



Città di GIULIANOVA

Provincia di TERAMO

AREA II - SERVIZI TECNICI

SERVIZIO GOVERNO DEL TERRITORIO
UFFICIO EDILIZIA PRIVATA

OGGETTO:	VARIANTE PUNTUALE AL P.R.G. VIGENTE E AL P.R.P. VIGENTE DI AREA ADIACENTE VIA PIRANDELLO, PIAZZA GENERALE CARLO ALBERTO DALLA CHIESA E VIA DELLE FONTANELLE.
ALLEGATO A	RELAZIONE

PROGETTISTA	COMUNE DI GIULIANOVA AREA II – SERVIZIO GOVERNO DEL TERRITORIO ARCH. RAFFAELE DI MARCELLO
COLLABORATORI	ARCH. GAETANO DI CRISTOFARO ARCH. FRANCESCA DI PIETRO GEOM. SALVATORE CHIORAZZI

Giulianova 22/03/2024



IL TECNICO PROGETTISTA

Arch. Raffaele Di Marcello

COMUNE DI GIULIANOVA

Allegato come parte integrante alla Delibera di Giunta Comunale n. 14 del 18/04/2024

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

Il funzionario E.Q. - Responsabile Servizio Governo del Territorio

Arch. Raffaele Di Marcello



1. Localizzazione dell'area

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 inerpicarsi sul lato ovest verso il centro storico.

È delimitata a nord da un gruppo di edifici residenziali; ad est da Piazza dalla Chiesa (area attualmente occupata da un edificio dismesso – ex mercato coperto – e da parcheggi e verde pubblico); a sud da tre appezzamenti di terreno su cui insistono altrettanti immobili residenziali che fanno parte di un gruppo di costruzioni disposti perpendicolarmente all'area.



Vista aerea con inserimento dell'area nel contesto generale



Visuale aerea dal centro storico



Visuale aerea da Strada Statale 16

L'area oggetto di variante ha una superficie totale di mq. 18.366,00 ed è così identificata 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. (I_{uf}= 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..

2. Stato attuale dei luoghi rispetto a Vincoli

Allo stato attuale sull'area insistono i seguenti vincoli:

-vincolo P.R.G. zona A - Zone ed elementi di interesse storico, architettonico e ambientale, sottozona A12 - Versanti e crinali di elevato valore paesaggistico;
-vincolo paesaggistico per bellezze naturali ex D.M. 21/07/1969;
-vincolo P.R.P. zona A1 – Conservazione integrale;
-vincolo monumentale ex art. 10 e 45 D.Lgs. 42/2004 su fontana esistente e corridoi visuali, con provvedimento del 13/08/2019 prot. 0011136 della Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio dell'Abruzzo.

3. Quadro di raffronto territoriale

L'area fa parte del sistema collinare di Giulianova, tale sistema collinare si estende per quasi tutto il territorio comunale, con andamento nord-sud.

La fascia centrale, di cui l'area è parte, è attualmente pressoché libera da edificazione e funge da cerniera tra il Centro Storico, sito sulla sommità collinare, e la zona del Lido, in particolare con Piazza della Chiesa dove è presente un edificio (ex mercato) e aree limitrofe, di proprietà pubblica, attualmente in fase di riqualificazione per destinazioni collettive.

L'acquisizione di gran parte dell'area alla proprietà pubblica permetterebbe di ampliare lo spazio a servizio della collettività e collegare, anche fisicamente, il Centro storico alla zona del Lido, potenziando i percorsi pedonali esistenti.

Lo spostamento dell'area edificabile in continuità con l'isolato già quasi completamente edificato permetterebbe di tenere libero l'intero fronte visuale da est ad ovest, verso il centro storico.



- AREA MERCATO COPERTO
- AREA VERDE DA CEDERE AL COMUNE
- AREA DESTINATA ALL'EDIFICAZIONE

4. Coerenza con altri piani e programmi

Per verificare la coerenza con altri piani e programmi occorre premettere che la pianificazione comunale è subordinata a quella degli enti territorialmente competenti al coordinamento di attività sovracomunali ed alla tutela di beni storici e ambientali.

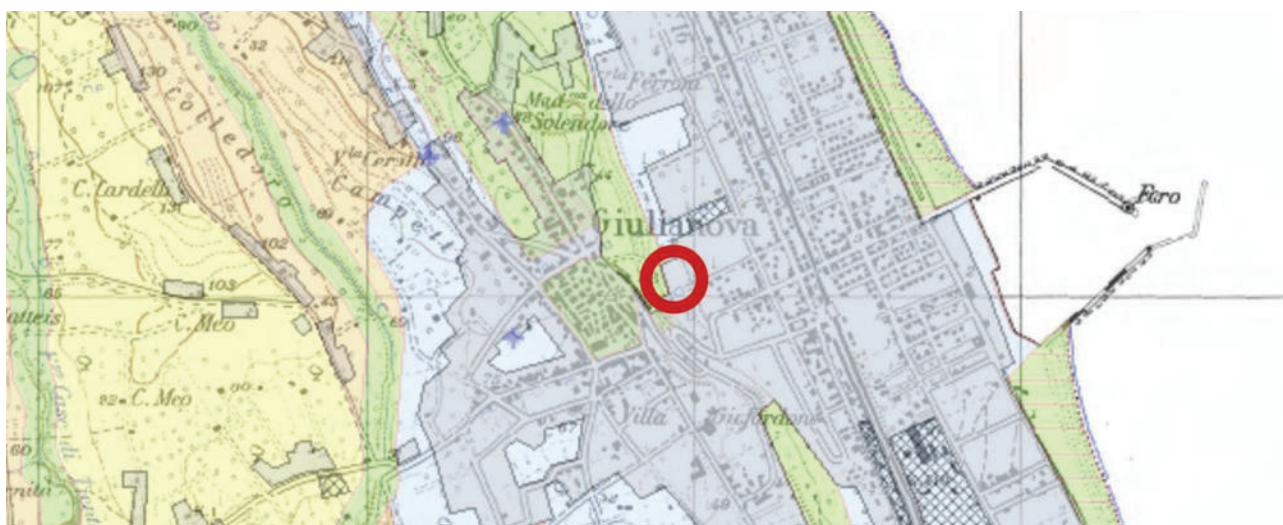
I piani sovracomunali interessati sono :

4.1 Piano Regionale Paesistico ed. 2004

Dall'analisi della carta risultano compatibili con il P.R.P. tutti gli interventi previsti dagli strumenti urbanistici comunali vigenti, a seguito della loro revisione, nel rispetto delle caratteristiche paesaggistiche, geologiche geomorfologiche attuali.

L'area ricadente in zona F4 di P.R.G. è individuata in zona A1c3 di P.R.P., mentre la restante area attualmente individuata dallo strumento di pianificazione comunale come zona B2.c, ricade in zona D sottoposta a regime a trasformazione ordinario del P.R.G..

Il P.R.P., all'art. 46, stabilisce che che "Sono classificate come sottozona "A1" quegli elementi territoriali per i quali dalle analisi tematiche i valori sono risultati "molto elevati", sotto l'aspetto naturalistico (N), storico culturale (C), e percettivo (P), ed in cui il rischio geologico (G) risulta massimo". In particolare l'area risulta ricadere in zona A1c3 della Costa Teramana, comprendente "le aree che presentano ancora lembi di vegetazione spontanea o parzialmente antropica, ovvero:
- Ambiente costiero, relativamente alle ultime aree libere tra i centri edificati, residui del preesistente sistema canale da riqualificare, comprese tra le aree di fasce fluviale e le zone umide; in queste aree inoltre sono ancora rintracciabili quali soggetti specifici di tutela: le spiagge; la vegetazione costiera naturale ed antropica, quali le pinete costiere; la vegetazione pioniera litoranea; gli endemismi a Torre Cerrano".



