

AREA 3 - Pianificazione Territoriale E Opere Pubbliche – Centrale Unica Di Committenza

AREA 3 \ PIANIFICAZIONE TERRITORIO - URBANISTICA - PISTE CICLO-PEDONALI

DETERMINA DIRIGENZIALE NR. 996 DEL 19-09-2024

Proposta di determina Nr. 821 del 19-09-2024

OGGETTO: PARERE DI CONFORMITA' PER VARIANTE PUNTUALE AL P.R.G. E AL P.R.P. DEL COMPARTO TIPO 2 E ZONA F4 ADIACENTE VIA PIRANDELLO, PIAZZA GENERALE CARLO ALBERTO DALLA CHIESA E VIA DELLE FONTANELLE DEL COMUNE DI GIULIANOVA.

IL DIRIGENTE

PREMESSO che:

- la Provincia di Teramo, con deliberazione di Consiglio Provinciale n. 143 del 18/12/1998, ha adottato e con successiva deliberazione di C.P. n. 20 del 30/03/2001 ha approvato il Piano Territoriale Provinciale;
- con deliberazione n. 20 del 29/05/2014 il Consiglio Provinciale ha adottato, e con successiva deliberazione di C.P. n. 50 del 20/10/2017 ha approvato, gli "Indirizzi strategici per la Pianificazione Territoriale in materia di sostenibilità costituiti dai seguenti elaborati: "Variante N.T.A. del P.T.C.P" e "Piano strategico per la sostenibilità ambientale e il contenimento del consumo del suolo";

VISTO il Decreto del Presidente nr. 3 del 28/03/2024 avente ad oggetto: "Modificazioni dell'incarico di funzioni dirigenziali già conferito all'Ing. Francesco Ranieri con precedente decreto presidenziale n. 36 del 4 dicembre 2023. Attribuzione delle funzioni dirigenziali afferenti l'Area 3 denominata "Pianificazione Territoriale e Opere Pubbliche Centrale Unica di Committenza" in attuazione della riorganizzazione dell'Ente stabilita con deliberazione del Presidente n. 55 del 22 marzo 2024 e contestuale cessazione funzioni afferenti incarico precedente. Conferma datore di lavoro ex D.Lgs. n. 81/2008";

VISTA la Determina Dirigenziale n. 382 del 28.03.2024 con cui è stato attribuito l'incarico di EQ per il Settore denominato "Pianificazione del Territorio Urbanistica Piste ciclopedonali Politiche comunitarie";

VISTA la nota prot. n. 28062 del 25/06/2024, acquisita al protocollo provinciale in data 25/06/2024 al n. 20842, inviata dal Comune di Giulianova, con allegata la documentazione relativa alla variante puntuale al P.R.G. e al P.R.P. di comparto di tipo 2 adiacente a Via Pirandello, Piazza Dalla Chiesa e Via delle Fontanelle;

VISTO l'atto di nomina del Responsabile del Procedimento prot. n° 21086 del 26/06/2024 nella figura del Responsabile del Settore Pianificazione del Territorio Urbanistica arch. Giuliano Di Flavio;

CONSIDERATA la necessità di verificare le informazioni e considerazioni contenute nella documentazione presentata, alla luce del vigente Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.) della Provincia di Teramo che, ai sensi e per gli effetti della L.R. 58/2023, art. 34:

PROVINCIA DI TERAMO - DETERMINA DIRIGENZIALE NR. 996 DEL 19-09-2024

PROPOSTA DI DETERMINA NR. 821 DEL 19-09-2024

a) definisce gli indirizzi strategici di assetto e cura del territorio e dell'ambiente, in coerenza con gli obiettivi strategici regionali stabiliti dal PTR;

b) può stabilire i criteri e le modalità per l'assegnazione ai Comuni di quote differenziate di capacità edificatoria, secondo quanto stabilito dall'articolo 8, comma 13, tenendo conto della sostenibilità ambientale e territoriale degli insediamenti.

