

## Comune di Giulianova

Piano di Recupero di iniziativa privata | zona B3

scheda d'ambito B3.10 unità minima 2 e 6

GIULIANOVA \_ VIA NAZARIO SAURO, ANGOLO VIA TRIESTE

## RAPPORTO PRELIMINARE

Verifica di Assoggettabilità alla Valutazione  
Ambientale Strategica (VAS)  
ai sensi dell'art.12 D.Lgs n. 152/2006 e s.m.i

## INDICE

PREMESSA	pagina 3
1. QUADRO NORMATIVO, REGOLAMENTARE E LEGISLATIVO DI RIFERIMENTO	pagina 4
1.1 Quadro generale e riferimenti normativi	pagina 4
1.2. La valutazione nelle relazioni tra le disposizioni regionali	pagina 5
1.3 Raccordi, integrazioni ed elementi di coerenza con il D.Lgs. 152/2006	pagina 6
1.4 Contenuti e processi della valutazione ambientale e strategica	pagina 8
1.5 Verifica di assoggettabilità: il rapporto Preliminare	pagina 9
2. VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ DEL PIANO DI RECUPERO	pagina 11
2.1 Le autorità competenti e procedenti in materia	pagina 11
2.2 Parere di assoggettabilità alla V.A.S	pagina 11
2.3 Percorso di partecipazione e comunicazione da attivare: soggetti e enti con competenza ambientale coinvolti	pagina 12
3. DESCRIZIONE DEL P.D.R	pagina 14
3.1 Inquadramento territoriale	pagina 14
3.2 Finalità e condizioni	pagina 18
3.3 Previsioni del P.R.G.	pagina 21
4. CARATTERISTICHE DEL P.D.R. E DEI SUOI IMPATTI	pagina 30
4.1 Caratteristiche del piano	pagina 31
4.2 Caratteristiche degli impatti e delle aree Interessate	pagina 41
5 ANALISI DEGLI IMPATTI	pagina 52
6 CONCLUSIONI	pagina 54

- **Premessa**

Il presente documento è stato redatto, ai sensi dell'art. 12 del D.lgs 152/2006 e s.m.e.i., in riferimento al Piano di recupero denominato **"Piano di Recupero di iniziativa privata | zona B3 , scheda d'ambito B3.10 unità minima 2 e 6"**. Questo documento ha lo scopo di valutare se il piano di recupero può avere un impatto significativo sull'ambiente e quindi deve essere sottoposto alla fase di valutazione secondo le disposizioni del succitato decreto.

Per valutare se l'intervento di cui trattasi possa prevedere impatti significativi sull'ambiente si fa riferimento all'art. 6 del D.Lgs. n. 152/2006, e s.m.i., rilevando che l'intervento si colloca al comma 3 essendo in presenza di **"piccole aree a livello locale"**.

Il presente *Rapporto Preliminare* ha il solo fine di fornire alla pubblica amministrazione, che deve emettere il provvedimento di verifica, nel nostro caso il Comune di Giulianova, le informazioni necessarie per la determinazione della assoggettabilità o meno a V.A.S. (Valutazione Ambientale Strategica).

Il presente rapporto preliminare riporta una descrizione del piano e le informazioni e i dati necessari alla verifica degli impatti significativi sull'ambiente.

Dette informazioni riguardano le caratteristiche del Piano di Recupero con l'indicazione degli obiettivi/azioni, analisi di contesto, iter attuativo, caratteristiche degli effetti attesi dalla sua attuazione con particolare attenzione agli elementi previsti nell'Allegato I del D.Lgs 4/2008.

## 1. QUADRO NORMATIVO, REGOLAMENTARE E LEGISLATIVO DI RIFERIMENTO

### 1.1 Quadro generale e riferimenti normativi

L'analisi della normativa vigente in ambito comunitario, nazionale e regionale è stata affrontata per mezzo di un elenco di riferimento. Esso ha la sola finalità di indicare i riferimenti cui si è tenuto conto per la redazione del presente rapporto preliminare con riferimento alla procedura a VAS.

I riferimenti normativi sono:

- Riferimenti Comunitari

Direttiva 2001/42/CE, Allegato II;

Linee Guida della Commissione Europea per l'applicazione della Direttiva 2001/42/CE;

Direttiva 2003/04/CE.

- Riferimenti Nazionali

D.Lgs 4/2008, correttivo del D.Lgs 152/2006, Allegati I e IV.

- Riferimenti Regionali

Legge Regionale 9 agosto 2006, n. 27 "Disposizioni in materia ambientale";

DGR 19 Febbraio 2007, n. 148 "Disposizioni concernenti la Valutazione Ambientale Strategica di piani e programmi regionali";

DGR 13 agosto 2007, n. 842 "Indirizzi concernenti la Valutazione Ambientale Strategica (VAS) di Piani di competenza degli Enti Locali ricadenti nel territorio regionale";

Circolare del 31 luglio 2008, Prot. n. 19565 "Competenze in materia di Valutazione Ambientale Strategica. Chiarimenti interpretativi";

Circolare del 2 settembre 2008 “Definizione delle competenze in materia di Valutazione Ambientale Strategica per i Piani di assetto naturalistico (PAN)”;

Circolare del 18 dicembre 2008, Prot. n. 30766 “Individuazione delle Autorità con competenza ambientale nella struttura regionale”.

## 1.2. La valutazione nelle relazioni tra le disposizioni regionali

Secondo le diverse norme regionali, ai fini dell’effettuazione della verifica di assoggettabilità, forma oggetto di specifica considerazione l’intensità degli effetti collegati al piano, rispetto agli obiettivi dello sviluppo sostenibile. La verifica è il processo che evidenzia, nel corso della formazione degli strumenti della pianificazione territoriale e degli atti di governo del territorio, le coerenze interne ed esterne dei suddetti strumenti e la valutazione degli effetti attesi che ne derivano sul piano ambientale, territoriale, economico, sociale e sulla salute umana considerati nel loro complesso. Il processo di valutazione comprende:

- a) la partecipazione di soggetti esterni all’amministrazione procedente e la messa a disposizione delle informazioni relative alla valutazione stessa;
- b) il monitoraggio degli effetti attraverso l’utilizzo di indicatori predeterminati;
- c) la valutazione ambientale di cui alla dir. 2001/42/ CE ove prevista.

Il Rapporto di sintesi è il documento che descrive tutte le fasi del processo di valutazione svolte in corrispondenza con l’attività di elaborazione degli strumenti della pianificazione territoriale o degli atti di governo del territorio e comprende:

- a) i risultati delle valutazioni territoriali, ambientali, sociali ed economiche e sulla salute umana, la verifica di fattibilità e di coerenza interna e esterna;
- b) la motivazione delle scelte fra soluzioni diverse o alternative, ove sussistenti;
- c) la definizione del sistema di monitoraggio finalizzato alla gestione dello strumento della pianificazione territoriale o dell'atto di governo del territorio e alla valutazione del processo di attuazione e di realizzazione delle azioni programmate;
- d) il rapporto ambientale contenente le informazioni di cui all'allegato 1 della DIR.2001/42/CE.

La partecipazione è parte essenziale della valutazione e i suoi risultati devono essere presi in considerazione prima che il soggetto competente assuma le proprie determinazioni.

In riferimento alla coerenza esterna di significativa importanza è il controllo di conformità con lo strumento di pianificazione regionale. Alla efficacia e alla messa in opera degli strumenti regionali è infatti affidata la coerenza dei livelli di governo territoriale e degli strumenti di pianificazione. La Regione cura la realizzazione dell'agenda strategica per lo sviluppo sostenibile del territorio abruzzese come definita nel Documento di Piano in modo che piani, programmi e linee di azione che investono il territorio o utilizzano comunque le sue risorse siano congruenti al perseguimento dei metaobiettivi e degli obiettivi correlati di cui si compone l'agenda statutaria, strategica e corrispondano alla valorizzazione di quelle capacità territoriali e funzionali della società abruzzese che gli stessi sistemi funzionali contemplano.

### **1.3 Raccordi, integrazioni ed elementi di coerenza con il D.Lgs. 152/2006**

Il "Codice dell'Ambiente" ovvero il Decreto Legislativo n. 152/2006 così come recentemente modificato dal Decreto Legislativo n. 4/2008

stabilisce, che le regioni sono tenute ad adeguare il proprio ordinamento alle disposizioni nazionali entro dodici mesi dall'entrata in vigore del decreto (articolo 35), e che, in mancanza di norme regionali vigenti trovano diretta applicazione le stesse norme nazionali, ovvero le disposizioni regionali per quanto compatibili.

La regione Abruzzo ha già diverse leggi regionali organiche in materia di V.A.S., volti a fornire chiarimenti ed indicazioni al fine di assicurare una corretta e uniforme applicazione delle normative in materia e di orientare in modo omogeneo l'attuazione della V.A.S. per i piani e programmi di competenza della Regione e degli enti locali. A tali fini per valutazione ambientale di piani e programmi ovvero valutazione ambientale strategica (V.A.S.) è inteso un processo che comprende l'applicazione della direttiva 2001/42/CE - e relativi recepimenti nazionali e regionali - prevede una serie di tappe procedurali che devono essere inserite organicamente nell'iter ordinario della pianificazione nelle diverse fasi di redazione, adozione e approvazione.

È da precisare che la corretta applicazione delle disposizioni normative vigenti in materia richiede la presenza di alcuni elementi fondamentali, trasversali a tutte le fasi procedurali quali: la trasparenza delle decisioni, la percorribilità del processo e la disponibilità di una base di conoscenza comune condivisa e accessibile da parte di chiunque.

