale  
depositato digitalmente presso  
il Comune di Giulianova

Il funzionario E.Q.  
Responsabile  
Servizio Governo del Territorio  
Arch. Raffaele Di Marcello

Comune di Giulianova - Protocollo (E) n.0053769/2024 del 16-12-2024

