

DIPARTIMENTO INFRASTRUTTURE E TRASPORTI
SERVIZIO PORTI, AEROPORTI E DIGHE – DPE003
Via Catullo n.39 - 65127 Pescara
(indirizzo PEC: dpe003@pec.regione.abruzzo.it)

DIPARTIMENTO TERRITORIO-AMBIENTE
SERVIZIO VALUTAZIONI AMBIENTALI
Via Salaria Antica Est n.27 – 67100 L'Aquila
(indirizzo PEC: dpc002@pec.regione.abruzzo.it)

UFFICIO CIRCONDARIALE MARITTIMO
Via Lungomare Spalato n.1 – 64021 Giulianova (TE)
(indirizzo PEC: cp-giulianova@pec.mit.gov.it)

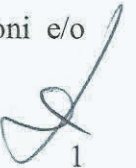
SIGNOR SINDACO DEL COMUNE DI GIULIANOVA
Corso Garibaldi n.109 – 64021 Giulianova (TE)
(indirizzo PEC: protocollogenerale@comunedigiulianova.it)

ENTE PORTO GIULIANOVA
Via Lungomare Spalato snc – 64021 Giulianova (TE)
(indirizzo PEC: enteportogiulianova@pec.it)

Oggetto: Osservazione alla proposta di Piano Regolatore Portuale di Giulianova.

Osservante: CIRCOLO NAUTICO "VINCENZO MIGLIORI
con sede in Giulianova, via Lungomare Spalato snc.

Il sottoscritto Avv. **SERGIO QUIRINO VALENTE**, nato a [REDACTED]
[REDACTED], in qualità di Presidente pro-tempore
dell'Associazione Sportiva Dilettantistica Circolo Nautico "V. Migliori", nel quadro di una
attività collaborativa del procedimento Amministrativo tendente alla migliore elaborazione dell'atto
di cui all'oggetto, ai sensi dell'Art.14 del D.Lgs 152/2006 (Consultazione: *l'Autorità competente e
l'Autorità procedente mettono a disposizione del pubblico la proposta di piano ed il rapporto
ambientale mediante deposito presso i propri uffici e la pubblicazione sul proprio sito web*), ed in
quanto fin dalla prima pubblicizzazione dello strumento di pianificazione avvenuta nell'anno 2003,
non è stata data notizia alla collettività, mediante avvisi pubblici e manifesti, per far sì che chiunque
interessato potesse presentare alle Autorità proponenti e procedenti le proprie osservazioni e/o
opposizioni,



1

SOTTOPONE LA SEGUENTE OSSERVAZIONE.

DATI TERRITORIALI

Il sodalizio è concessionario di un'area demaniale ubicata nelle vicinanze dell'ingresso del molo sud del porto di Giulianova.

- L'area in concessione è distinta in Catasto Terreni del Comune di Giulianova al Foglio n.10, particella 911, qualità "Ente Urbano", superficie 1.585,00 metri quadrati;
- L'area in oggetto è destinata dal Piano Regolatore Generale del Comune di Giulianova:
 - per il 79,4% a zona "G2" – *Attrezzature ed impianti produttivi al servizio del porto*, normata dall'Art. 2.8.3, con destinazione d'uso "e2" (servizi privati, limitatamente a strutture associative);
 - per il 20,6% a zona "F4" – *Area per spazi pubblici attrezzati a parco per il gioco e lo sport*, normata dall'Art. 2.7.5, con destinazione d'uso "C2" - Servizi pubblici (impianti sportivi); "i1" - Verde pubblico (giardini pubblici; parchi pubblici); "i2" - Impianti sportivi pubblici all'aperto (per la pratica e lo spettacolo sportivi).