Poiché nella Regione Abruzzo recentemente si è avuta l'applicazione della procedura VAS su tutti gli strumenti urbanistici (a seguito dell'entrata in vigore del decreto legislativo 04/2008, a partire dal 13 febbraio 2008), per il piano in esame l'attivazione della procedura è stata fatta a monte del processo di pianificazione.

Per gli aspetti metodologici di analisi e valutazione si è fatto riferimento alle principali linee guida in materia di VAS emerse a livello internazionale, nazionale e regionale, ovvero, in via indicativa e non esaustiva:

- Progetto EnPlan: Linee Guida (<http://www.interreg-enplan.org/linee.htm>), 2004;
- Attuazione della Direttiva 2001/42/CE concernente la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente. Studio DG Ambiente CE, 2004.

#### 1.4 Contenuti e processi della valutazione ambientale e strategica

I momenti valutativi previsti dal D.Lgs 152/2006 in materia di V.A.S., corrispondono a diverse fasi, in particolare:

- **la verifica di assoggettabilità** (articolo 12 del Decreto legislativo) del Piano alla V.A.S. ovvero la formulazione di un rapporto preliminare comprendente la descrizione dell'atto di governo del territorio e delle azioni connesse, nonché dei dati necessari alla verifica dei probabili impatti significativi sull'ambiente determinati dalle potenziali nuove previsioni e il programma di partecipazione e comunicazione;
- la redazione del "**Rapporto Ambientale**" contenente la verifica dei possibili impatti significativi potenzialmente determinabili con l'attuazione dell'atto di governo del territorio. In linea generale il Rapporto prevede l'individuazione, la descrizione e la valutazione degli impatti significativi che l'attuazione del Piano potrebbe avere sull'ambiente, nonché la considerazione delle ragionevoli alternative da adottarsi in considerazione degli obiettivi (generali e strategici) e dell'ambito territoriale interessato;
- la redazione di un **Rapporto** conclusivo, contenente gli esiti e i risultati del procedimento di consultazione e la conseguente predisposizione dei pareri motivati in ordine al progetto definitivo di Piano da sottoporre all'adozione istituzionale.

### 1.5 Verifica di assoggettabilità: il rapporto preliminare

L'articolo 12 del D.Lgs. n. 152/2006 prevede che la valutazione ambientale è necessaria qualora l'autorità competente valuti che le previsioni del piano o programma possano avere impatti significativi sull'ambiente: l'autorità procedente deve trasmettere all'autorità competente, su supporto cartaceo ed informatico, un rapporto preliminare comprendente una descrizione del piano o programma e le informazioni e i dati necessari alla verifica degli impatti significativi sull'ambiente dell'attuazione del piano o programma, facendo riferimento ai criteri dell'allegato I del D. Lgs. 152/2006.

L'autorità competente in collaborazione con l'autorità procedente dovrà quindi individuare i soggetti competenti in materia ambientale da consultare e trasmettere loro il documento preliminare per acquisirne il parere. Il parere è inviato entro trenta giorni all'autorità competente ed all'autorità procedente.

Salvo quanto diversamente concordato dall'autorità competente con l'autorità procedente, l'autorità competente, sulla base degli elementi del rapporto preliminare e tenuto conto delle osservazioni pervenute, verifica se il piano o programma possa avere impatti significativi sull'ambiente.

L'autorità competente, sentita l'autorità procedente, tenuto conto dei contributi pervenuti, entro novanta giorni dalla trasmissione del rapporto preliminare emette il provvedimento di verifica assoggettando o escludendo il piano o il programma dalla valutazione ambientale e strategica e, se del caso, definendo le necessarie prescrizioni.

Il risultato della verifica di assoggettabilità, comprese le motivazioni, deve essere reso pubblico attraverso idonee forme di comunicazione e informazione.

In particolare l'allegato I (Criteri per la verifica di assoggettabilità di piani e programmi di cui all'articolo 12) chiarisce i contenuti essenziali del rapporto preliminare e prevede che, al fine di verificare

l'assoggettabilità del piano o programma, debba essere tenuto conto di:

1. Caratteristiche del piano o del programma, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi:

– in quale misura il piano o il programma stabilisce un quadro di riferimento per

progetti ed altre attività, o per quanto riguarda l'ubicazione, la natura, le dimensioni e le condizioni operative o attraverso la ripartizione delle risorse;

– in quale misura il piano o il programma influenza altri piani o programmi, inclusi

quelli gerarchicamente ordinati;

– la pertinenza del piano o del programma per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile;

– problemi ambientali pertinenti al piano o al programma;

– la rilevanza del piano o del programma per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente (ad es. piani e programmi connessi alla gestione dei rifiuti o alla protezione delle acque).

2. Caratteristiche degli impatti e delle aree che possono essere interessate, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi:

– probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli impatti;

– carattere cumulativo degli impatti;

– natura transfrontaliera degli impatti;

– rischi per la salute umane o per l'ambiente (ad es. in caso di incidenti);

– entità ed estensione nello spazio degli impatti (area geografica e popolazione potenzialmente interessate);

– valore e vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata a causa delle speciali caratteristiche naturali o del patrimonio culturale,

ovvero del superamento dei livelli di qualità ambientale o dei valori limite dell'utilizzo intensivo del suolo;

- impatti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale.

## 2. VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ DEL PIANO DI RECUPERO

### 2.1 Le autorità competenti e procedenti in materia

Nel caso del Comune di Giulianova l'amministrazione comunale, ai sensi della normativa nazionale ha individuato quale *autorità competente* in materia di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) per i piani e programmi la cui approvazione è di competenza del comune, la **Giunta Comunale** e come *autorità procedente* il **Consiglio Comunale** coincidente con l'organo a cui è attribuito dalla normativa nazionale l'esclusiva competenza degli atti fondamentali tra i quali sono ricompresi i piani territoriali ed urbanistici tra cui gli strumenti di pianificazione e di governo del territorio.

### 2.2 Parere di assoggettabilità alla V.A.S.

Tenendo a riferimento quanto indicato dall'articolo 12 del D.Lgs. 152/2006, la presente relazione preliminare viene inviata dall'Autorità procedente - *il Consiglio Comunale* - all'autorità competente - *la Giunta Comunale* - che deve acquisire i pareri degli enti con competenza ambientale coinvolti (di seguito indicati). Entro 30 giorni dal ricevimento della relazione preliminare i pareri degli enti coinvolti devono essere inviati all'autorità competente ed all'autorità procedente.

Sulla base degli elementi del rapporto preliminare e tenuto conto dei contributi pervenuti, l'autorità competente verificherà se il piano o programma, in questo caso il Piano Attuativo, possa avere impatti significativi sull'ambiente. Conseguentemente l'autorità competente,

sentita l'autorità procedente, tenuto conto dei contributi pervenuti, entro 90 giorni dalla trasmissione del rapporto preliminare emette il provvedimento di verifica assoggettando o escludendo il P.d.R. dalla valutazione ambientale e strategica e, se del caso, definendo le necessarie prescrizioni.

Il risultato della verifica di assoggettabilità, comprese le motivazioni, deve essere reso noto al pubblico, nell'ambito del più complessivo processo di partecipazione e comunicazione.

Qualora dai pareri acquisiti emerga la necessità di Valutazione Ambientale sarà prodotto, prima dell'adozione del provvedimento, il Relativo Rapporto ambientale.

Ferma restando la necessità di ottemperare ai disposti e alle prescrizioni regolamentari e legislative in ordine alle procedure e alle operazioni connesse con la verifica di assoggettabilità precedentemente tratteggiate, rimane del tutto evidente che, per gli specifici contenuti progettuali e propositivi di natura urbanistica, territoriale e ambientale, il Piano di Recupero in oggetto, con le sue specifiche previsioni **non è** da assoggettare a V.A.S. secondo le indicazioni di legge, come meglio precisato in seguito.

### **2.3 Percorso di partecipazione e comunicazione da attivare: soggetti e enti con competenza ambientale coinvolti**

Ai fini procedurali per giungere all'approvazione del Piano dovranno essere acquisiti gli apporti tecnici e conoscitivi ed i pareri degli enti e autorità territorialmente e funzionalmente interessate e competenti. L'ambito in cui verranno raccolti i pareri e contributi sarà quello della Conferenza dei Servizi Istruttoria prevista dall'art. 14, co. 1 della L.241/90 che cita *"Qualora sia opportuno effettuare un esame contestuale di vari interessi pubblici coinvolti in un procedimento amministrativo, l'amministrazione procedente indice di regola una conferenza di servizi"*.

In particolare saranno chiamati ad esprimersi i soggetti con competenze ambientali (A.C.A.), al fine delle verifiche di assoggettabilità di cui all'art. 12 del D.Leg. 152/2006, concernente le disposizioni relative alla procedura di Valutazione Ambientale e strategica. Nello specifico tali soggetti sono:

- DA - Direzione Affari della Presidenza, Politiche Legislative e Comunitarie, Programmazione, Parchi, Territorio, Valutazioni Ambientali, Energia - L'Aquila;
- Provincia di Teramo, Settore VIII - Ambiente - Teramo;
- ARTA Abruzzo - Direzione Centrale - Pescara;
- MIBAC - Direzione regionale per i beni culturali e paesaggistici - L'Aquila;
- Azienda USL - Teramo.

Tali elenchi potranno essere integrati da altri soggetti che dovessero risultare interessati nel corso della procedura istruttoria o di adozione dell'atto di governo del territorio.