RICHIAMATO il contenuto dell'art. 35 sempre della L.R. 58/2023 secondo cui il P.T.C.P. contiene:

a) le principali connotazioni del territorio, con particolare riferimento alle caratteristiche naturali, culturali, paesaggistico-ambientali, geologiche, rurali, agro-silvo-pastorali, antropiche e storico-archeologiche;

b) il quadro conoscitivo del proprio territorio, su supporto scalabile, come risultante dalle trasformazioni avvenute e dei programmi in atto, alla luce dei rischi naturali sismico, idrogeologico e di erosione delle coste presenti sul territorio;

c) le disposizioni volte ad assicurare la tutela e la valorizzazione dei beni ambientali sul territorio;

d) i criteri e le modalità per favorire il coordinamento tra le pianificazioni dei Comuni e per incentivare l'azione congiunta fra i medesimi;

e) l'individuazione delle zone nelle quali è opportuno proporre l'istituzione di aree naturali protette;

f) l'individuazione, sulla scorta degli obiettivi della pianificazione regionale, delle prospettive di sviluppo del territorio;

g) la definizione, in coerenza con la programmazione regionale, della rete infrastrutturale e delle altre opere di interesse sovra comunale ed indicazione delle caratteristiche generali nonché dei criteri per la localizzazione e il dimensionamento delle stesse;

h) i principi per la realizzazione di un sistema di mobilità sostenibile, adottando soluzioni multimodali, di mobilità individuale, condivisa e pubblica, favorendo la realizzazione di reti per la mobilità dolce anche extraurbana;

i) gli indirizzi finalizzati ad assicurare la compatibilità territoriale degli insediamenti industriali, artigianali e commerciali.

RICHIAMATI, altresì, gli articoli 69 e 70 della L.R. 58/2023 che disciplinano le procedure di adozione e approvazione delle varianti urbanistiche definendo anche le competenze degli Enti, tra cui la Provincia;

DATO ATTO che l'area in esame è ubicata nella zona centrale del Comune di Giulianova, adiacente a Piazza dalla Chiesa, ed è formata da un'ampia area verde che funge da cerniera tra il centro storico, ubicato sulla collina, e la zona del Lido. Il lotto in esame è formato da particelle contigue e ha una forma pressoché rettangolare allungata con andamento pianeggiante, nella parte est, per poi inerparsi sul lato ovest verso il centro storico. L'area oggetto di relazione ha una superficie totale di mq. 18.366,00. L'obiettivo generale della variante specifica prende le mosse dalle premesse già illustrate, liberando dalle edificazioni previste dal vigente P.R.G. il fronte prospettante su Piazza Dalla Chiesa, concentrando la zona edificabile nell'area libera che si attesta al limite ovest dell'isolato già interessato da costruzioni, al limite dell'ubicazione della fontana con vincolo monumentale. La variante propone una maggiore cessione della parte dell'area a più alto valore paesaggistico e ambientale, attualmente in parte individuata dal piano regolatore vigente come edificabile (zona B2.c), pari a circa mq. 5.500 mq, con conseguente aumento della superficie fondiaria per mq. 971, con un aumento di Superficie edificabile pari a mq 680. Tale aumento di superficie, pari a 17 nuovi abitanti insediabili nel caso di destinazione residenziale (considerando una superficie di standard pari a mq 40,00 ad abitante, come previsto dal vigente P.R.G.), comporterebbe la necessità di reperimento di nuovi spazi per standard urbanistici ex DM 1444/68. Il vincolo di destinazione residenziale per il solo 60% massimo della Superficie Edificabile riporta la necessità di standard urbanistici a quella originaria, in quanto la superficie edificabile residenziale massima sarà pari a mq 1.176,00 inferiore ai mq 1.280,00 previsti dal P.R.G. vigente; la variante specifica prevede inoltre la conservazione figurativa della

collina attraverso due metodi: l'altezza massima viene mantenuta a 10,50 ml, e i nuovi edifici verranno ubicati in linea con il tessuto urbano esistente, ampliando l'area edificabile in continuazione dell'isolato già edificato. La disposizione degli immobili terrà conto, inoltre, del vincolo monumentale che ricadrà in parte all'interno dell'area individuata come zona B2.c, conformemente alle indicazioni date dalla competente Soprintendenza in fase di autorizzazione monumentale e paesaggistica propedeutica al rilascio dei titoli edilizi.