PREMESSO CHE:

- l'associazione svolge attività ludiche, didattiche, sportive e di promozione e diffusione degli sport nautici;
- l'associazione non persegue alcun fine di lucro, essendo le proprie finalità statutarie volte a sviluppare l'interesse per il mare;
- l'associazione è costituita da 140 soci;
- l'associazione è regolarmente affiliata al CONI, alla FIV e alla FIPS;
- sull'area demaniale situata nell'ambito portuale di Giulianova insiste un complesso prefabbricato finalizzato all'esercizio delle attività nautiche e ricreative in sede locale e provinciale;
- il Piano Regolatore Portuale del porto di Giulianova delimita e disegna l'ambito e l'assetto complessivo del porto e individua le caratteristiche e la destinazione funzionale delle aree interessate;
- le scelte pianificatorie del Piano Regolatore Portuale del porto di Giulianova, nella fattispecie riferite all'edificio a ridosso della banchina di riva sul lato ovest, forte dell'analisi ambientale, ha verificato le coerenze e le carenze infrastrutturali, ma ha anche definito le impostazioni progettuali del piano;



- la città di Giulianova può godere marginalmente della struttura portuale poiché una cortina pressoché continua di edifici adibiti ad attività diverse ricopre la zona di intersezione Città-Porto (area compresa tra i 2 moli, la banchina di riva ed il lungomare);
- la vasta area tra la banchina di riva ed il lungomare Spalato nel tratto tra i due moli, rappresenta una grande fascia di sovrapposizione alla quale una cittadina a vocazione turistica come è Giulianova avrebbe dovuto riservare una valenza strategica per il sistema porto, privilegiando attività differenti da quelle al momento ivi insediate;
- queste aree avrebbero dovuto ospitare un sistema di collegamento con la giusta localizzazione di percorsi e servizi, quale prolungamento del centro cittadino;

TANTO PREMESSO:

ci si chiede se l'operazione pianificatoria del Piano Regolatore Portuale del porto di Giulianova, risolverà la riqualificazione della zona sopra menzionata, correggendo od almeno attenuando l'effetto barriera tra porto e città che oggi si riscontra, nella consapevolezza delle difficoltà costituite dalla presenza di aree già totalmente edificate.

In considerazione di quanto sopra, relativamente al Piano Regolatore del Porto di Giulianova e per l'area detenuta dall'Associazione Sportiva Dilettantistica Circolo Nautico "Vincenzo Migliori", si **OSSERVANO** contrasti "rilevanti" del P.R.P. del Porto di Giulianova con la Zonizzazione e con la Normativa Tecnica di Attuazione del Piano Regolatore Generale del Comune di Giulianova.

Nello specifico:

1) nella Zonizzazione del P.R.G. del Comune di Giulianova l'area detenuta in concessione è suddivisa per il 79,4% a zona "G2" – *Attrezzature ed impianti produttivi al servizio del porto*, normata dall'Art. 2.8.3. e per il 20,6% a zona "F4" – *Area per spazi pubblici attrezzati a parco per il gioco e lo sport*, normata dall'Art. 2.7.5;

1a) nella Zonizzazione del P.R.P. del Porto di Giulianova l'area detenuta in concessione è interamente definita con il simbolo "CS" *Circoli Nautici – Ristorazione – Uffici – Servizi*, ed accorpata con altre realtà limitrofe.

2) nell'Art. 2.8.3 - G2 - delle N.T.A. del P.R.G. del Comune di Giulianova:

- **Le destinazioni d'uso** ammesse sono le seguenti:

- d1) commercio e paracommercio al dettaglio;
- e2) servizi privati, limitatamente a strutture associative;



- f1) attività artigianali di servizio, limitatamente alle attività connesse con gli interessi portuali;
- f2) impianti artigianali e industriali limitatamente alle attività connesse con gli interessi portuali (cantieristica minore, ecc.);
- f3) depositi e magazzini non di vendita (magazzini di rimessaggio reti e materiali per la pesca, ecc.);
- g1) commercio all'ingrosso connesso con le attività portuali e con la pesca in generale;
- Sono anche ammessi alloggi di servizio per la sorveglianza degli impianti, con superficie utile complessiva non superiore a mq 50,00.

- **Le aree scoperte di pertinenza** delle unità edilizie possono essere utilizzate per:

h) verde privato aperto al pubblico;

m) parcheggi pubblici all'aperto.

- **Le trasformazioni fisiche e funzionali** sono ammesse nel rispetto dei seguenti parametri:

- indice di utilizzazione fondiaria: $luf = 0.90 \text{ mq/mq}$;

- rapporto fondiario di copertura: $R = 70\%$; e concesso coprire un ulteriore 10% della superficie fondiaria per impianti tecnologici a servizio delle attività;

- distanza dal confine del Lungomare Spalato: m 10.00;

- distanza dagli altri contini: m 3.00;

- altezza delle costruzioni: $H < 7.50 \text{ m}$ con un massimo di 2 piani;

Ai limiti di altezza come sopra definiti, rimanendo fermi gli altri parametri, fanno eccezione i magazzini per il rimessaggio reti e materiale per la pesca per i quali è previsto un solo piano con un'altezza massima di m 4.00 e una superficie edificabile massima di 20 mq ciascuno.