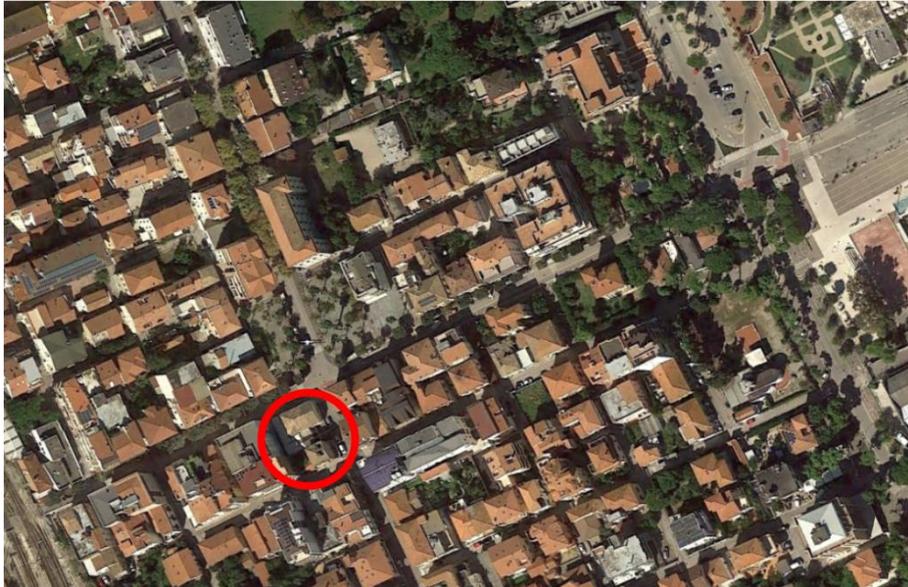
### 3. DESCRIZIONE DEL P.D.R.

#### 3.1 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” è definito da un alto livello di antropizzazione a sviluppo lineare lungo la costa, compreso a est dalle infrastrutture e a ovest 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, che ha una superficie pari a circa 28 Km<sup>2</sup>, si sviluppa linearmente lungo la costa per circa 6 km, delimitata a nord e a sud rispettivamente dai fiumi Salino 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, nella quale si trova l’area di intervento, la seconda dalla ferrovia alle pendici della collina. Il sistema urbano è compatto e fortemente antropizzato, stretto fra le maglie del sistema infrastrutturale.

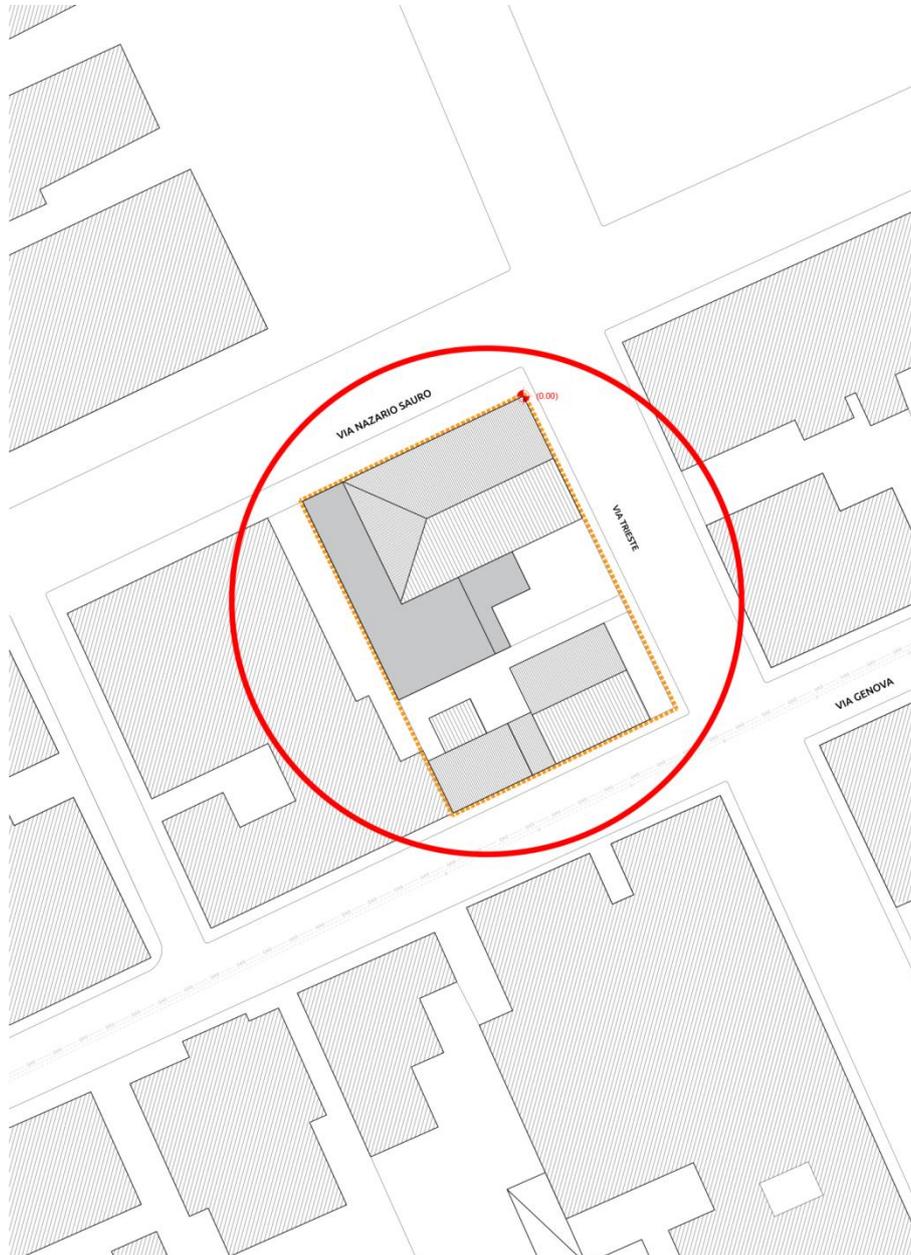


L'area, oggetto di piano di recupero, localizzata a ridosso di piazza Fosse Ardeatine, confinano a sud con via Genova, a est con Via Trieste, a nord con Via Nazario Sauro e a ovest con proprietà private.



L'area, oggetto del Piano di Recupero, fa parte di un quadro urbano più ampio, considerato che essa contribuisce a formare gli alzati del vuoto urbano rappresentato da Piazza Fosse Ardeatine. A seguito dell'adiacenza a questo spazio pubblico e per mezzo del palazzo stesso, l'intervento proposto partecipa a perimetrare il disegno urbano di questo spazio aperto. La piazza rappresenta forse il "genius loci" di questo 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.

Dalla planimetria generale dello stato di fatto:



si evince che, l'area presenta al suo interno due corpi di fabbrica principali, uno a nord con tipologia rettangolare e monopiano, realizzato in muratura, L'altro a sud con tipologia rettangolare, su due livelli e ad uso residenziale, anch'esso costruito in muratura.

La foto, che inquadra gli edifici dall'angolo sud-est identificano le volumetrie dei due fabbricati:

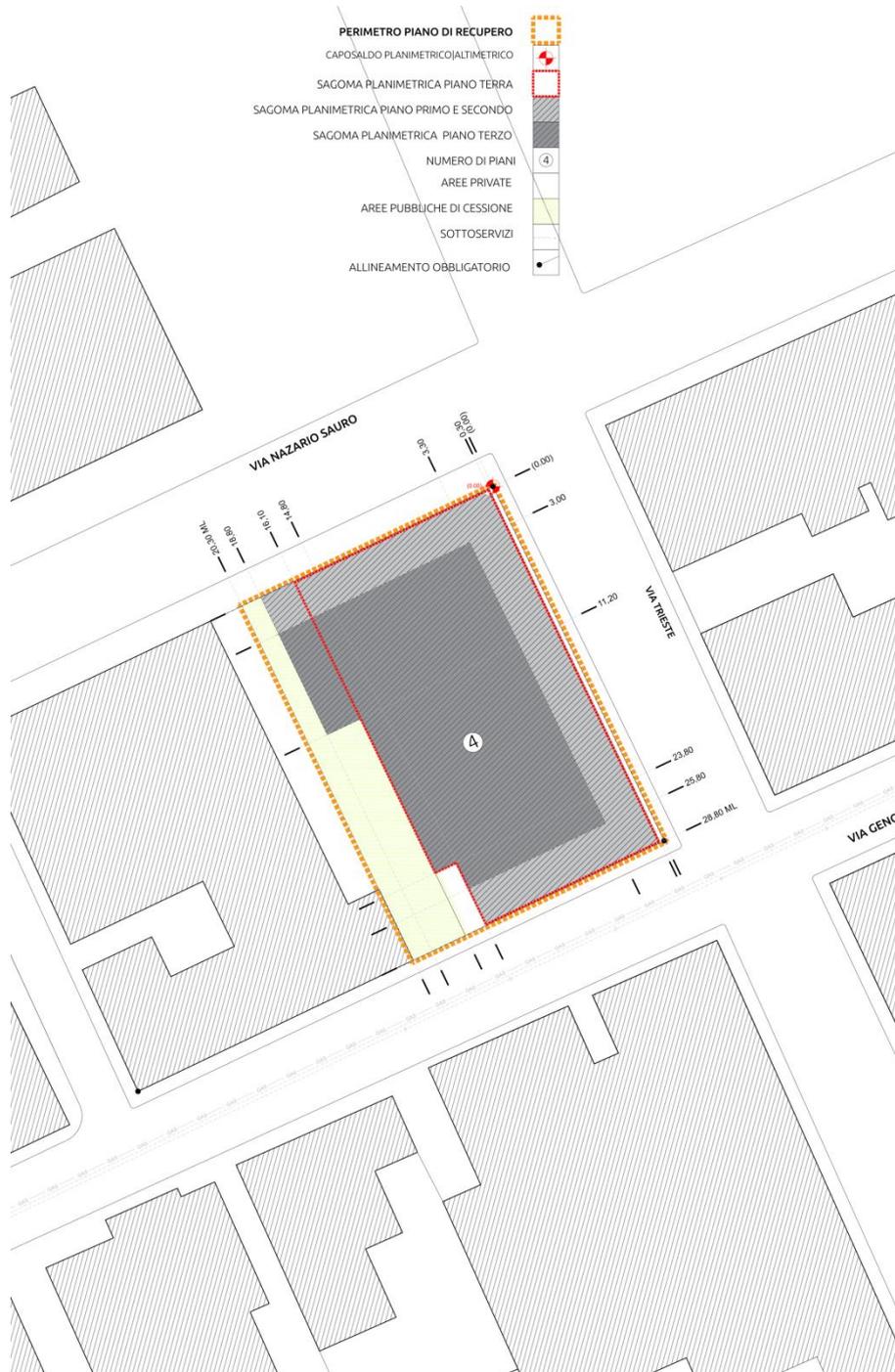


### 3.2 Finalità e condizioni

L'obiettivo generale del Piano di Recupero prende le mosse dalle premesse prima raccontate. Cerca di assegnare, al prossimo oggetto architettonico, già attraverso il piano di Recupero i caratteri formali insiti nel contesto urbano, pocanzi esposto.