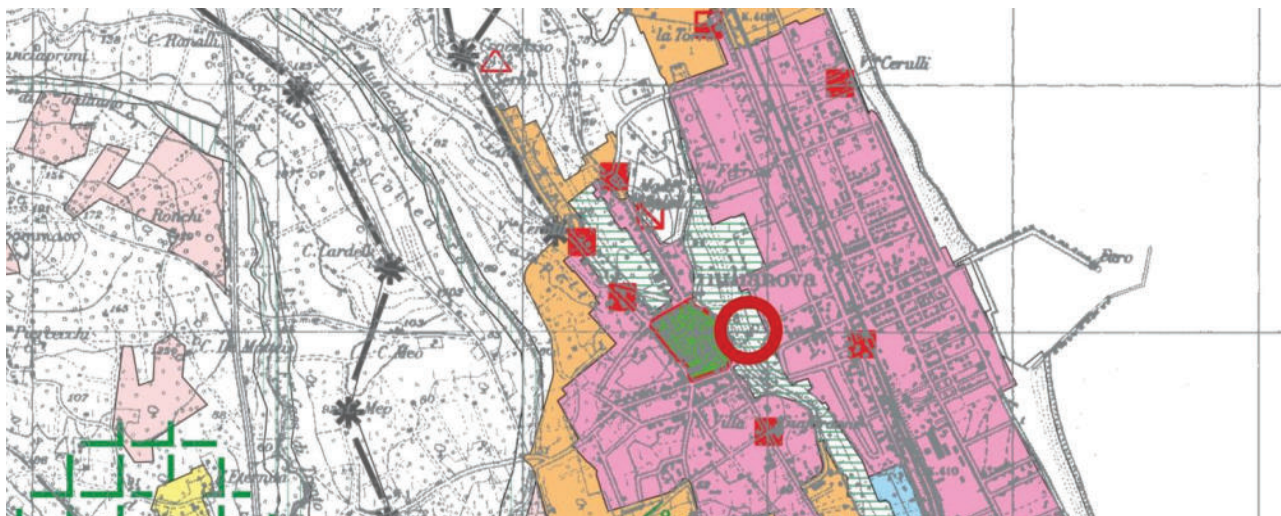
Cartografia PRP



Cartografia PRP estratta da S.I.T. comunale

Per una piccola porzione di area in variante necessiterà una variazione del Piano Regionale Paesistico Regionale.

4.2 Piano Territoriale Provinciale



L'ambito interessato dall'intervento, attualmente individuato dal P.R.G. come zona B2.c, rientra tra le aree campite all'interno degli insediamenti recenti in via di consolidamento B3 – Art. 18: *“caratterizzati da tessuti urbani esistenti a debole complessità funzionale quasi esclusivamente residenziali o da nuovi insediamenti in corso di attuazione, in sede di pianificazione urbana esistenti e va completata la dotazione di servizi puntuali e di relazione.*

....

4. *Prescrizione ed indirizzi particolari che riguardano la categoria:*

- *Per gli insediamenti recenti in via di consolidamento, caratterizzati da tessuti urbani esistenti, caratterizzati da tessuti urbani esistenti a debole complessità funzionale quasi esclusivamente residenziale o di nuovi insediamenti in corso di attuazione, in sede di pianificazione comunale vanno individuati e rafforzati gli elementi di struttura urbana esistenti e va completata la dotazione di servizi puntuali e di relazione. Dovranno inoltre essere perseguite l'integrazione delle destinazioni d'uso, in particolare per quanto riguarda i settori a contatto con gli assi di penetrazione urbana, e l'incentivazione delle occasioni di diversificazione e integrazione funzionale”*

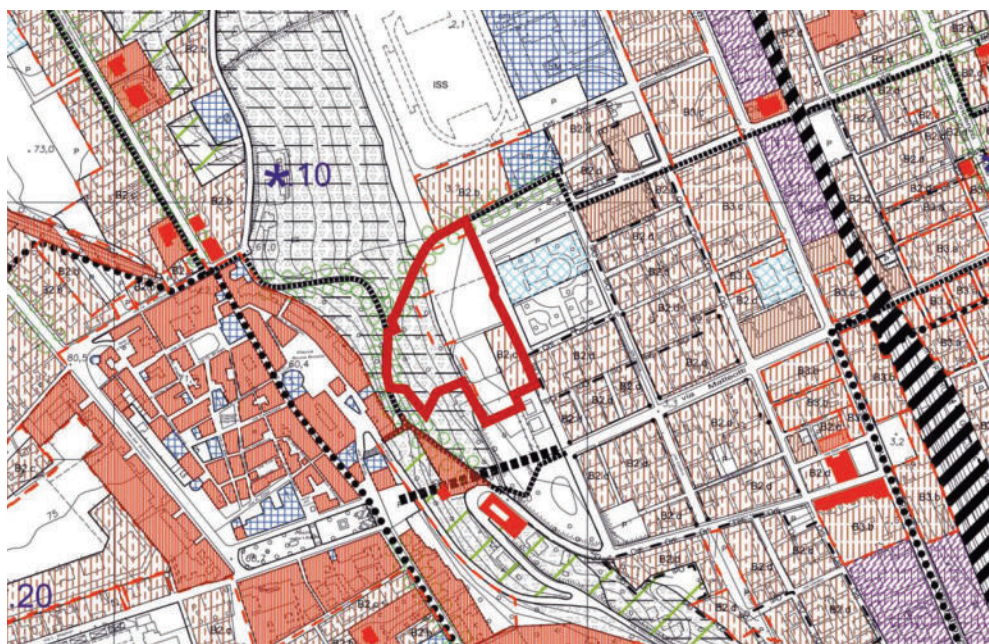
Le aree individuate dal P.R.G. come zone F4 ricadono in *“Comparti da riservare prioritariamente allo sviluppo del sistema del verde urbano”* disciplinati dall'art. 17 del P.T.C.P. che *“comprendono l'insieme di aree più rispondenti, o in parte già destinate, alle esigenze di crescita del sistema del 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.

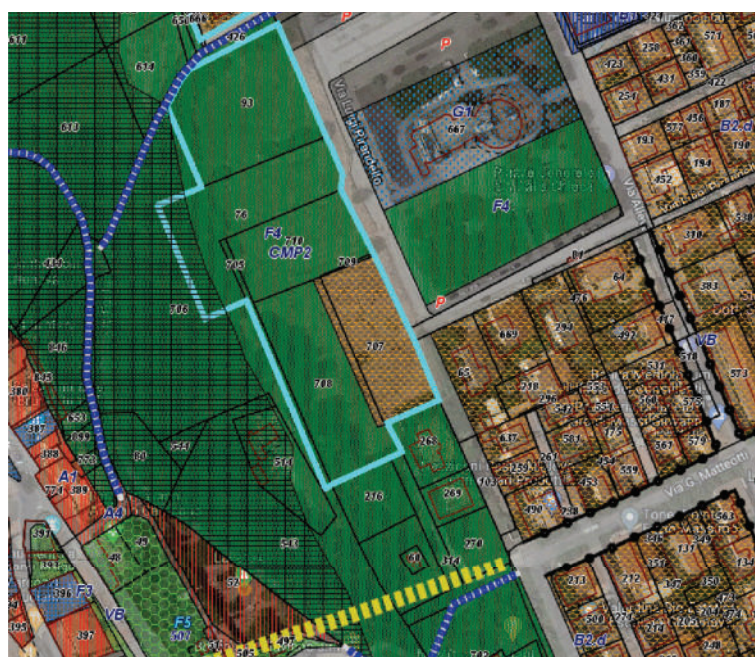
La sistemazione di queste aree dovrà assicurare una forte continuità ed organicità dei percorsi pedonali e/o ciclabili entro l'ambito urbano; potrà comprendere settori attrezzati per il gioco e lo sport, purché conservi la caratteristica di grande “spazio aperto” e la predominanza delle sistemazioni 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”.