2a) nell'Art. 9 delle N.T.A. del P.R.P. del Porto di Giulianova:

- **Le Attività ivi consentite sono:**

- strutture associative (culturali, ricreative e sportive);

- sedi espositive (per allestimento di mostre o esposizioni, temporanee e/o periodiche, non finalizzate alla vendita diretta o promozionale degli oggetti esposti);

- sede di convegni;

- ristorante, bar, caffè, gelateria, tavole calde, fast-food;

- commercio al minuto di prodotti connessi con la nautica;

- articoli sportivi marini; - velerie; - servizi.

- **Le opere realizzabili sono:**

- edifici per accoglimento attività sopra descritti.

- **Le prescrizioni tecniche sono:**

Gli interventi saranno preceduti da un planivolumetrico, esteso all'area, che dovrà essere preventivamente approvato dall'Autorità Portuale d'intesa con il Comune.

- La superficie massima realizzabile è di 3500 mq

- Distacco minimo dalla viabilità = 10 m

- Distacco dai confini = 6 m



- Altezza massima = 4 m

Dovrà essere predisposto un progetto complessivo di tutte le parti da piantumare e pavimentare; in particolar modo andranno scelte essenze da piantumare (alberi, cespugli, piante, etc.) resistenti all'ambiente marino e in ogni modo tipiche del litorale (le alberature dovranno avere un'altezza non inferiore a 3,50 m all'atto della messa a dimora) e le pavimentazioni dovranno essere ove possibili permeabili.

Nelle costruzioni vanno rispettate tutte le leggi e le norme vigenti in materia di sicurezza, igienico sanitarie e per il rispetto dei portatori di handicap.

PER QUANTO SOPRA ESPOSTO

in riferimento agli spazi occupati dall'Associazione Dilettantistica Circolo Nautico V. Migliori, si notano evidenti contrasti nella Zonizzazione e nelle N.T.A. del P.R.P. del Porto con quelle delle N.T.A. del P.R.G. del Comune di Giulianova.

1. Nel P.R.P. del Porto di Giulianova si notano le seguenti incongruenze:
 - a) esiste una diversa Zonizzazione dell'area in concessione;
 - b) vi è una mancanza di indici di Utilizzazione Fondiaria;
 - c) è prevista una Superficie Massima Realizzabile di 3500 metri quadrati, individuata in un comparto dove sono ricompresi il Circolo Nautico V. Migliori, la Sezione della Lega Navale Giulianova, un'area di pertinenza demaniale (compresa l'area prospiciente la palazzina adibita ad alloggio del Comandante dell'Ufficio Circondariale);
 - d) c'è un aumento della distanza dai confini;
 - e) c'è una riduzione dell'altezza massima delle costruzioni.
2. Si può constatare come la fascia tra il lungomare e la banchina di riva sia contraddistinta da un edificato ormai consolidato nel tempo, dove si riscontrano, cominciando da nord, le caratteristiche delle spazi e degli edifici seguenti:
 - **piazza del mare:** area inedificabile, essendo oggi una piazza e non un giardino o un parco;
 - palazzina **Ufficio Circondariale Marittimo:** 1 piano;
 - **Cantiere Navale Giulianova:** altezza maggiore di 4 metri;
 - palazzina **Ufficio Circondariale Marittimo:** parzialmente di 2 piani;
 - edificio **Casa del Marinaio ed altri:** 2 piani;
 - edificio **Mercato ittico:** 2 piani;
 - capannone **Ente Porto:** 2 piani;
 - edificio **Cantiere Naval Coom:** 2 piani;
 - edificio **Cimar:** 2 piani;



- edifici residenziali **Uff. Circ. Marittimo**: 2 piani;
- sede del **Circolo Nautico V. Migliori**: 1 piano;
- edificio **Ente Porto**: parzialmente di 2 piani.