CONSIDERATO che il lotto interessato dalla variante urbanistica, allo stato attuale, è così identificato dal P.R.G.:

- 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. (luf= 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..

La variante specifica proposta riguarda la modifica della perimetrazione dell'attuale comparto di tipo 2, ricomprendendo all'interno della delimitazione dello stesso l'intera area individuata come zona F4 - Aree per spazi pubblici attrezzati a parco per il gioco e lo sport con sovrapposte zone ed elementi di interesse storico, architettonico e ambientale – versanti e crinali di elevato valore paesaggistico individuata dalle particelle 706 e 76 (parte) e l'area B2, ridefinita nel rispetto dei vincoli presenti sulle aree interessate. Inoltre, si propone la trasformazione da comparto di tipo 2 a comparto di tipo 1 soggetto a piano di lottizzazione convenzionata, onde eliminare, compatibilmente con le norme vigenti e le pianificazioni sovraordinate, gli impedimenti all'attuazione del comparto stesso.

EVIDENZIATO che il raffronto tra i parametri del P.R.G. vigente e quelli del P.R.G. variato secondo la proposta avanzata è il seguente:

- Comparto Tipo 2 modificato in Comparto Tipo 1
- Superficie totale mq 11.892 modificata in Superficie totale mq 18.367
- Superficie fondiaria mq 1.829 mq. Modificata in Superficie fondiaria mq 2.800
- Zona F4 da cedere mq 10.063 circa aumentata a mq. 15.567
- S.E. 0,70 mq/mq rimasta immodificata
- Superficie edificabile mq 1.280 aumentata a mq. 1.960
- H = 10,50 m. rimasta immodificata

VERIFICATO che le aree individuate dal P.R.G. come zone F4 ricadono in "*Comparti da riservare prioritariamente allo sviluppo del sistema del verde urbano*" disciplinati dall'art. 17 del P.T.C.P. che "*comprendono l'insieme di aree più rispondenti, o in parte già destinate, alle esigenze di crescita del sistema del verde urbano pubblico. Gli strumenti urbanistici comunali dovranno precisarne i perimetri e potranno integrare tali individuazioni con ulteriori aree che siano correlate ed integrabili ai settori edificati. La sistemazione di queste aree dovrà assicurare una forte continuità ed organicità dei percorsi pedonali e/o ciclabili entro l'ambito urbano; potrà comprendere settori attrezzati per il gioco e lo sport, purché conservi la caratteristica di grande "spazio aperto" e la predominanza delle sistemazioni a verde e di equipaggiamento vegetazionale; dovrà inoltre assicurare la salvaguardia e la valorizzazione di elementi di valore testimoniale anche di proprietà privata (ville, percorsi rurali, ecc.) di uso pubblico o privato esclusivo*".

PROVINCIA DI TERAMO - DETERMINA DIRIGENZIALE NR. 996 DEL 19-09-2024

PROPOSTA DI DETERMINA NR. 821 DEL 19-09-2024

L'intero comparto di Tipo 2 è limitrofo ad un ambito che il P.T.C.P. classifica "insediamento recente in via di consolidamento" e il lotto edificabile è proprio confinante con esso.

VERIFICATO, altresì, che il comparto oggetto di variante urbanistica non è interessato dalle previsioni insediative dell'adottata Rete Ecologica Provinciale.