Il carattere dei due palazzi dati dalle relative giaciture, 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, rispetto a Piazza Fosse Ardeatine sono insiti in questo Piano di Recupero.

Si allega la planimetria per meglio rappresentare i concetti sopra esposti:



Da queste premesse, e rivestendo sicuramente un ruolo non marginale nel contesto in cui si insedia, è necessario che il progetto del PdR si preghi di questi assiomi per avere un suo ruolo sicuramente riconoscibile e di continuità urbana.

Il Piano di Recupero, si è compiuto alla luce di una coscienza critica. Confermare pienamente queste peculiarità figurative di cui si accennava sopra, in un momento dove l'oggetto architettonico può e deve rispondere a standard qualitativi, più che quantitativi, dell'abitare, di affrontare temi di architettura ove la forma non ha seguito la funzione.

Il progetto si significa anche attraverso la progettazione del vuoto. Una serie di spazi pubblici a verde, aperti e alberati, rappresentano il sistema relazionale con il contesto.

Questo altro passaggio, che è sostanziale nel progetto del Piano di Recupero, tende a voler ampliare, attraverso le funzioni pubbliche e il disegno della sistemazione esterna, le relazioni sociali. Attraverso il progetto urbano, si innescherà un sistema di relazioni "aperte" tra pubblico e privato.

Il PdR cerca di intessere in forma stretta, con lo spazio aperto antistante, una sorta di continuità, talché la piazza entra all'interno dell'ambito di progetto. Inoltre l'oggetto urbano, sia al piano terra, attraverso una maggiore altezza, che agli altri piani, per mezzo dei sostenuti rapporti pieni vuoti, amplifica la propria scala di progetto, affinché possa interfacciarsi sensibilmente con la stessa piazza.

Queste strategie compositive non avvengono attraverso pedissequa operazioni mimiche, ma estrapolando i segni diacritici di queste architetture di confronto. La comparazione, tra lo stato di fatto e il nuovo oggetto architettonico, passa attraverso i rapporti volumetrici, le fasce marcapiano, le giaciture e le geometrie.

Questa metodologia progettuale ha dato modo di conservare e enfatizzare questo palazzo tanto importante per collettività e a cui i nuovi oggetti architettonici si piegano con deferenza.

### 3.3 Previsioni del P.R.G.

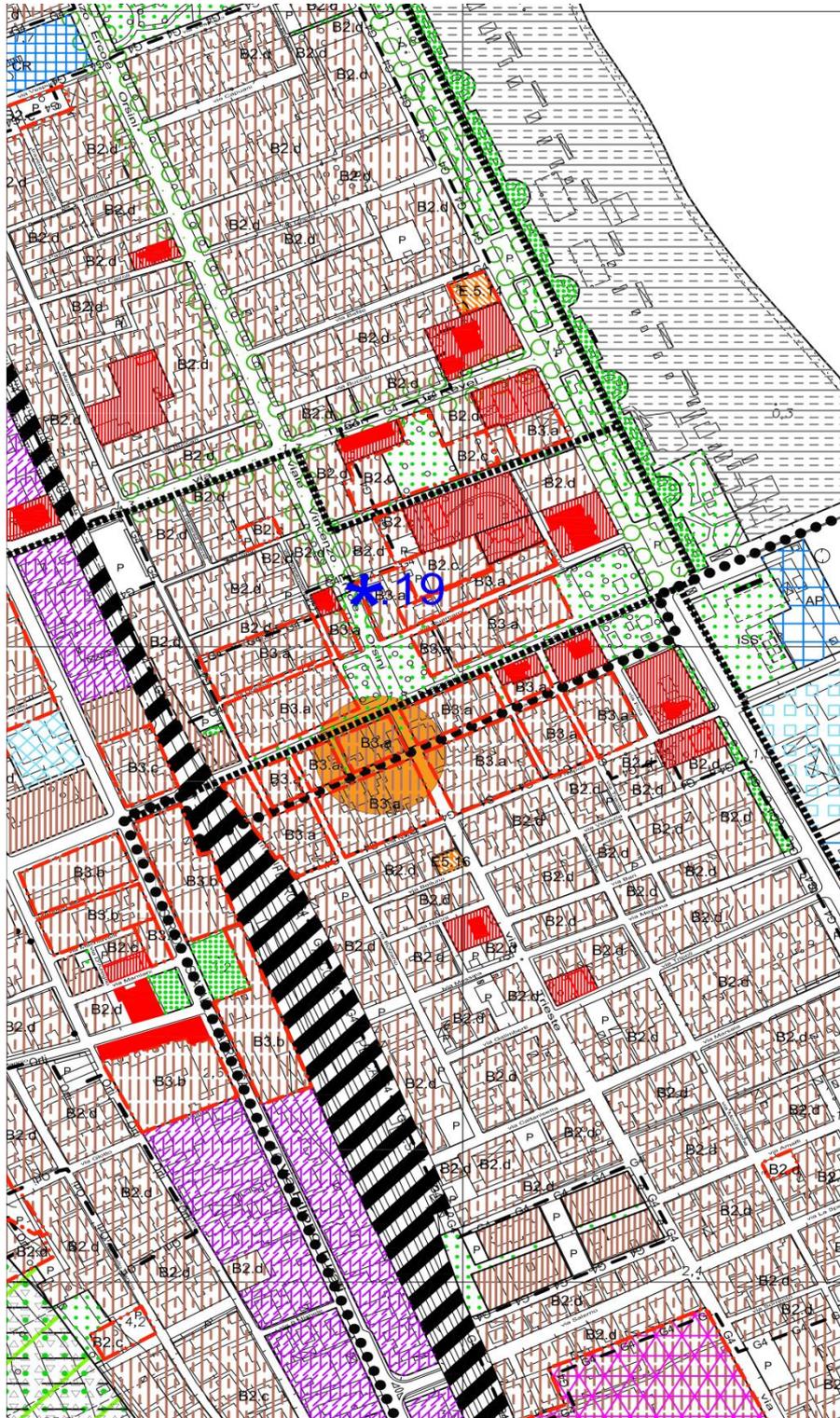
Per quanto concerne il quadro normativo urbanistico i lotti, in quanto parte di un contesto urbano fortemente antropizzato, ove è opportuno indurre trasformazioni fisiche e funzionali per qualificare in modo consistente il tessuto urbano, sono inseriti dagli strumenti pianificatori di riferimento in zona **B3**, " Ristrutturazione del tessuto urbano esistente", sia secondo il P.R.G. vigente che adottato.

Le trasformazioni fisiche e funzionali, che comunque richiedono la realizzazione di un impianto urbanistico differente da quello preesistente, sono subordinate dalle N.T.A. del P.R.G. alla formazione di un progetto urbanistico di dettaglio, denominato Piano di recupero, da adottare nelle forme dello strumento urbanistico attuativo.

I Piani di Recupero sono formati all'interno delle zone di recupero del patrimonio edilizio esistente individuate, ai sensi dell'art. 27 della legge 5 agosto 1978, n. 457, sulle planimetrie del P.R.G. e nella normativa di zona presente nelle N.T.A. e di cui se ne riporta adeguata sintesi qui di seguito.

Inoltre, gli ambiti di riferimento dei progetti di dettaglio, le trasformazioni fisiche e funzionali prescritte e consentite ed i rispettivi parametri, indici, rapporti, destinazioni d'uso sono indicati in specifiche schede d'ambito denominate

\_P.R.G. vigente



N.T.A.

VARIANTE GENERALE 2007 DEL P.R.G.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

#### ART. 2.3.4 - B3 - RISTRUTTURAZIONE DEL TESSUTO URBANO ESISTENTE

[1] Comprende zone nelle quali è opportuno indurre trasformazioni fisiche e funzionali per qualificare in modo consistente il tessuto urbano e che comunque richiedono la realizzazione di un impianto urbanistico differente da quello esistente.

E' suddivisa nelle tre sottozone omogenee:

- B3.a – Nucleo centrale in prossimità di via Nazario Sauro (rif. schede d'ambito B3.3 – B3.16 e B3.23);
- B3.b – Isolati situati lungo la via Adriatica, in prossimità della stazione ferroviaria (rif. ambiti B3.18 – B3.21 e B3.24);
- B3.c – Isolati fra via I. Nievo e via G. Galilei (rif. ambiti B3.1 e B3.17);
- B3.d – Aree industriali dismesse ed aree limitrofe suddivise nei subcomparti che hanno sostituito il B3.2.

[2] Le trasformazioni fisiche e funzionali sono subordinate alla formazione di progetto urbanistico di dettaglio da adottare nelle forme dello strumento urbanistico attuativo.