4.3 Piano Regolatore Generale vigente



Stralcio P.R.G.



Attualmente, le aree in oggetto risultano avere una molteplice destinazione urbanistica nel PRG vigente e, nello specifico:

- 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..

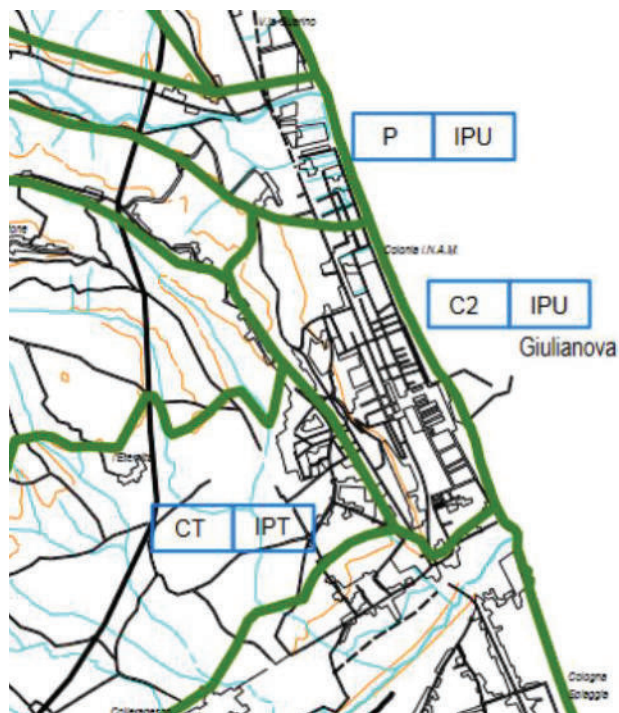
4.4 Piano di Assetto idrogeologico



Dalle carte regionali del Piano di Assetto idrogeologico non si evincono fenomeni gravitativi di dissesto o franosi.

4.5 Elementi di paesaggio e vegetazione.

Nella Tavola B2 – Unità Ambientali – del vigente Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, il territorio interessato è individuato nelle unità ambientali C2 – Costa con piana costiera di modesta profondità, con tipo di paesaggio IPU – Urbano.



Stralcio tav. B2 del P.T.C.P. Provincia di Teramo

L'unità ambiente C2-Costa Comprende l'area della piana costiera generalmente stretta, con profondità variabile da qualche decina di metri fino ad oltre 100 metri, costituita da sedimenti prevalentemente sabbiosi o sabbioso-ciottolosi, e la retrostante prima quinta della fascia collinare periadriatica costituita da terreni appartenenti alle argille sabbiose grigio-azzurre (plioceniche) che si collega alla piana costiera con versanti debolmente acclivi.

Sono presenti diffusi fenomeni di erosione costiera con consistenti arretramenti della linea di riva, in diversi settori della costa teramana, mentre il litorale giuliese, soprattutto quello collocato a nord del porto, attualmente non è interessato da fenomeni erosivi, anche grazie all'effetto barriera costituito dai bracci artificiali della struttura portuale.

L'insediamento storico, prevalentemente concentrato, si colloca sui crinali affacciati verso mare, in corrispondenza generalmente degli affioramenti ipogei dei conglomerati fossili di origine marina, ed appare fortemente in relazione alla morfologia dei luoghi (schemi ad avvolgimento summitali e lineari di crinale).

Lungo la piana costiera l'insediamento storicizzato era prevalentemente rurale con la presenza di sistemi di appoderamento incentrati su ville e masserie padronali.

Solo nell'ultimo secolo si è andato sviluppando l'insediamento più propriamente costiero, in particolare a partire dal primo dopoguerra.

Attualmente questo contesto è caratterizzato da un elevato livello di urbanizzazione ed infrastrutturazione.

Il quadro morfologico e paesaggistico è quindi caratterizzato dall'alternarsi di tratti in cui la ridotta profondità della piana costiera e la maggiore acclività del versante determina uno stretto rapporto percettivo e funzionale, tra i centri storici di crinale, il versante collinare stesso, e l'edificato attuale

attestato lungo la linea dell'arenile, e tratti in cui la maggiore profondità della piana e la più debole acclività del versante determinano una fascia di mediazione agricolo-collinare e rapporti percettivi di "secondo orizzonte" tra insediamenti costieri ed insediamenti storici di crinale.

L'assetto vegetazionale è quasi esclusivamente connotato dall'utilizzo agricolo a seminativo arborato e colture specializzate (olivo, vite), con consistenti presenze nella piana costiera, in particolare in prossimità degli ambiti di foce meno antropizzati, di colture orticole ed orto-frutticole.

L'intensa antropizzazione ha comportato un'intensa artificializzazione delle componenti naturali quindi gli elementi vegetazionali caratterizzanti l'originario paesaggio (le selve costiere, l'ambiente dunale) sono presenti solo come sporadiche e degradate "campionature" (vegetazione ripariale, pinete litoranee, endemismi dunali di Cerrano).

Caratteristiche geomorfologiche prevalenti

La fascia costiera è costituita da sedimenti prevalentemente sabbiosi, ai quali in profondità si intercalano livelli di limi sabbiosi e/o argillosi e da sabbie a grana medio-fine in corrispondenza dei pochi lembi di dune residue. Tra la linea di riva ed i rilievi collinari sono talora presenti depositi limo-argillosi e/o limo-sabbiosi di ambiente lagunare.

I retrostanti rilievi collinari sono caratterizzati da dorsali ampie e versanti debolmente acclivi e sono costituiti da terreni argilloso-sabbiosi con vario tenore di calcite, nel complesso fortemente addensati o parzialmente cementati.

La sommità di questi rilievi è spesso costituita da affioramenti di lembi residui di depositi sabbioso-conglomeratici di chiusura della successione plio-pleistocenica marina.

L'erosione costiera, con conseguente arretramento della linea di riva costituisce un grave fenomeno che interessa, con la parziale esclusione del tratto centrale tra Tortoreto e Cologna, la gran parte della costa teramana, ed è riconducibile, oltre che a fattori climatici, soprattutto ad interventi antropici quali l'irrigidimento di tratti del litorale a seguito dei processi di urbanizzazione, la distruzione del sistema dunale, il prelievo indiscriminato di inerti dagli alvei fluviali, gli interventi di artificializzazione (cementificazione) di molti di questi.

Trasformazioni insediative

L'espansione dell'insediamento moderno che ha investito la fascia della piana litoranea e le prime propaggini dei versanti collinari costieri, con una forte accelerazione a partire dagli anni '50, ha avuto come elemento propulsivo e strutturante il fascio infrastrutturale costituito dalla S.S. Adriatica e dalla ferrovia, affiancate nel tratto settentrionale anche dalla tracciato della autostrada A-14.

Lungo tale asse infrastrutturale l'edificazione tende a saldarsi senza soluzione di continuità, mentre permangono a contatto con l'arenile zone ancora libere o scarsamente urbanizzate determinate anche dalla frequenza delle aree di foce.