Da questa analisi, **per quanto riguarda le altezze**, si evince come gli **unici edifici ad un solo piano** che verranno penalizzati dalle N.T.A. del P.R.P. del porto, sono quelli dell'Ufficio Circondariale Marittimo a nord e quello del Circolo Nautico V. Migliori a sud, tra l'altro gli Unici edifici con una valenza pubblica e sociale e con esigenze future di ampliamento per la creazione di spazi amministrativi e servizi sportivi e ricreativi, vista l'importanza che il porto di Giulianova avrà nei prossimi anni.

3. Si sottolinea come il P.R.P. del Porto di Giulianova **non** debba contrastare con quello che il P.R.G. del Comune di Giulianova ha definito nella sua approvazione del 2013 (*LEGGE 28/01/1994, Art.5, comma 2*).

Una penalizzazione della diminuzione delle altezze non troverà attuazione in questa fascia a mio modesto parere, perché le attività di supporto al porto (la cantieristica, il commercio, ecc.) avranno sempre bisogno di altezze adeguate per le proprie attività. Chi propone la riduzione delle altezze massime da 7,50 a 4,00 metri incorre in un grave errore progettuale, non conoscendo le realtà economiche e sociali che vi sono insediate e le loro esigenze lavorative e funzionali.

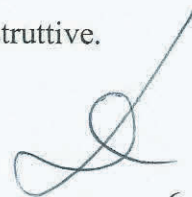
4. Nel merito di una futura edificazione:

- le N.T.A. del **P.R.G.** del Comune di Giulianova esprimono un indice di utilizzazione fondiaria;
- le N.T.A. del **P.R.P.** del Porto di Giulianova prevedono che gli interventi debbano essere preceduti dalla presentazione di un "Planivolumetrico" esteso all'area, dove sono ricompresi il Circolo Nautico V. Migliori, la Sezione della Lega Navale Giulianova e aree di pertinenza demaniale.

Un progetto "planivolumetrico" definisce complessivamente gli interventi edificatori, individua le competenze dei vari partecipanti, la conseguente eventuale redistribuzione particellare delle aree detenute in concessione, la quantificazione delle aree pubbliche ricomprese nel perimetro da cedere e lo schema di convenzione nella quale siano definiti: gli elementi progettuali, l'esecuzione delle opere di urbanizzazione, i termini di inizio ed ultimazione delle opere degli edifici e quelle di urbanizzazione, le adeguate garanzie finanziarie, ecc. (dalle N.T.A. del P.R.G. di Giulianova).

La semplicità e individualità di intervenire nei propri spazi concessori con le N.T.A. del P.R.G. del Comune di Giulianova, rispetto alla complicità di un intervento unitario dettato dalle N.T.A. del P.R.P. del Porto di Giulianova, faciliterebbe la realizzazione delle proprie esigenze costruttive.

5. Nel merito delle distanze dai confini da applicare:



- le N.T.A. del **P.R.G.** del Comune di Giulianova, esprimono una distanza dai confini **di 3 metri**, esclusa la distanza dal lungomare;
- le N.T.A. del **P.R.P.** del Porto di Giulianova prevedono invece un distacco dai confini **di metri 6**, sempre esclusa la distanza dal lungomare.

In un ambito consolidato e caratterizzato da un'edilizia che necessita di spazi per svolgere le proprie attività, la proposta progettuale di incrementare le distanze dai confini non è altro una visione futura di radere al suolo ciò che è in essere.

Dalle considerazioni dell'analisi ambientale scaturisce questa meritevole proposta.

Che Giulianova non possa godere visivamente il porto dal lungomare è vero, ma è anche vero che gli insediamenti urbani sono stati realizzati prima della realizzazione del porto.

In quell'unica fascia di risulta tra i due moli, nel tempo si sono insediate naturalmente quelle attività legate allo scalo peschereccio e turistico.

Per le considerazioni sopra esposte,

SI CHIEDE

che le trasformazioni fisiche e funzionali dettate dalle N.T.A. del P.R.P. del porto di Giulianova siano adeguate a quelle del P.R.G. del Comune di Giulianova.

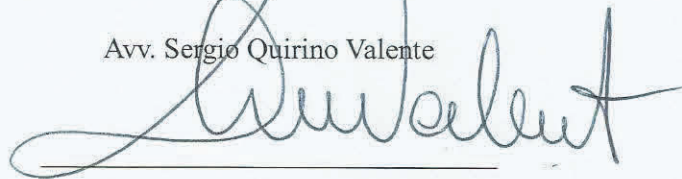
Certo dell'accettazione dell'Osservazione,

Con Osservanza.