[3] Gli ambiti di riferimento dei progetti di dettaglio, le trasformazioni fisiche e le trasformazioni funzionali prescritte e consentite ed i rispettivi parametri, indici, rapporti e destinazioni d'uso sono indicati nelle schede d'ambito allegate alle presenti norme, di cui costituiscono parte integrante.

Inoltre, per la zona B3.a valgono le seguenti ulteriori norme:

- per gli edifici la cui campitura (nello stato di progetto) prevede un massi-mo di due piani è consentito aggiungerne un terzo, nonché un quarto con arretramento  $\geq$  m.3,00 rispetto al fronte stradale; il corrispondente aumento delle superfici utili è condizionato all'apertura al pubblico (per spazi pedo-nali al piano terreno o per parcheggi) di superfici  $\geq$  del 50% di quelle utili aggiunte ai piani superiori.

[4] In assenza di strumento attuativo sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria,.

Sono consentiti inoltre interventi di restauro e risanamento conservativo, nonché di ristrutturazione edilizia, ai sensi dell'art. 3, lettere C e D del D.P.R. n. 380/2001, e lettere C, D, E dell'art. 30 della L.R. n 18/83 e successive modifiche ed integrazioni, a condizione che:

- la destinazione d'uso rimanga invariata rispetto a quella esistente, ovvero cambi al fine di essere adeguata alla destinazioni d'uso ammesse nella zona.
- il fabbricato non ricada su aree individuate dalla scheda d'ambito come spazio pubblico.

Scheda d'ambito\_B3.10 unità minima 2 + 6 del P.R.G.

CAPO B3.10.1 INDIVIDUAZIONE DELL'AMBITO E DATI TECNICI.

TAV. B3.10.1 - PLANIMETRIA DELL'AMBITO - SCALA 1:2000



B3.10 - 2

COMUNE DI GIULIANOVA  
PIANO REGOLATORE GENERALENORME TECNICHE DI ATTUAZIONE  
SCHEDE D'AMBITO B3**ART.B3.10.1.1 - QUANTITA', INDICI E PARAMETRI URBANISTICI**

1. Superficie territoriale:.....	St = 1210 mq
2. Superficie fondiaria:.....	Sf = 1065 mq
3. Superficie edificabile:.....	Se = 3220 mq
- Sup. edificabile a destinazione residenziale:.....	Ser = 1540 mq
- Sup. edificabile a destinazione non residenziale:.....	Senr = 1680 mq
- Sup. edificabile per attrezzature e servizi:.....	Seas = 0 mq
4. Spazi verde attrezzato a parco e per il gioco e lo sport:.....	0 mq
5. Attrezzature e servizi:.....	0 mq
6. Viabilità:.....	0 mq
7. Parcheggi pubblici:.....	0 mq
8. Verde di arredo:.....	145 mq

**CAPO B3. 10. 2. NORME****ART.B3.10.2.1 - ORGANIZZAZIONE DELL'ISOLATO  
CARATTERIZZAZIONE DELLE DIRETTIVE.**

[1] L'organizzazione planimetrica dell'ambito, rappresenta nella tavola allegata, è finalizzata alla riqualificazione dell'isolato attraverso l'uniformità delle fronti e l'individuazione di due spazi a fruizione collettiva destinati rispettivamente a verde d'arredo e percorso pedonale di suo pubblico. Quest'ultimo avrà la larghezza minima di m 3. 00 e verrà ricavato al piano terra dell'edificio n. 1.

[2] Le presenti norme sono di carattere prescrittivo, le indicazioni riportate nella tavola B3. 10. 2 e nelle tabelle B3. 10. 1 e B3. 10. 2 allegate sono classificate nelle seguenti due categorie.:

- di carattere prescrittivo;
- di carattere di indirizzo e suggerimento.

Hanno carattere prescrittivo i dati delle colonne 14, 18, 19 e 20 della tabella B3. 10. 2, le indicazioni della tavola B3. 10. 2 relative alle quantità e alle localizzazioni del verde pubblico, della viabilità pedonale e ciclabile, degli spazi pubblici attrezzati e delle aree edificabili, le indicazioni relative agli allineamenti sulle vie pubbliche, all'ingombro massimo delle unità edilizie e le direttive per la progettazione delle unità edilizie stesse. Hanno carattere di indirizzo e suggerimento i dati della tabella B3. 10. 1 di carattere non prescrittivo e le indicazioni della tavola B3. 10. 2. relative all'accorpamento tra edifici di lotti contigui nell'ipotesi di intervento non unitario.

**ART.B3.10.2.2 - DIRETTIVE PER LA PROGETTAZIONE DELLE  
UNITA' EDILIZIE.**

[1] Le trasformazioni sulle singole unità edilizie sono ammesse nel rispetto dei seguenti parametri:

- superficie edificabile attribuita alle singole unità: secondo le indicazioni della tabella B3. 10. 1;
- altezza delle costruzioni: secondo le indicazioni della tabella B3. 10. 1;
- distacco tra i fabbricati e dai confini: secondo il massimo ingombro delle sagome delle unità edilizie riportate nello stato di progetto della tavola B3. 10. 2. Qualora, in sede di redazione ovvero in sede di attuazione dello strumento esecutivo, i proprietari confinanti non raggiungano l'accordo per la realizzazione di un unico corpo di fabbrica, le distanze minime tra i

fabbricati e dai confini di unità edilizie che ricadono all'interno delle sagome gi massimo ingombro sono regolate dalle disposizioni del Codice Civile;

- allineamenti su spazi pubblici: secondo le indicazioni della tavola B3. 10. 2.

[2] I fronti prospettanti spazi pubblici potranno avere sporti delle pareti quali balconi, cornicioni ed elementi ornamentali non superiori a cm 50. Il distacco minimo di tali sporti dal piano viabile non può essere inferiore a:

- m 3.60 se proiettanti su marciapiede;

- m 4.50 se proiettanti su strada carrabile.

[3] I fronti prospettanti spazi pubblici potranno avere rientranze delle pareti di lunghezza complessiva non superiore ad un 1/5 della lunghezza del fronte stesso e di profondità non superiore m a 1. 50.

#### ART.B3.10.2.3 - MODALITA' DI ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI DI PRG.

[1] Le trasformazioni fisiche e funzionali all'interno dell'isolato sono subordinate alla formazione in ni Piano di recupero di iniziativa pubblica o privata (art. 3. 2. 4. NTA).

[2] Il Piano di recupero di iniziativa privata, previo accordo tra tutti i proprietari degli immobili interessati, deve essere esteso a tutto l'isolato. Il caso di mancato accordo tra gli stessi, il PdR può essere esteso a porzioni dell'isolato costituito dall'aggregazione di unità minime d'intervento così come individuate dalla presente scheda d'ambito alla condizione che l'aggregazione stessa verifichi almeno una delle seguenti ipotesi:

- la porzione di isolato sottoposta a PdR permetta la realizzazione dello uno spazio pubblico individuato nella presente scheda;

- la porzione di isolato sottoposta a PdR interessi almeno il 30% della superficie fondiaria relativa allo stato attuale;

il PdR sia esteso ad almeno due unità minime di intervento contigue.

[3] Il Piano di recupero di iniziativa pubblica deve essere esteso a tutto l'isolato ovvero alle parti dell'isolato non interessate dai PdR di iniziativa privata. Le spese sostenute dal Comune per la redazione del Piano di recupero vengono attribuite ai singoli proprietari e recuperate all'atto del rilascio della concessione edilizia.

[4] Il Piano di recupero esteso all'intero isolato può prevedere una diversa delimitazione delle unità minime d'intervento rispetto a quelle indicate nella presente scheda d'ambito. La diversa delimitazione comporta la redistribuzione delle quantità parziali della tabella B3. 10. 1 in funzione della nuova delimitazione.

[5] Il Piano di recupero deve prevedere la mobilità ed i tempi di attuazione delle previsioni contenute. La cessione al Comune delle aree destinate a spazi pubblici ricadenti all'interno di ciascuna unità minima deve avvenire antecedentemente al rilascio della prima concessione edilizia sull'unità minima stessa.

[6] In assenza del Piano di recupero sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

#### ART.B3.10.2.4 - TAVOLE E TABELLE ALLEGATE ALLE NORME.

[1] Sono allegati alle presenti norme, le seguenti tavole e tabelle:

A)Tavole:

- tav. B3. 10. 2 - Planimetrie dello stato attuale e dello stato di progetto - scala 1: 1000;

B)Tabelle:

- tab. B3. 10. 1 - Quantità e superfici edificabili attribuite alle unità minime di intervento;