VISTA la Relazione Tecnica d'Ufficio del Servizio Urbanistico Provinciale prot. n. 30085 del 19/09/2024, a firma del Responsabile del Procedimento arch. Giuliano Di Flavio, nella quale si propone:

"La variante specifica riguarda un ambito posto a confine con l'abitato consolidato di Giulianova che viene modificato nella sua estensione territoriale (al fine di ricomprendere ulteriori aree da cedere al Comune quali aree per spazi pubblici attrezzati a parco) e che viene modificato nella localizzazione e forma delle edificazioni previste dal vigente P.R.G. liberando il fronte prospettante su Piazza Dalla Chiesa, concentrando la zona edificabile nell'area libera che si attesta al limite ovest dell'isolato già interessato da costruzioni. La previsione urbanistica è stata ritenuta conforme alle previsioni del P.T.C.P. in sede di esame della variante generale al P.R.G. Tuttavia, la nuova configurazione planimetrica è di certo migliorativa perché localizza l'area edificabile nella parte più esterna del comparto, a ridosso di aree già edificate e liberando, in tal modo, la visuale verso il sistema verde collinare. Inoltre, l'ampliamento della superficie territoriale del comparto permette all'Amministrazione Comunale di poter avere in cessione una maggiore superficie per servizi pubblici a parco ampliando ancor di più la continuità ed organicità dello spazio, comprendendo settori attrezzati per il gioco e lo sport e conservando la caratteristica di grande "spazio aperto" e la predominanza delle sistemazioni a verde e di equipaggiamento vegetazionale. Si assicura anche la salvaguardia e la valorizzazione di un elemento di valore testimoniale (la fontana). L'aumento di superficie edificabile è del tutto contenuto rispetto alle ulteriori aree di cessione offerte all'Amministrazione mentre il carico di popolazione residenziale aumenta di soli 3 abitanti. Per tali ragioni, si ritiene la variante specifica al P.R.G. del Comune di Giulianova conforme alle previsioni insediative e normative del vigente P.T.C.P. rispettandone i dettami normativi e gli obiettivi di valorizzazione e conservazione dello spazio aperto."

VISTI

- lo Statuto dell'Ente;
- il D.Lgs. 18/08/2000, n. 267 nel testo vigente;
- la L.R. 58/2023 nel testo vigente;
- il Regolamento in materia di Pianificazione Territoriale di Coordinamento Provinciale approvato dal Consiglio Provinciale con atto n. 43 del 29/06/2015;
- il vigente Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.);
- l'adottata Rete Ecologica Provinciale;

RITENUTO che non necessiti il parere della Commissione Consultiva per la Pianificazione Territoriale (CoPiT), ex art. 12 del Regolamento in materia di Pianificazione Territoriale di Coordinamento Provinciale, approvato dal Consiglio Provinciale con atto n. 43 del 29/06/2015, essendo sufficiente, per le caratteristiche e la complessità della pratica in oggetto, il solo parere del Servizio Urbanistico Provinciale;

DATO ATTO che il procedimento di cui alla presente determinazione non rientra nell'ambito di operatività di cui agli articoli 15, 26 e 27 del d.lgs. n. 33/2013;

ATTESTATA la regolarità amministrativa del presente provvedimento ai sensi dell'art. 147 bis del D.Lgs 267/2000;

PROVINCIA DI TERAMO - DETERMINA DIRIGENZIALE NR. 996 DEL 19-09-2024

PROPOSTA DI DETERMINA NR. 821 DEL 19-09-2024

DATO ATTO ai sensi dell'art. 6bis della Legge n.241/1990 e dell'art.1, comma 9, lett. E) della Legge n.190/2012, della insussistenza di cause di conflitto di interesse, anche potenziali, nei confronti del titolare dell'ufficio;

ATTESTATO, altresì, che il presente atto non comporta impegno di spesa e non presenta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico finanziaria dell'Ente;

RILEVATO che:

- il presente procedimento ed il relativo provvedimento finale, con riferimento all'Area funzionale di appartenenza, sono classificati nell'ambito del Piano Triennale di Prevenzione della Corruzione (PTPC), con il seguente livello di rischio: alto;
- sono state rispettate le misure di prevenzione generali e specifiche previste dal Piano Triennale di Prevenzione della Corruzione dell'Ente e dalle Direttive interne del RPC con riferimento al presente procedimento e al conseguente provvedimento finale;
- è stata verificata, per quanto di conoscenza, nei confronti del responsabile del procedimento, dei soggetti tenuti a rilasciare pareri endo-procedimentali nonché nei confronti del soggetto tenuto ad adottare il provvedimento finale, l'osservanza dei doveri di astensione, in conformità a quanto previsto dagli artt. 6 e 7 del Codice di comportamento dell'Ente adottato con deliberazione della G.P. n.191 del 16/04/2014;