Giulianova, li 06/07/2020

**CIRCOLO NAUTICO
"V. Migliori"
Il Presidente
Avv. Sergio Quirino Valente**

Avv. Sergio Quirino Valente



Si allegano:

- elaborati grafici di piano;
- documento identità Avv. Valente Sergio Quirino

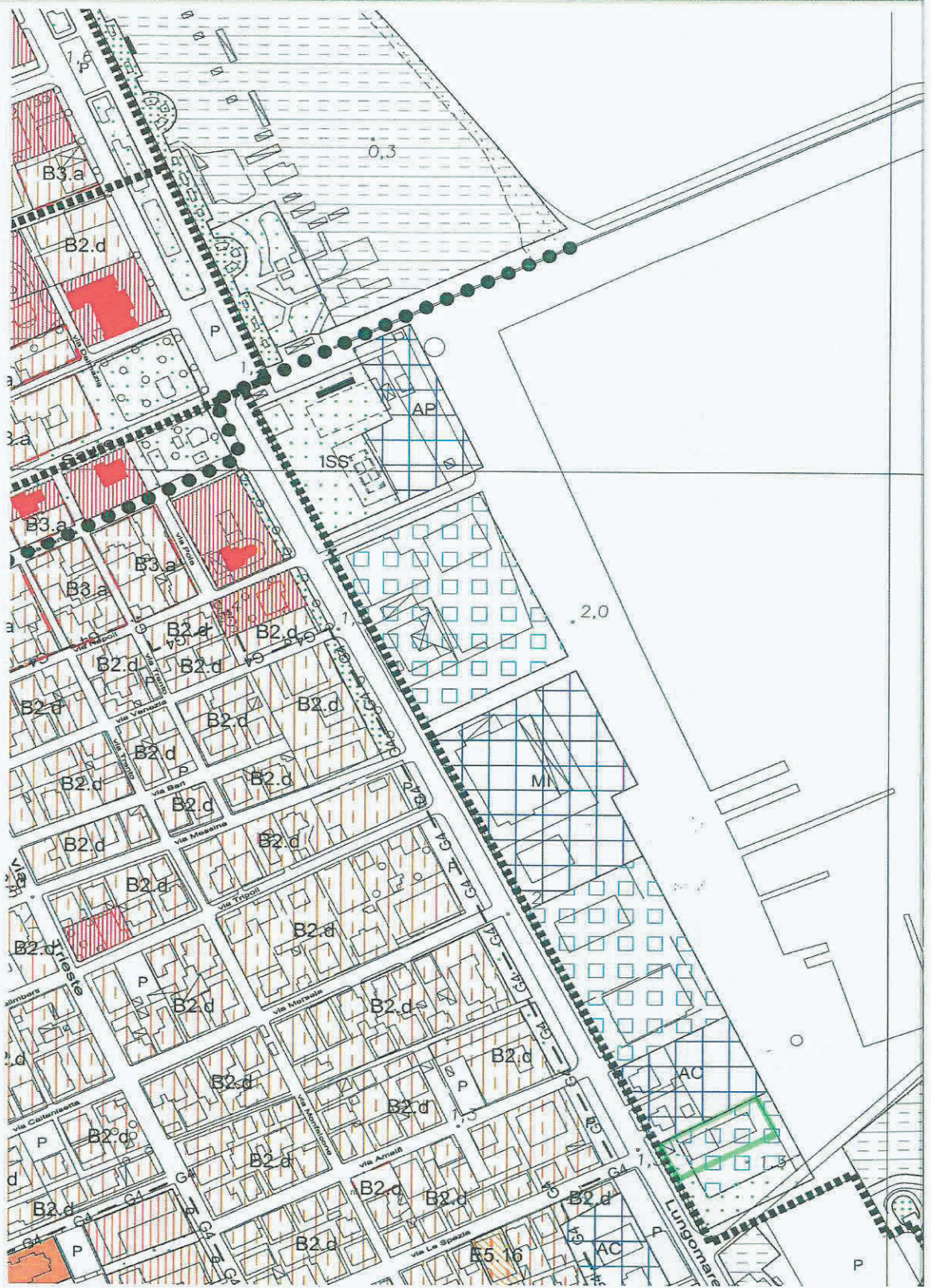
Circolo Nautico V. Migliori

Recapiti:

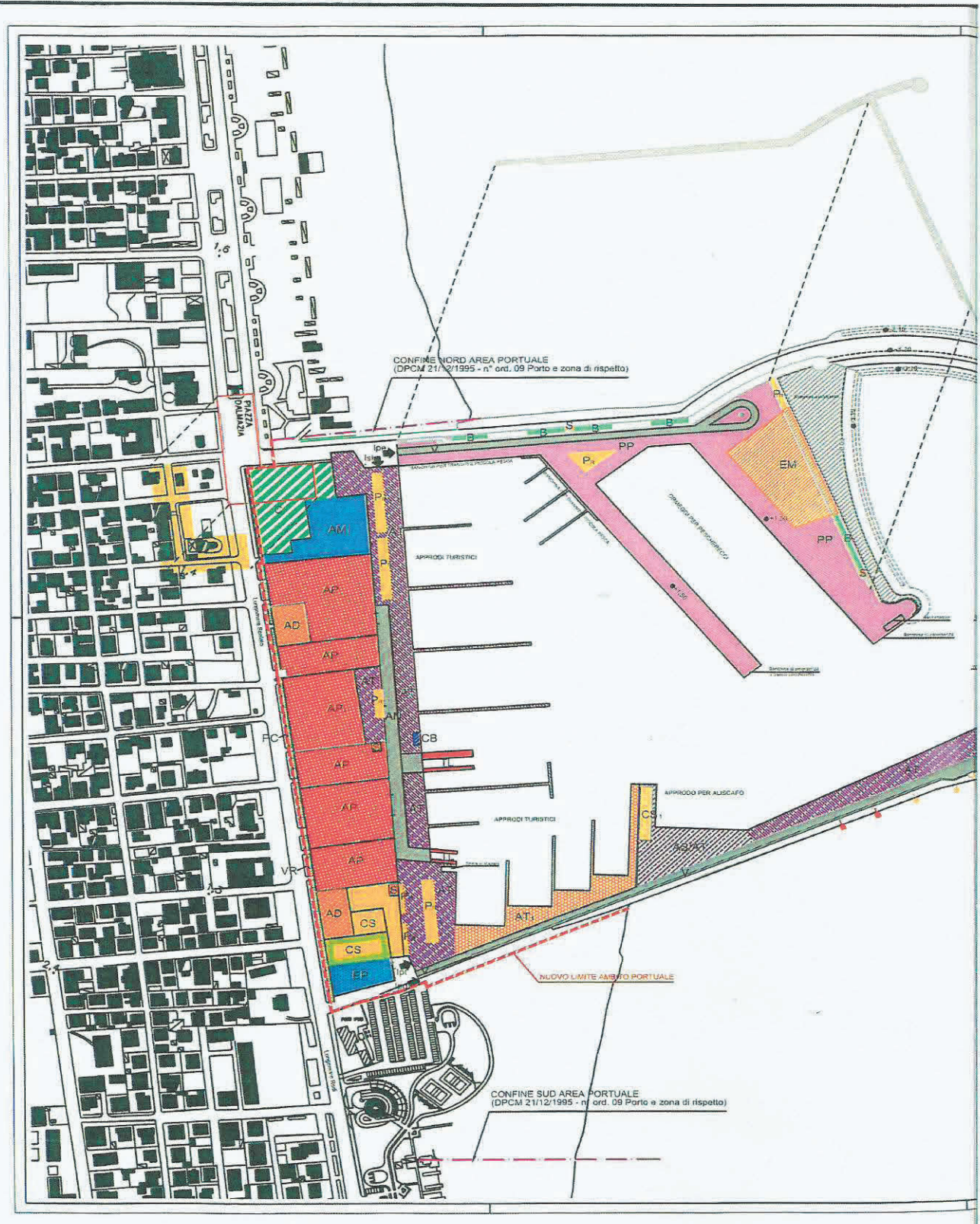
Tel. /Fax Studio 085/8004972

e-mail: info@circolo-migliori.it

pec : circolomigliori@pec.it




P.R.G. del Comune di GIULIANOVA
 Sede Circolo Nautico "V. Migliori"