L'insediamento litoraneo consta quindi di elementi continui (ferrovia, S.S. Adriatica, insediamenti attestati su di esse) ed elementi di discontinuità (margine collinare, foci dei fiumi, insediamenti lungo l'arenile).

La modalità insediativa che caratterizza il litorale di Giulianova è individuata dal P.T.C.P. come C2, che interessa il tratto settentrionale del territorio della provincia di Teramo, da Giulianova a Martinsicuro, ed è generalmente caratterizzata dalla maggiore profondità della piana e dalla più debole acclività del versante, che determinano una fascia di mediazione agricolo-collinare e rapporti funzionalmente meno diretti tra insediamenti costieri ed insediamenti storici di crinale, salvo che per Giulianova dove non si presenta una soluzione di continuità netta tra l'insediamento antico alto e lo sviluppo edilizio moderno sul litorale.

In quest'ambito la saldatura edilizia dei centri coinvolge anche le aree lungo il litorale configurando un unico insediamento arteriale complesso, impostato sulla S.S. 16 e sui raddoppiamenti paralleli alla stessa, dal Tordino al Tronto, in cui il tracciato della S.S. 16 si va qualificando come "strada mercato", riferimento localizzativo di attività produttive in particolare terziarie e commerciali della grande distribuzione, legate alla riconversione della produzione contoterzista del distretto produttivo della Val Vibrata ed all'industria turistica.

I poli di questa organizzazione tendono a ricollocarsi in relazione con i nodi di intersezione dei sistemi vallivi con il sistema costiero.

4.6 Ecosistemi.

L'area è inserita in un sistema edificato misto che comprende insediamenti consolidati (zone B di P.R.G.), aree verdi, edifici storici e aree di pregio ambientale.

La variante completa il disegno un isolato inserito all'interno di un contesto urbano consolidato (zona B2 di P.R.G.) ed è adiacente ad un manufatto con vincolo monumentale ed ad un'ampia area verde pedecollinare e collinare, che collega la zona del Lido al Centro Storico.

L'ecosistema è, quindi, prettamente urbano, con ampie aree pavimentate ed edificate, inframmezzate da giardini e orti privati con ampi parcheggi e zone di verde pubblico di arredo.

Clima acustico e qualità dell'aria.

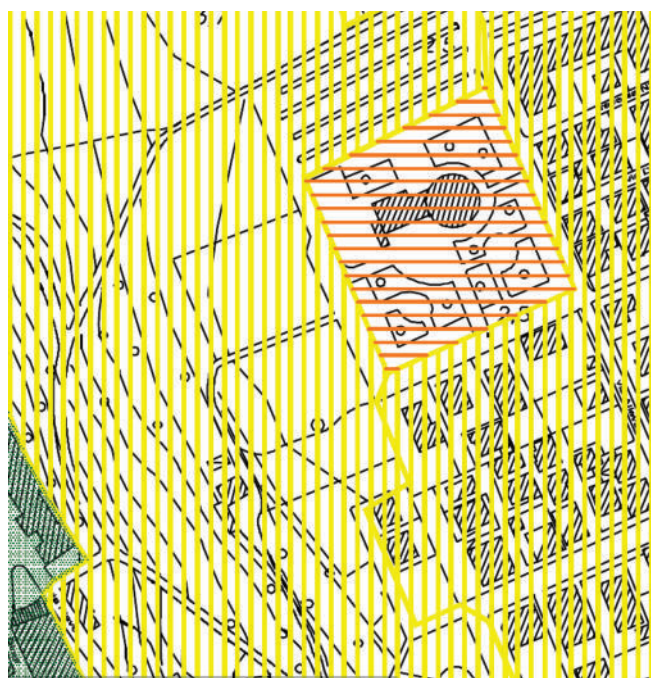
Nell'intorno sono presenti la linea ferroviaria adriatica e, parallela a quest'ultima, il tratto urbano della S.S. 16. Non sono presenti opere di mitigazione acustica per quanto riguarda la linea ferroviaria, anche se è in progetto l'installazione di pannelli antirumore da parte di Rete Ferroviaria Italiana (RFI).

Il Comune di Giulianova è dotato di piano di classificazione acustica, approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 40 del 07/06/2013.

L'area in oggetto rientra nella zona acustica II - AREE DESTINATA AD USO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE - Rientrano in questa classe le aree urbane interessate

prevalentemente da traffico veicolare locale, con bassa densità di popolazione, con limitata presenza di attività commerciali ed assenza di attività industriali ed artigianali.

LEGENDA DELLE CLASSI ACUSTICHE							
Classe acustica	Descrizione	Valori Limite in LAeq dB(A) in periodo diurno e notturno					
		Emissione		Immissione		Qualità	
I	AREE PARTICOLARMENTE PROTETTE Rientrano in questa classe le aree nelle quali lo spazio rappresenta un elemento di maggior valore ambientale. Sono rappresentate, in particolare, zone destinate al riposo ed allo svago, aree residenziali turistiche, aree di particolare interesse culturale o storico-paesaggistico, ecc.	45	35	50	40	47	37
II	AREE DESTINATE AD USO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE Rientrano in questa classe le aree urbanizzate prevalentemente da traffico veicolare locale, con bassa densità di popolazione, con limitata presenza di attività commerciali ed assenza di attività industriali ed artigianali.	50	40	55	45	52	42
III	AREE DI TIPO MISTO Rientrano in questa classe le aree urbanizzate da traffico veicolare locale o di altro carattere, con media densità di popolazione, con presenza di attività commerciali, uffici, con limitata presenza di attività artigianali e con assenza di attività industriali, sono anche interessate da attività che comportano emissioni sonore.	55	45	60	50	57	47



Stralcio piano classificazione acustica

Inquinamento luminoso.

Non sono presenti fonti di inquinamento luminoso particolari. Il comune non è dotato di pianificazione in materia.

Si fa, comunque, riferimento, alla Legge Regionale 3 marzo 2005, n. 13 - Misure urgenti per il contenimento dell'inquinamento luminoso e per il risparmio energetico – e alla successiva Deliberazione di G.R. n.719 del 30.11.2009 e successive integrazioni.

L'area di interesse ricade all'interno delle zone di protezione e tutela degli osservatori astronomici e astrofisica statali, pubblici e privati, in particolare per quanto riguarda l'osservatorio astronomico di Colle Leone, in Comune di Mosciano Sant'Angelo.



Stralcio Tav. 1
Individuazione delle zone di protezione e tutela degli osservatori astronomici e astrofisica statali, pubblici e privati
Allegata alla Deliberazione di G.R. n.719 del 30.11.2009 e successive integrazioni

Accessibilità dell'area.

L'area è servita dalla viabilità comunale.

Reti tecnologiche.

La zona dove è inserita l'area è dotata di tutte le reti tecnologiche urbane (luce, acqua potabile, rete di raccolta acque reflue, ecc.).