DATO ATTO del rispetto delle prescrizioni contenute nel documento di conformità, come adottato dal Segretario Generale con proprio atto n. 404 del 5/04/2024 e comunicato agli uffici con nota circolare n. prot.0011496 del 08-04-2024;

VERIFICATO che risulta rispettato il termine di conclusione del procedimento, in relazione a quanto previsto dall'art. 2 della Legge n. 241/90 testo vigente;

per tutto quanto sopra,

D E T E R M I N A

RITENERE la premessa parte integrante e sostanziale del presente atto costituendone motivazione ai sensi dell'art. 3 della L. 07/08/1990 n° 241 e s.m.i.;

ESPRIMERE, in conformità di quanto espressamente indicato nella Relazione Tecnica d'Ufficio del Servizio Urbanistico Provinciale, prot. n. 30085 del 19/09/2024, parere di CONFORMITÀ tra le previsioni insediative e normative del P.T.C.P. vigente e quelle della variante puntuale al P.R.G. e al P.R.P. del comparto di tipo 2 adiacente a Via Pirandello, Piazza Dalla Chiesa e Via delle Fontanelle del Comune di Giulianova in quanto rispetta i dettami normativi e gli obiettivi di valorizzazione e conservazione dello spazio aperto individuati dallo strumento provinciale. Infatti, la nuova configurazione planimetrica è di certo migliorativa perché localizza l'area edificabile nella parte più esterna del comparto, a ridosso di aree già edificate e liberando, in tal modo, la visuale verso il sistema verde collinare.

Inoltre, la variante specifica riguarda un comparto che viene modificato nella sua estensione territoriale al fine di ricomprendere ulteriori aree da cedere al Comune quali aree per spazi pubblici attrezzati a parco e che viene modificato nella localizzazione e forma delle edificazioni previste dal vigente P.R.G. al fine di liberare il fronte prospettante su Piazza Dalla Chiesa, concentrando la zona edificabile nell'area libera che si attesta al limite ovest dell'isolato già interessato da costruzioni.

PROVINCIA DI TERAMO - DETERMINA DIRIGENZIALE NR. 996 DEL 19-09-2024

PROPOSTA DI DETERMINA NR. 821 DEL 19-09-2024

EVIDENZIARE che la previsione urbanistica del comparto è già stata ritenuta conforme alle previsioni del P.T.C.P. in sede di esame della variante generale al P.R.G. Inoltre, l'ampliamento della superficie territoriale del comparto permette all'Amministrazione Comunale di poter avere in cessione una maggiore superficie per servizi pubblici a parco ampliando ancor di più la continuità ed organicità dello spazio, comprendendo settori attrezzati per il gioco e lo sport e conservando la caratteristica di grande "spazio aperto" e la predominanza delle sistemazioni a verde e di equipaggiamento vegetazionale.

SOTTOLINEARE che la variante assicura anche la salvaguardia e la valorizzazione di un elemento di valore testimoniale (la fontana) e che l'aumento di superficie edificabile è del tutto contenuto rispetto alle ulteriori aree di cessione offerte all'Amministrazione mentre il carico di popolazione residenziale aumenta di soli 3 abitanti.

Il funzionario P.O.
Arch. Giuliano Di Flavio

ACCERTATA la regolarità amministrativa e contabile nella fase preventiva della formazione dell'atto da parte del Responsabile del Settore e del Responsabile Unico del Progetto,

Il Responsabile Unico del Progetto

Giuliano Di Flavio

VISTA l'istruttoria sopra operata e il parere conseguentemente espresso ai sensi dell'art. 147-bis, comma 1, del D.Lgs N. 267/2000

Il Dirigente

Adotta la presente determinazione

Il Dirigente

Francesco Ranieri
(firmato digitalmente)

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

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