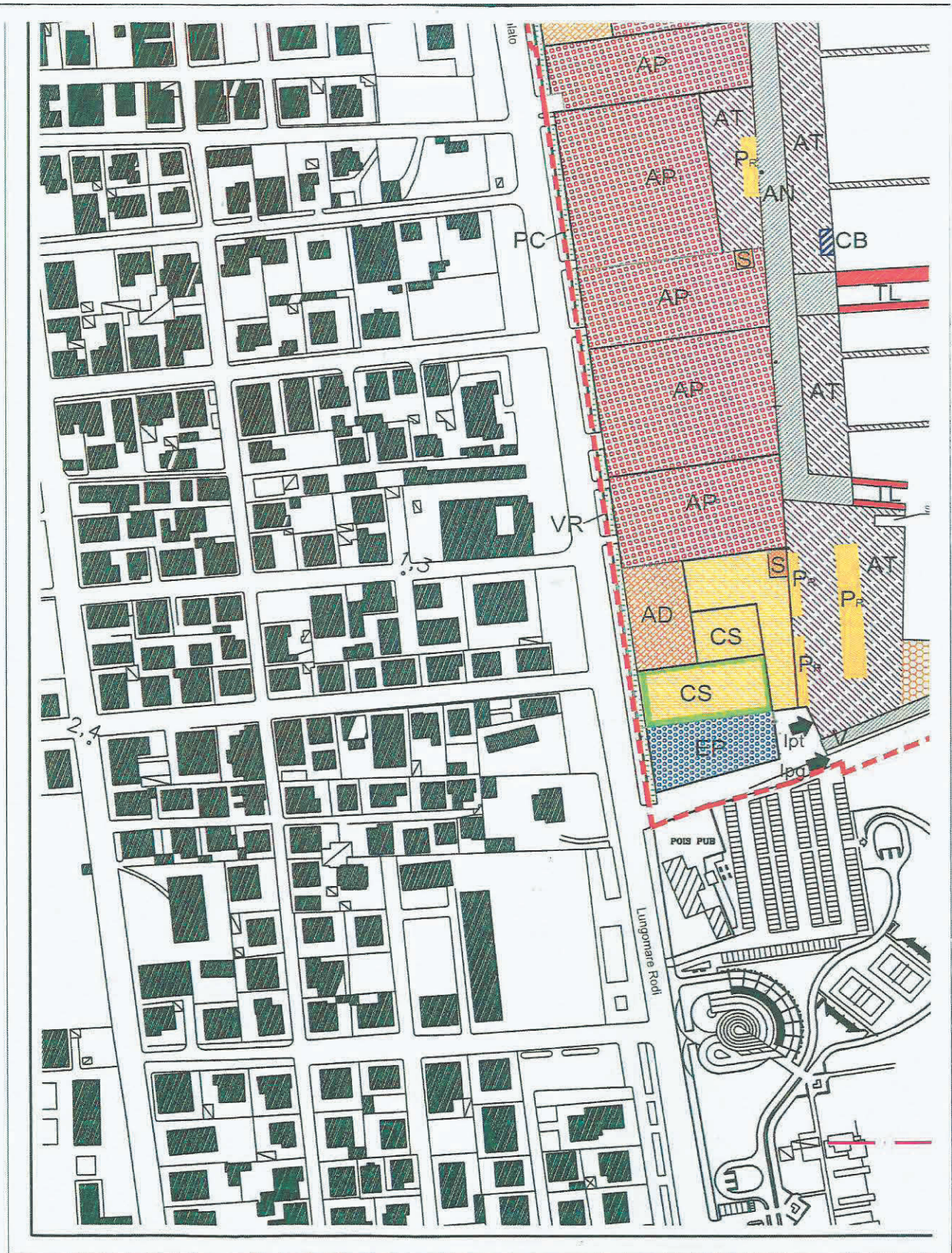


P.R.P. del Porto di GIULIANOVA
■ Sede Circolo Nautico "V. Migliori"




STRALCIO PLANIMETRICO DEL P.R.G. del Comune di GIULIANOVA

 Sede Circolo Nautico "V. Migliori"



STRALCIO PLANIMETRICO DEL P.R.P. del Porto di GIULIANOVA

 Sede Circolo Nautico "V. Migliori"