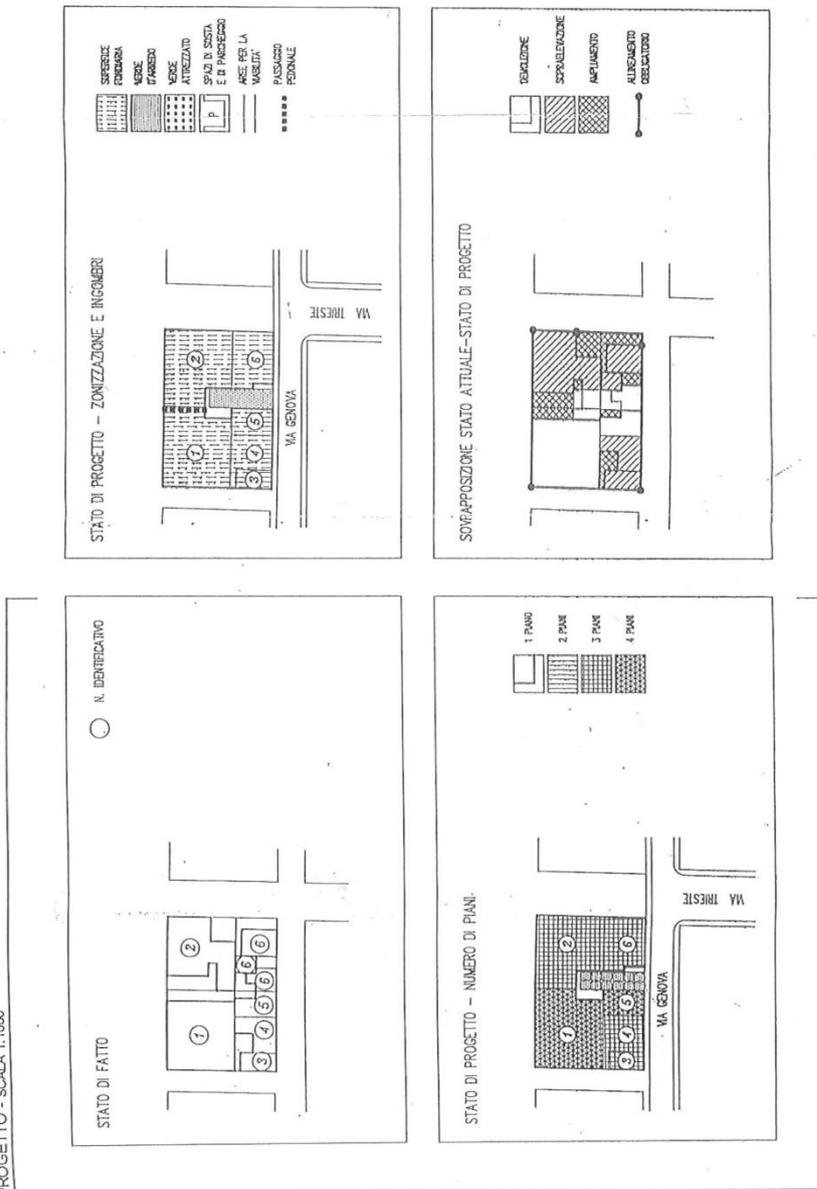
- tab. B3. 10. 2 - Destinazione d'uso ammesse all'interno delle unità minime d'intervento.

**Tab.B3.10.1 - QUANTITA' E SUPERFICIE EDIFICABILE ATTRIBUITA ALLE UNITA' MINIME DI INTERVENTO.**

N° Unità minima d'intervento	STATO ATTUALE				STATO DI PROGETTO															
	Superficie fondiaria	Superficie coperta	N° piani	Aree private				Aree per attrezzature, impianti e Spazi pubblici da acquisire gratuitamente alla proprietà comunale						Superficie edificabile realizzabile <sup>(1)</sup>				N° piani	Altezza massima	
				superficie copribile	spazi privati o condominiali	spazi di uso pubblico	totale	Attrezzature pubbliche	verde d'arredo	verde attrezzato	viabilità	parcheggio	totale	residenziale	non residenziale	per attrezz. e servizi	totale			
																				mq
mq	mq		mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq		m	
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)	(18)	(19)	(20)	
1	395	340	4	360		20	380		15					15	1020	340		1360	4	14.00
2	360	260	1	300			300		60					60		840		840	3	10.50
3	45	45	1	45			45								60	30		90	3	10.50
4	120	85	2	120			120								200	100		300	3	10.50
5	70	60	4	70			70									240		240	4	14.00
6	220	160	2	150			150		70					70	260	130		390	3	10.50
7																				
8																				
9																				
10																				
Tot	1210	950		1045		20	1065		145					145	1540	1680		3220		

Note  
 (1) Limite massimo realizzabile compatibilmente con la sagoma. I distacchi ed il numero dei piani ammessi.

TAV. B3.10.2 - PLANIMETRIE DELLO STATO ATTUALE E DELLO STATO DI PROGETTO - SCALA 1:1000





#### 4. CARATTERISTICHE DEL P.D.R. E DEI SUOI IMPATTI

Ai fini di valutare la possibilità di assoggettare il P.d.R. in oggetto al procedimento di V.A.S. si riporta di seguito un'analisi del piano rispetto ai criteri previsti dalla legge (allegato I al D.Leg.152/2006).

Preliminarmente ricordiamo che il P.d.R. in questione risulta essere lo strumento di attuazione, esplicitato attraverso le N.T.A., del P.R.G. e a sua volta strumento per la realizzazione degli obiettivi e delle azioni previste dallo stesso Piano all'interno delle zone B3.

Le trasformazioni che comporta il Piano di Recupero sono state quindi già previste e valutate sia in dettaglio, che nel quadro comunale, già dalle schede d'ambito interessate.

L'impatto di tale trasformazione quindi rientra in una valutazione "ordinaria" e non necessita di una valutazione "strategica".

Poiché per legge " *la valutazione ambientale di piani, programmi e progetti ha la finalità di assicurare che l'attività antropica sia compatibile con le condizioni per uno sviluppo sostenibile, e quindi nel rispetto della capacità rigenerativa degli ecosistemi e delle risorse, della salvaguardia della biodiversità e di un'equa distribuzione dei vantaggi connessi all'attività economica. Per mezzo della stessa si affronta la determinazione della valutazione preventiva integrata degli impatti ambientali nello svolgimento delle attività normative e amministrative, di informazione ambientale, di pianificazione e programmazione* ".

Risulta, quindi necessario che la coerenza, attraverso le N.T.A., con il P.R.G. e con le schede d'ambito attinenti, già di per sé garanzia dello sviluppo sostenibile perseguito da tali piani.

#### 4.1 Caratteristiche del piano

Di seguito si specificano le Caratteristiche del Piano di Recupero tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi e parametri:

- **Premesse**

Il progetto si significa attraverso la progettazione degli alzati dell'edificio a blocco, i fronti, per come previsto dagli ingombri della scheda d'ambito, sono sfalsati rispetto ai piani, dando origine a una serie di spazi privati aperti e scoperti, che rappresentano il sistema relazionale con il contesto.

Questo passaggio sostanziale del Piano di Recupero, esprime la determinazione di voler ampliare, attraverso le funzioni e il disegno dei prospetti, le relazioni con l'ambiente urbano.

Il P.d.R. cerca di intessere in forma stretta, con lo spazio aperto circostante, una sorta di continuità, talché le vie adiacenti entrano all'interno dell'ambito di progetto. Inoltre l'oggetto urbano, per mezzo dei sostenuti rapporti pieni vuoti, amplifica la propria scala di progetto, affinché possa interfacciarsi sensibilmente con la stessa via Nazario sauro.

Queste strategie compositive non avvengono attraverso pedissequa operazioni mimiche, ma estrapolando solo i segni diacritici di queste architetture di confronto.

La comparazione, tra gli edifici adiacenti e il nuovo oggetto architettonico, passa attraverso le volumetrie, i rapporti volumetrici, le fasce marcapiano, le giaciture e la geometrie.

Si rimanda alle tavole del Piano di Recupero per meglio significare le scelte progettuali fatte

- **Analisi urbana**

L'area, su cui è stato compiuto il Piano di Recupero, fa parte sicuramente di un quadro di riferimento urbano più ampio, considerato che essa contribuisce a formare gli isolati a ridosso di Via Nazario Sauro..

In seguito alle vicinanze a questo spazio pubblico, l'intervento proposto partecipa a riqualificare gli alzati che si affacciano su una delle vie principali di Giulianova.

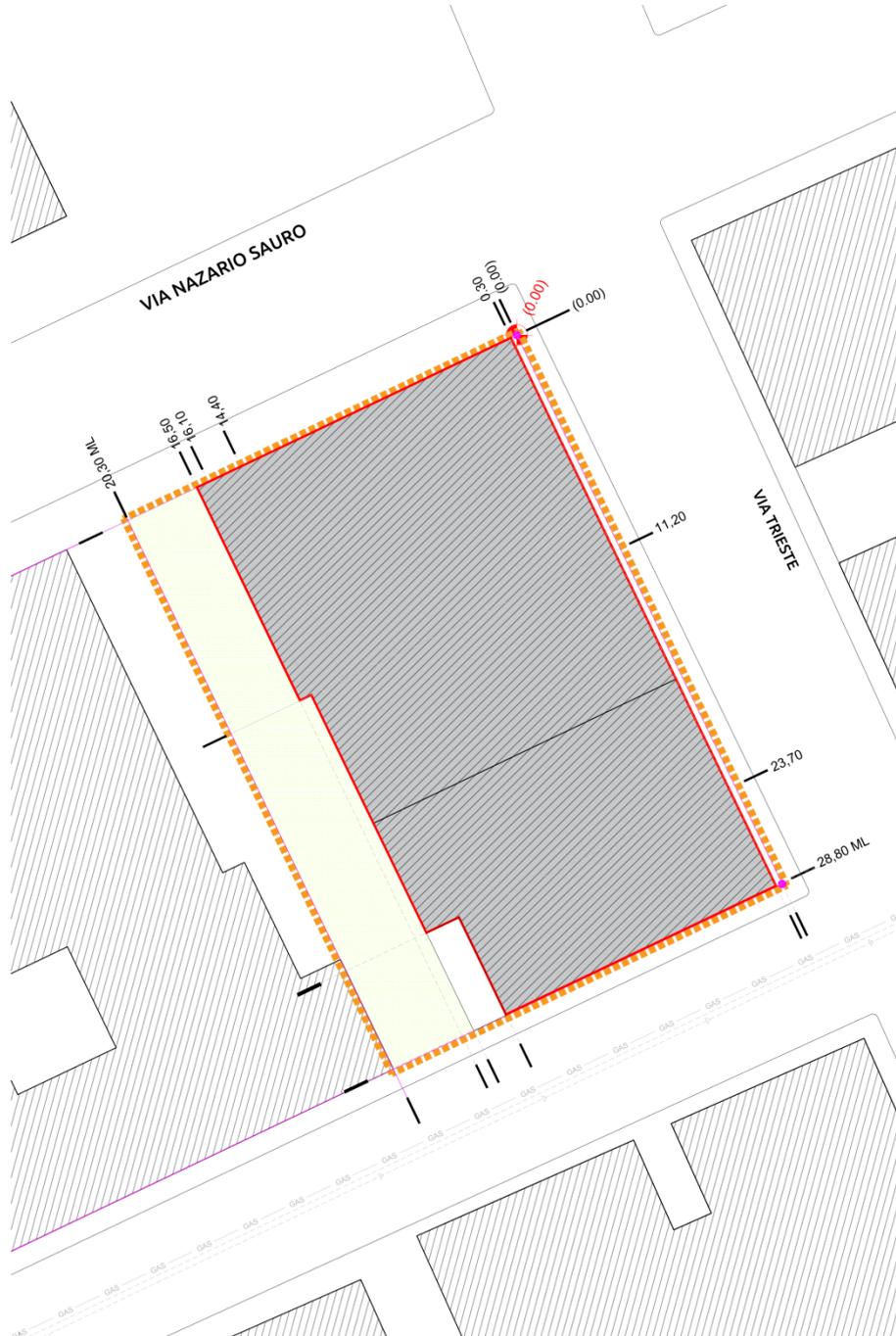
Esso contribuisce a formare il "genius loci" di questo luogo urbano, considerato anche alla luce delle ultime politiche urbane che fa risiedere negli spazi aperti e quindi nei fronti delle architetture attigue, la qualità urbana delle città.