5. Descrizione della Variante specifica al P.R.G.

5.1 Inquadramento territoriale

Il territorio di Giulianova è parte del paesaggio costiero adriatico, contraddistinto da una prima fascia collinare, dove insiste il centro storico, e una pianeggiante a ridosso del litorale. Il sistema insediativo, che rientra nel sistema lineare della "città diffusa della costa adriatica", è definito da un alto livello di antropizzazione a sviluppo lineare lungo la costa, definito ad ovest dalle infrastrutture stradali (SS 16 e autostrada A14, ferrovia Adriatica) e a est dalla costa adriatica. Il contesto paesaggistico risulta permeato anche dal sistema infrastrutturale, costituito dalla statale adriatica con i nodi viari sui quali si attestano le strade di penetrazione di fondovalle, dalla linea ferroviaria e

dalla rete stradale composta da un sistema di trasversali che assicura i collegamenti tra l'interno e la costa. La città di Giulianova, che ha una superficie pari a circa 28 Km², si sviluppa linearmente lungo la costa per circa 6 km, delimitata a nord e a sud rispettivamente dai fiumi Salinello e Tordino, mentre trasversalmente si suddivide in una prima fascia pianeggiante seguita da un ripido declivio collinare. Il sistema insediativo "a fasce" è ripartito in due sottofasce che vanno, la prima, dal litorale alla ferrovia, e la seconda dalla ferrovia alle pendici della collina, nella quale si trova l'area di intervento. Il sistema urbano è compatto e fortemente antropizzato, stretto fra le maglie del sistema infrastrutturale.

L'area, oggetto della variante, è localizzata a ridosso di piazza dalla Chiesa e Via Pirandello e, a monte, di una viabilità pedonale denominata Via delle Fontanelle.

A seguito dell'adiacenza a questo spazio pubblico, l'intervento proposto partecipa a perimetrare il disegno urbano di questo spazio aperto. La piazza rappresenta forse il "genius loci" del luogo, considerato anche alla luce delle ultime politiche urbane che fanno risiedere negli spazi aperti e quindi nei fronti delle architetture attigue, la qualità urbana delle città.

La piazza è stato oggetto, ultimamente, di un progetto di riqualificazione che potrebbe integrarsi con lo spazio verde previsto come cessione al Comune dalla variante in oggetto.

Zona interessata dalla variante



Progetto riqualificazione Piazza Generale Carlo Alberto Dalla Chiesa

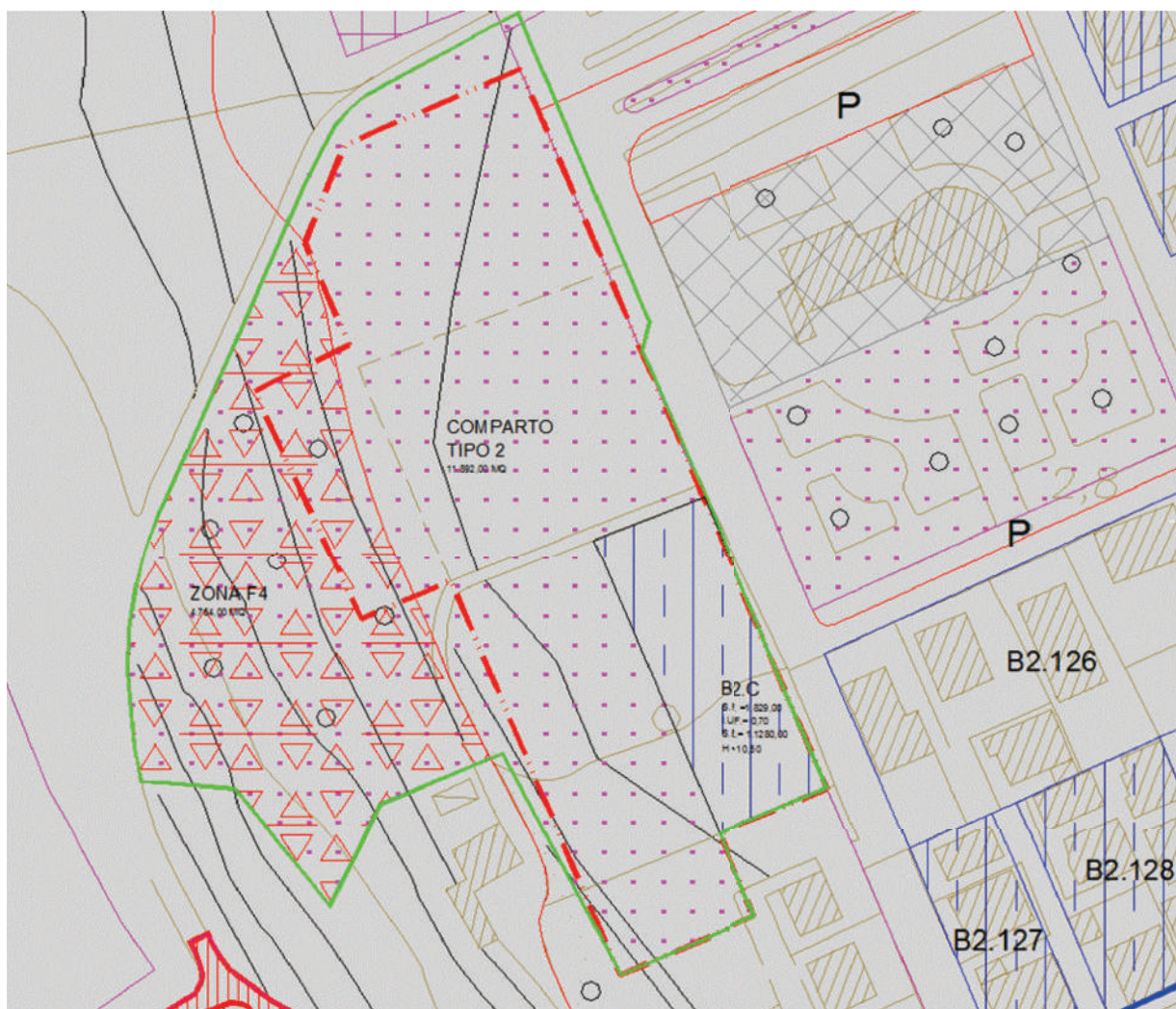
5.2 Finalità e condizioni

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.

Il carattere della Piazza, ove è collocato il Mercato Coperto, il sistema degli spazi pedonali presenti, il rapporto con il mare, le relazioni con l'enorme attrattore sociale rappresentato dalla piazza, il concetto di contorno, bordo, perimetro, sono insiti in questa zonizzazione.

Si riportano, di seguito, zonizzazione di PRG vigente e zonizzazione di Variante specifica:



PRG Vigente

Parametri di P.R.G. vigente:

Comparto di tipo 2 – superficie totale mq **11.892,00**

Zona B2.c interna al comparto – superficie fondiaria **mq 1.829,00** mq

Zona F4 da cedere mq 10.063 circa

S.E. 0,70 mq/mq = **mq 1.280,00**

H = 10,50 m

Destinazioni d'uso:

A) residenziale,

A-BIS01) attività ricettive, volte a rispondere alla domanda di soggiorno temporaneo in strutture a gestione unitaria e a rotazione d'uso, includenti le parti adibite sia ad uso riservato, sia ad uso

comune, di soggiorno e di ritrovo o di servizio (ristoranti e bar interni, sale di lettura o di riunione, cucine, lavanderie e simili) tra le quali alberghi, pensioni e locande, motel, villaggi-albergo e simili;

A-BIS02) attività ricettive, volte a rispondere alla domanda di soggiorno temporaneo in strutture a gestione unitaria e a rotazione d'uso, con o senza spazi di uso comune quali turistiche extralberghiere, di cui alla L.R. 28 aprile 1995, n. 75;

senza limitazioni;

A03) studi professionali, ambulatori medici e uffici privati e simili, con dimensioni unitarie inferiori a 400 m²;

B05) commercio all'ingrosso, intendendo le attività di commercializzazione all'ingrosso di qualsiasi genere, compresi i relativi magazzini e depositi e i servizi per l'attività e gli addetti. Esso comprende esercizi singoli o integrati in centri gestiti con criteri unitari;

B06) uffici privati e pubblici di ogni tipo e dimensione con esclusione di attività di diretta erogazione di servizi al grande pubblico e simili;

C01) commercio al dettaglio negli esercizi di vicinato, commercio al dettaglio nelle medie strutture di vendita fino ad un massimo di m² 400 di superficie di vendita (così come definita dalle leggi in materia), pubblici esercizi di somministrazione di alimenti e bevande, attività artigianali di servizio non moleste (come parrucchieri, barbieri, lavanderie, sartorie, panifici e simili);

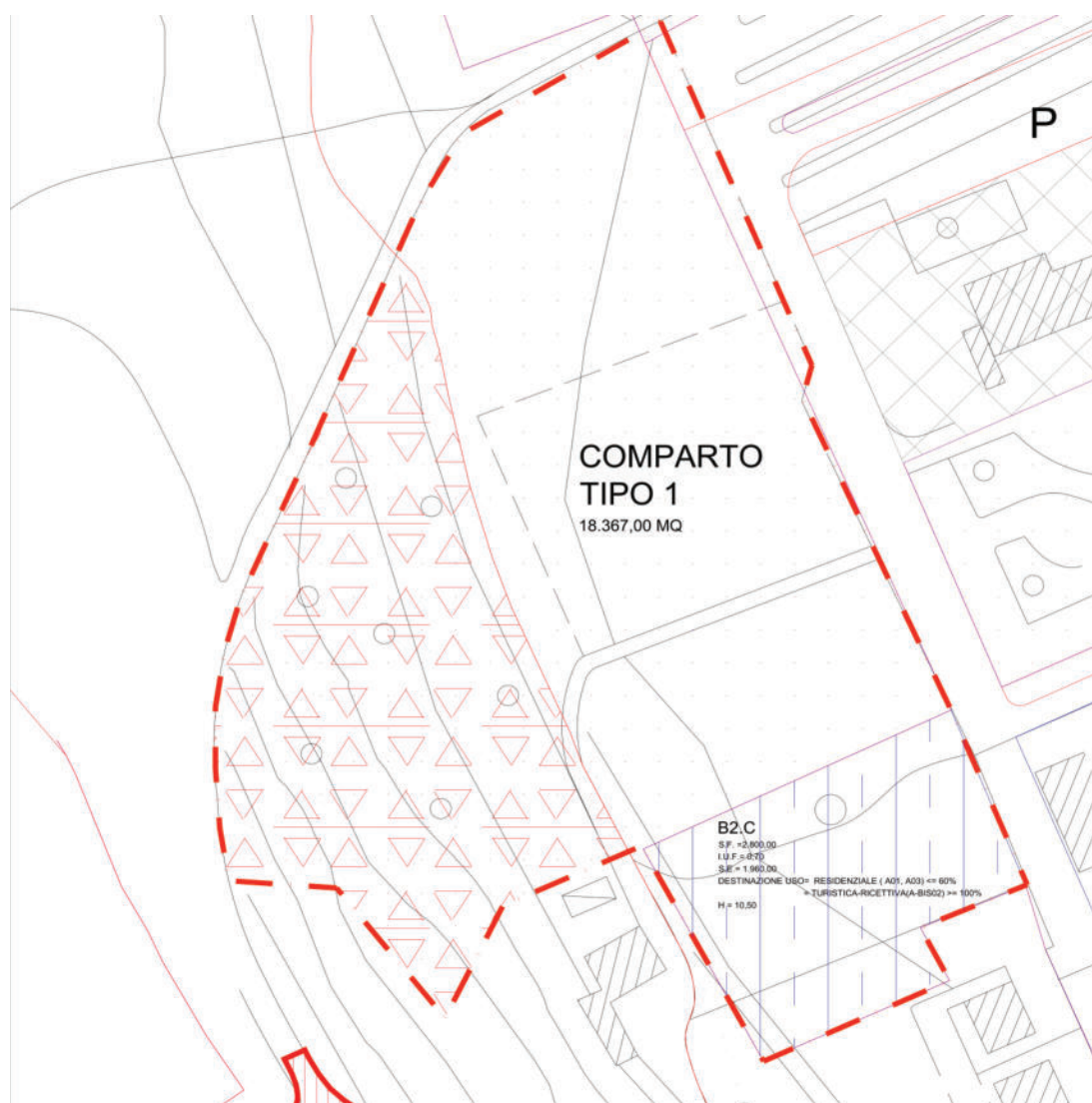
C03) attività amministrative di servizio, quali agenzie di banche, istituti di credito e assicurazioni; agenzie turistiche e di viaggio; agenzie di pratiche, scuole guida e simili;

C04) Servizi pubblici e privati di ogni tipo, livello e dimensione con diretta erogazione di servizi al pubblico, di carattere: scolastico, culturale, sanitario, sportivo, anonario, religioso (comprese le Chiese parrocchiali e relativi servizi), cimiteriale, trasportuale, espositivo, congressuale, tecnologico, per lo spettacolo, il tempo libero, la ricreazione, la balneazione e simili;

C05) impianti sportivi, giardini e parchi gioco all'aperto aperti al pubblico;

C06) autorimesse, autosili, parcheggi sotterranei e in elevazione aperti al pubblico;

limitatamente ad una percentuale massima complessiva del 50% per edificio.



Parametri di P.R.G. in variante:

Comparto di tipo 1 – superficie totale **mq 18.367,00**

Zona B2.c interna al comparto – superficie fondiaria **mq 2.800,00**

Zona F4 da cedere **mq 15.567,00** circa

S.E. 0,70 mq/mq = **mq 1.960,00**

H = **10,50 m**

Destinazioni d'uso:

A) residenziale (per una S.E. ≤ 60%);

A-BIS02) attività ricettive, volte a rispondere alla domanda di soggiorno temporaneo in strutture a gestione unitaria e a rotazione d'uso, con o senza spazi di uso comune quali turistiche extralberghiere, di cui alla L.R. 28 aprile 1995, n. 75 (per una S.E. ≤ 100%).

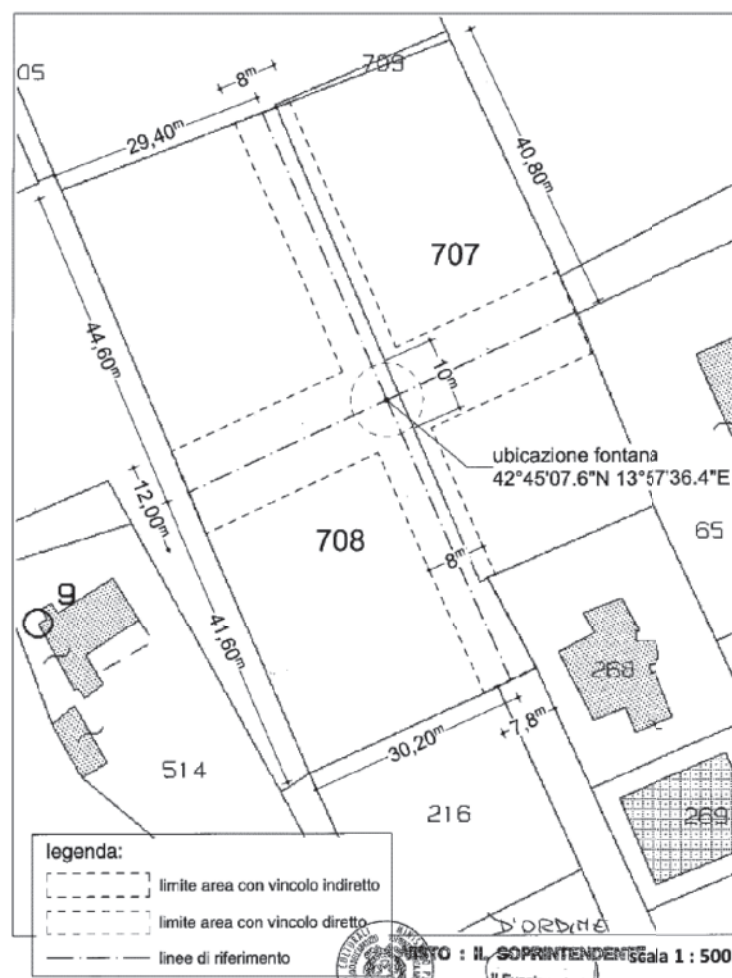
Dal confronto tra i dati di P.R.G. vigente e di proposta di variante si evidenzia che, a fronte di una maggiore cessione della parte dell'area a più alto valore paesaggistico e ambientale, attualmente in parte individuata dal piano regolatore vigente come edificabile (zona B2.c), pari a circa mq