E' chiaro che da queste premesse prende le mosse il progetto, che cerca di assegnare al prossimo oggetto architettonico già, attraverso il piano di Recupero, i caratteri formali insiti nel contesto urbano, pocanzi esposto.

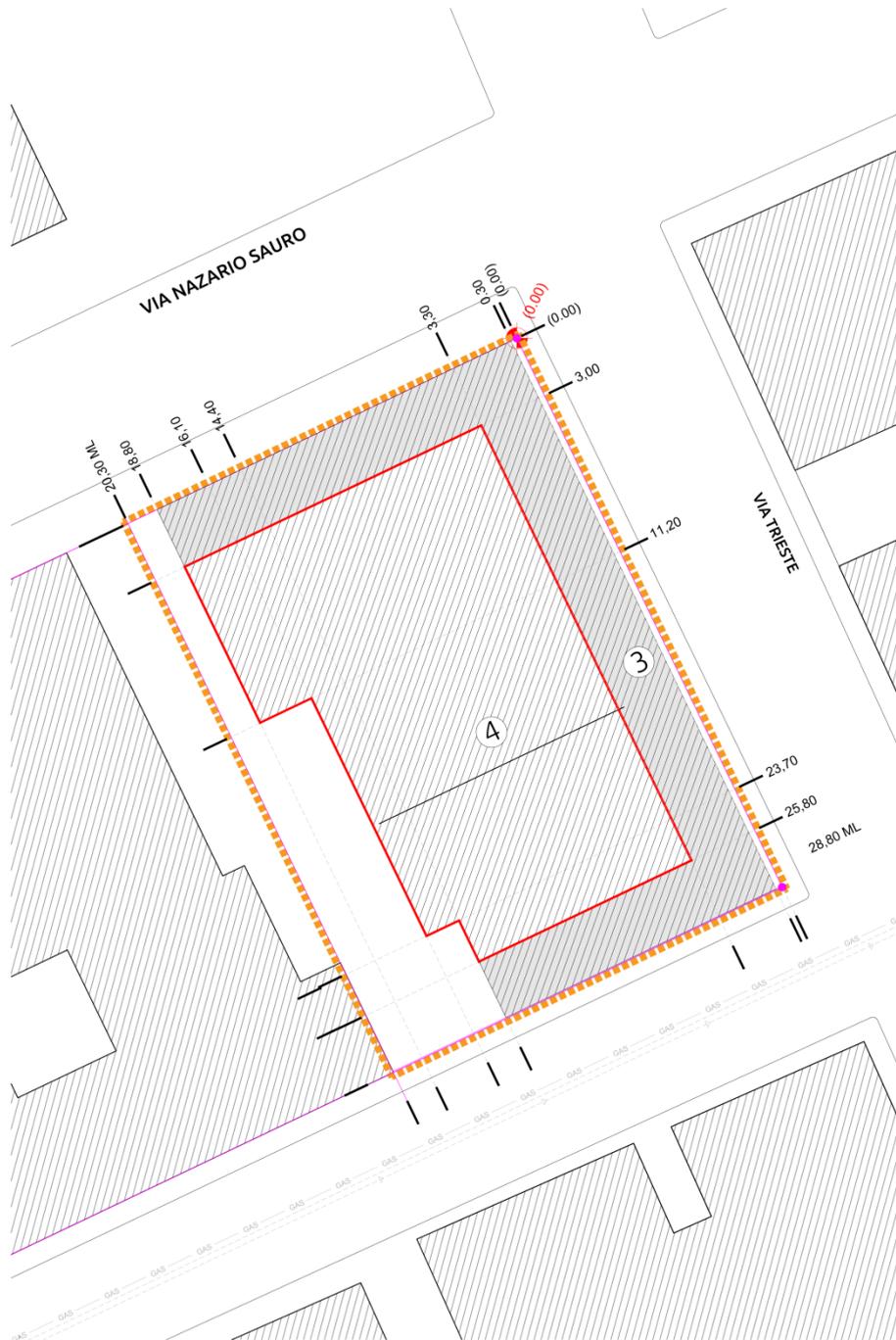
Il carattere di via Nazario Sauro, il sistema degli spazi pedonali presenti, il rapporto con il mare, il concetto di contorno, bordo, perimetro, sono insiti in questo progetto.

Da queste premesse, e pur rivestendo un ruolo marginale nel contesto in cui si insedia, è necessario che il progetto del PdR si pregni comunque di questi assiomi per avere un suo ruolo riconoscibile e di continuità urbana.

Si riporta stralcio del P.D.R.