5.500,00 mq, viene aumentata la superficie fondiaria di **mq 971,00**, con un aumento di Superficie edificabile pari a **mq 680,00**.

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 spazio 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.



Individuazione vincolo monumentale



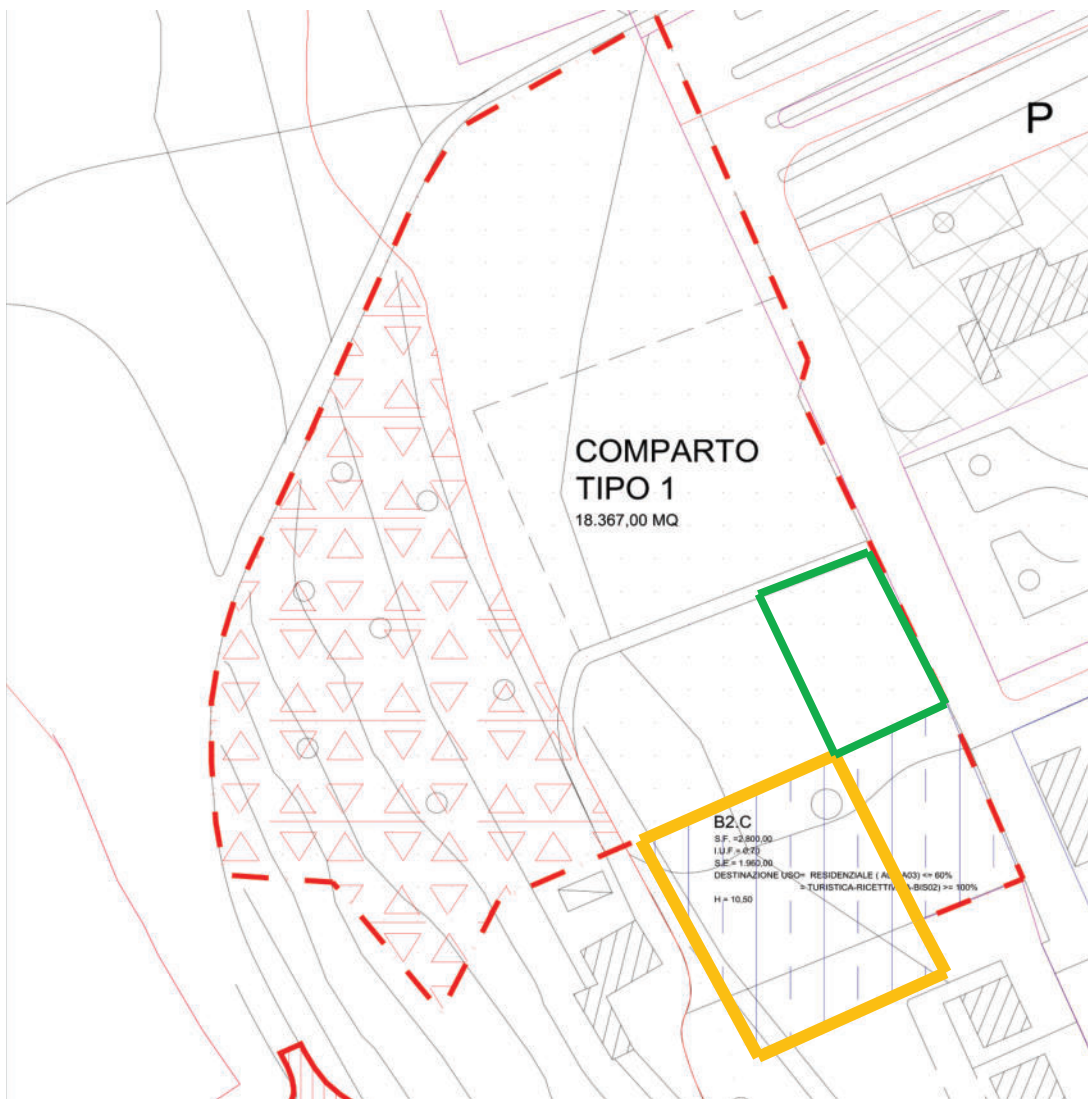
Individuazione vincolo monumentale su zonizzazione di variante

L'attuazione del comparto, inoltre, avverrà attraverso piano di lottizzazione convenzionato e non con permesso di costruire convenzionato, permettendo alle Amministrazioni coinvolte di gestire, anche in fase di esame del piano attuativo, le componenti paesaggistiche, ambientali e monumentali che interessano l'area.

Verranno quindi conservate le visuali dal Lido verso il Centro storico e viceversa, e saranno cedute al Comune aree verdi utili a completare lo spazio aperto urbano adiacente l'edificio comunale dell'ex mercato coperto.

6. VARIANTE PIANO REGIONALE PAESAGGISTICO

la necessaria variante al Piano Regionale Paesistico va ad interessare una territorio ampiamente compromesso dal punto di vista paesaggistico, chiuso tra lotti edificati, mentre la modifica di parte dell'attuale zona B2.c con trasformazione in zona F4 (verde pubblico attrezzato), restituisce continuità ad un'area che mantiene ancora caratteristiche naturali e paesaggistiche da conservare e implementare.



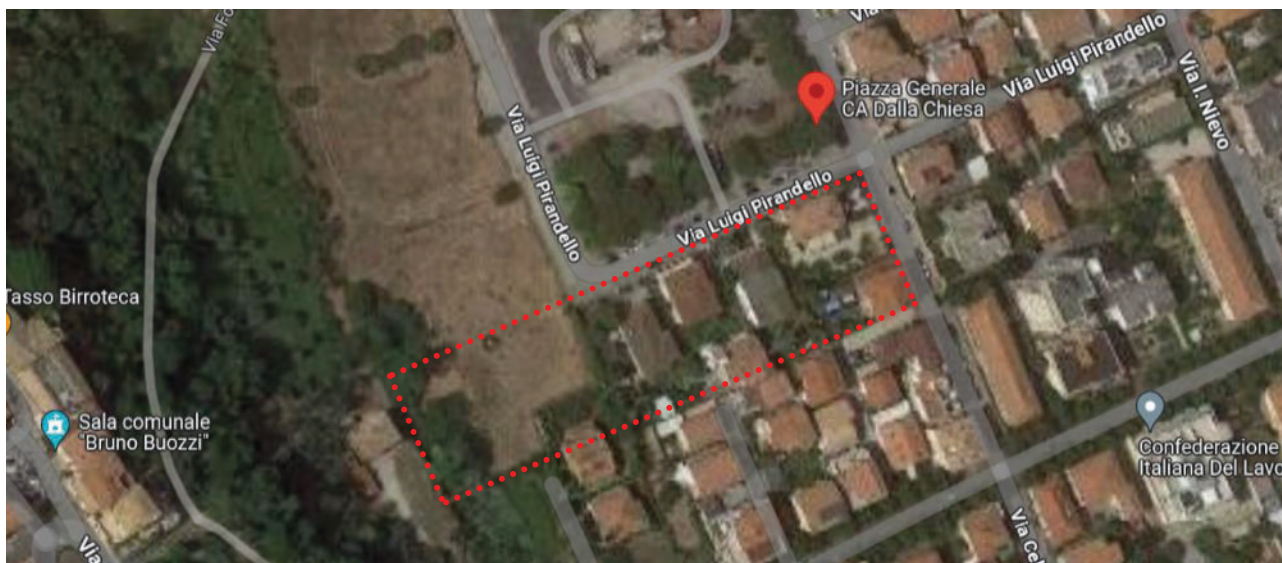
AREA SITUATA IN ZONA A1 DI PIANO REGIONALE PAESISTICO DA VARIARE IN ZONA D1-



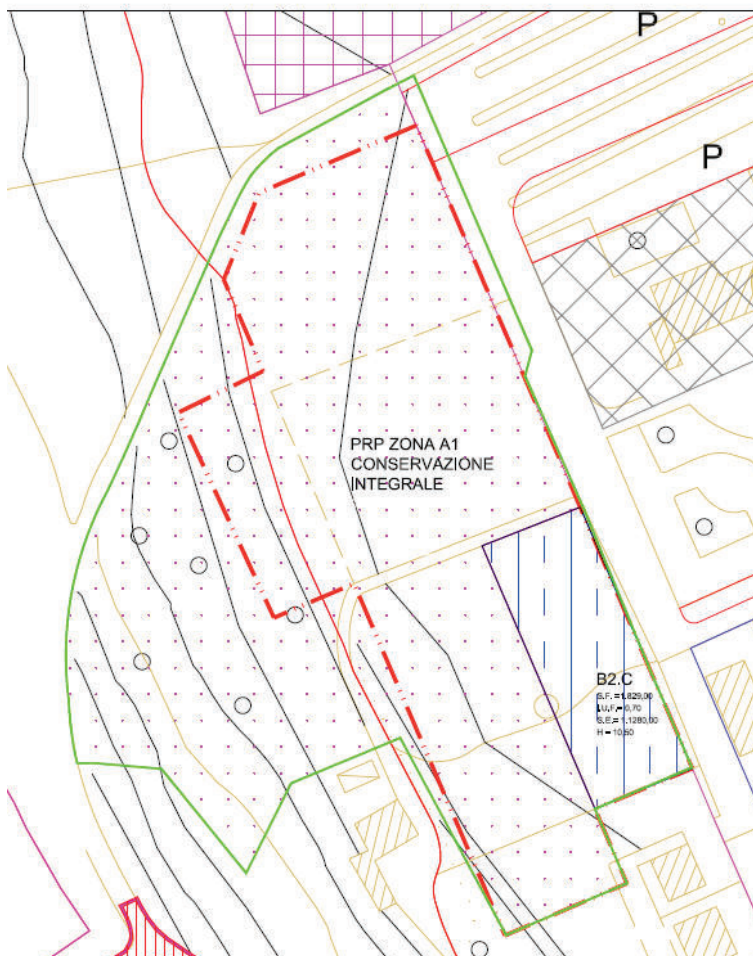
AREA DA PORTARE DA ZONA D1 A ZONA A1 DI P.R.P.

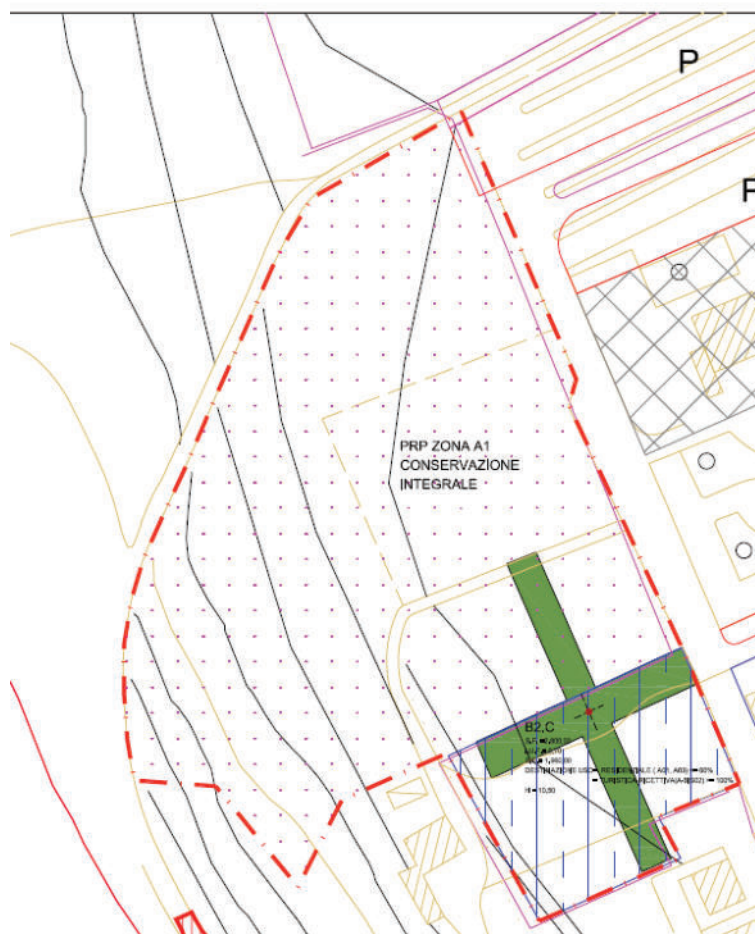


Le aree da inserire in zona D - TRASFORMAZIONE A REGIME ORDINARIO, pur non compensandosi, in termini di superfici, con quelle da inserire in zona A1 – CONSERVAZIONE INTEGRALE, vanno a ridisegnare l'isolato esistente e ricostituiscono un margine netto tra edificato ed area verde, preservando le visuali da e verso la collina del centro storico.



ZONIZZAZIONE P.R.P. STATO DI FATTO





6. CONCLUSIONI

In sintesi la “**Variante Specifica al P.R.G.**” prevede, fra gli obiettivi primari:

- risolvere in via definitiva il degrado presente sull’area ed il suo inserimento nel sistema degli spazi pubblici comunali;
- creare gli nuovi spazi pubblici, per una migliore fruizione del territorio, compatibilmente alle caratteristiche naturalistiche e paesaggistiche dell’ambito di riferimento, rappresentato da piazza Dalla Chiesa e dal sistema pedecollinare ad ovest del Centro Storico.

Inoltre, non solo si può ritenere l’intervento proposto compatibile con le esigenze di tutela dell’aspetto naturalistico della area interessata, ma si deve anche tener conto che le azioni previste dalla Variante specifica, combinate con il progetto di riqualificazione dell’edificio dell’ex mercato coperto e degli spazi adiacenti, andranno ad incidere positivamente sull’ambito interessato e

sull'intero territorio comunale, sia per l'offerta di spazi pubblici migliori e meglio fruibili, che per un ridisegno complessivo dell'area che si pone come snodo centrale tra il Centro Storico ed il Lido.

Il Tecnico
Arch. Raffaele Di Marcello
COMUNE DI GIULIANOVA
AREA II
Servizio Governo del Territorio