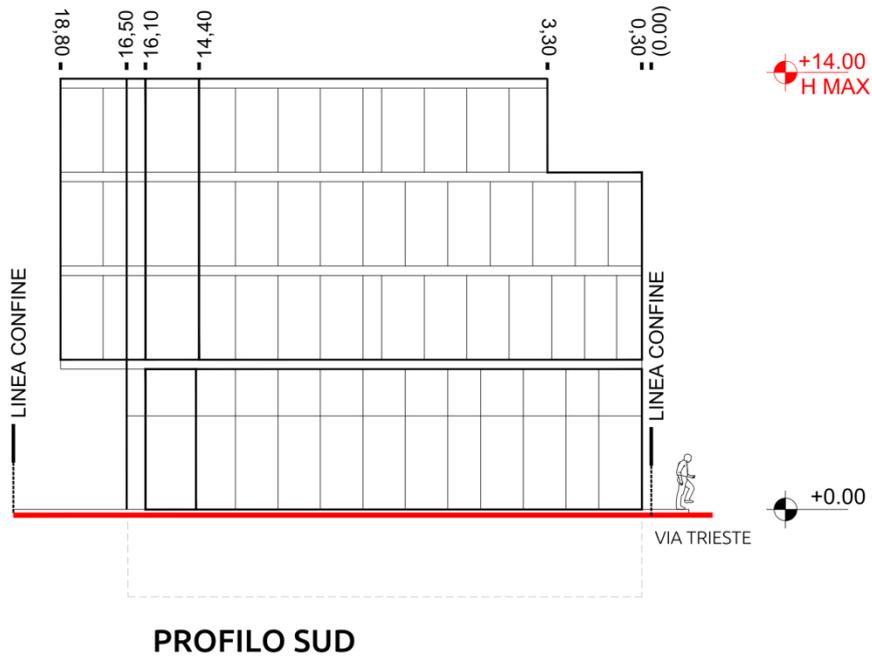


\_attacco a terra

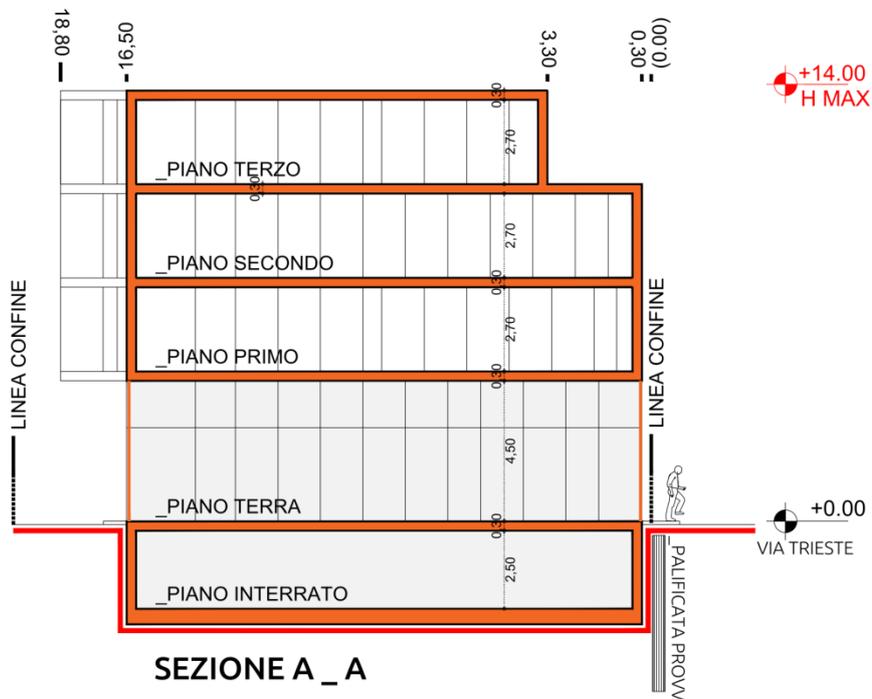


\_piani superiori

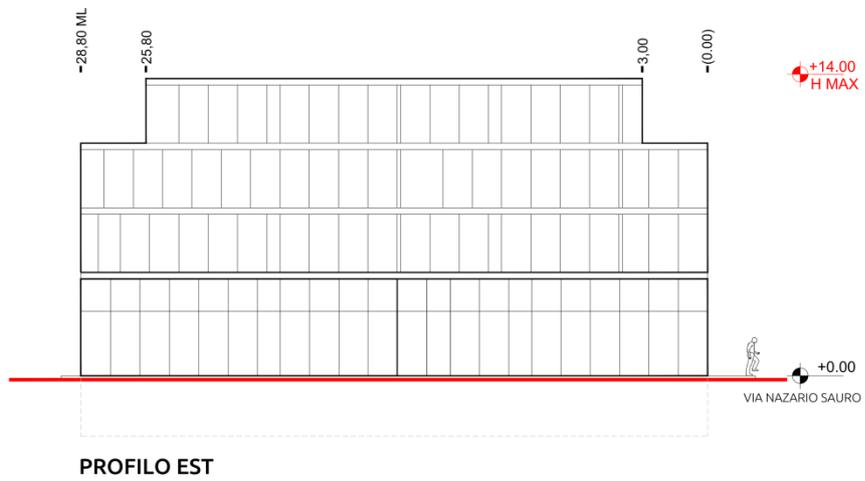




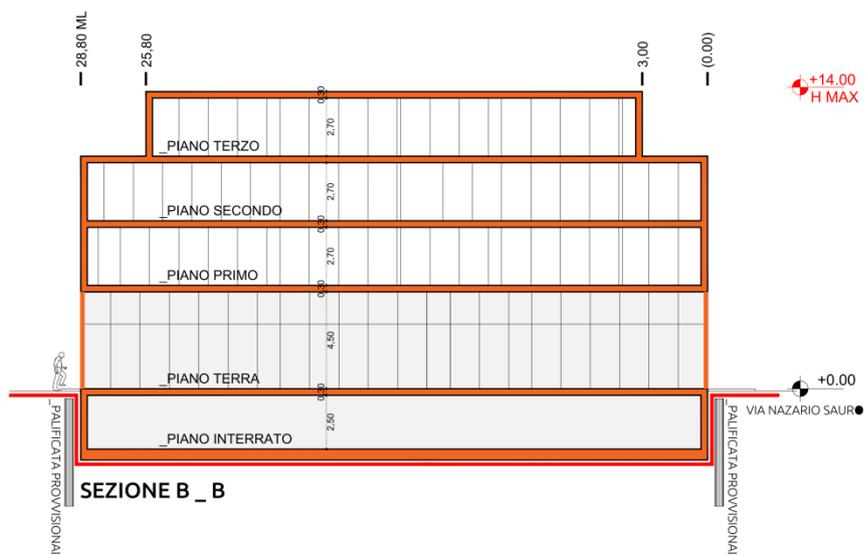
PROFILO SUD



SEZIONE A\_A



PROFILO EST



SEZIONE B\_B

\_profili e sezioni

- in quale misura il piano o il programma stabilisce un quadro di riferimento per progetti ed altre attività, o per quanto riguarda l'ubicazione, la natura, le dimensioni e le condizioni operative o attraverso la ripartizione delle risorse;

Il P.d.R. con la contestuale variante al P.R.G. di minima entità, risulta essere l'attuazione di previsioni degli strumenti di pianificazione territoriale e degli atti di governo sovraordinati, andando a recuperare uno spazio al centro della città, attualmente occupato da un edificio scolastico e da un edificio commerciale entrambi dismessi, da destinare all'inserimento di nuove attività commerciali di vicinato e residenze. In tale "filiera" quindi non risulta essere quadro di riferimento per progetti ed altre attività.

- in quale misura il piano o il programma influenza altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati;

Il P.d.R., essendo un Piano Attuativo, per sua natura non ha piani o programmi gerarchicamente ordinati rispetto ad esso.

Circa i piani sovraordinati ne realizza le previsioni.

Di seguito si riporta una descrizione sintetica degli strumenti sopra elencati, al fine di delineare il regime vincolistico esistente sul territorio.

- Quadro strategico regionale (QRR)
- Piano Regionale Paesistico (PRP)
- Piano Regionale di Gestione dei Rifiuti (PRGR)
- Piano di Assetto Idrogeologico (PAI)
- Piano di Risanamento e tutela della Qualità dell'Aria (PRTQA)

- la pertinenza del piano o del programma per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile;

Ai fini della promozione dello sviluppo sostenibile l'intervento garantirà il rispetto delle normative vigenti in materia ambientale attraverso un corretto isolamento termico, l'utilizzo di fonti di energia rinnovabili, tecniche di risparmio energetico e di risparmio idrico.

Si precisa inoltre che l'intervento dovrà tenere conto delle "Prescrizioni e i Vincoli Ambientali alle trasformazioni previste dal P.R.G.", recepite dalle norme tecniche di attuazione, in cui sono specificate, in risposta a condizioni di fragilità e vulnerabilità delle aree e delle risorse interessate, specifiche condizioni alle trasformazioni individuate sul territorio comunale. Tali prescrizioni prevedono che gli interventi di trasformazione soggetti a Piano Urbanistico Attuativo siano subordinati alla valutazione degli effetti ambientali tenendo conto, oltre che delle informazioni contenute nel Rapporto dello Stato dell'Ambiente e del quadro conoscitivo degli indicatori di fragilità riferiti alle risorse aria e acqua. A tale proposito sono quindi date specifiche norme di dettaglio in materia di tutela ambientale di cui il piano ne garantirà il rispetto:

- Inquinamento atmosferico;
- Inquinamento acustico;
- Approvvigionamento e risparmio idrico;
- Collettamento reflui e depurazione;
- Risparmio energetico e utilizzo fonti rinnovabili;
- Raccolta dei rifiuti;
- Inquinamento elettromagnetico;
- Tutela e riqualificazione ambientale della ex scuola Acquaviva.

- **problemi ambientali pertinenti al piano o al programma;**

Circa i problemi ambientali pertinenti al Piano si evidenzia che la gestione dei Rifiuti di cantiere avverrà in base alla l.r. 83/2000 “testo unico in materia di gestione dei rifiuti contenente l'approvazione del piano regionale dei rifiuti” .

Al fine di favorire il recupero dei rifiuti inerti derivanti dall'attività edilizia, si adotteranno disposizioni che obbligano, per ogni intervento edilizio derivante da concessione edilizia, autorizzazione o altro atto comunale di assenso.

Inoltre il titolare o il direttore dei lavori a dichiarare:

a) la stima dell'entità e della tipologia dei rifiuti che si producono ivi compresa l'autocertificazione attestante la presenza o meno di sostanze contenenti amianto nell'unità catastale oggetto dell'intervento;

b) il luogo ove si intendono conferire detti rifiuti.

Inoltre, consapevole delle sanzioni penali, nel caso di dichiarazioni non veritiere e falsità negli atti, richiamate dall'art.76 D.P.R. 445 del 28/12/2000 si dichiara, come risulta da reiterati sopralluoghi circostanziati, di escludere la presenza di rifiuti speciali quale sostanze contenenti amianto;

- **la rilevanza del piano o del programma per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente (ad es. piani e programmi connessi alla gestione dei rifiuti o alla protezione delle acque).**

Il P.d.R. in attuazione delle previsioni urbanistiche vigenti prevedendo la realizzazione di attività commerciali di vicinato e residenze, non ha rilevanza in relazione alla normativa comunitaria nel settore dell'ambiente.

## 4.2 Caratteristiche degli impatti e delle aree interessate

“Caratteristiche degli impatti e delle aree che possono essere interessate, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi”:

- **probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli impatti;**

Considerati da una parte gli interessi pubblici espressi dall'Amministrazione Comunale attraverso gli strumenti di pianificazione e gli atti di governo del territorio e confermati negli atti di indirizzo della Giunta; considerati dall'altra gli interessi privati dimostrati sia attraverso un interesse costante negli anni per questo intervento anche di fronte ai cambiamenti normativi-procedurali ed agli adempimenti ad essi connessi, sia con l'investimento già di notevoli risorse (studi di approfondimento, spese per altre demolizioni, ecc) possiamo dedurre che la probabilità di realizzazione è molto elevata. A rafforzare la probabilità di azione è la stabilità economico-finanziaria della società GEO- G s.r.l. oltre che la sua esperienza nella costituzione e gestione di interventi simili.

Contestualmente all'atto di approvazione è fissato il termine, non superiore a dieci anni, entro il quale il piano attuativo è valido e vigente ed i termini entro i quali sono operate le azioni di realizzazione. La società GEO- G s.r.l. ha messo in programma l'ultimazione dell'intervento, consegnando il progetto architettonico in seno al P.d. R., entro tre anni dall'approvazione dello stesso P. d. R. Circa la durata, la frequenza e la reversibilità degli impatti è stato svolta una specifica valutazione di essi in cui è stato considerato anche l'eventuale carattere cumulativo. In particolare sono stati esaminati gli impatti sulle seguenti risorse e fattori:

- Aria
- Acqua

- Acque sotterranee e corpi idrici superficiali
- Prelievi idrici e disponibilità
- Depurazione e scarichi
- Suolo e Sottosuolo
- Gestione del territorio e del rischio
- Rumore
- Energia
- Rifiuti
- Salute Umana
- Fattori Socio-Economici
- Lavoro
- Qualità della vita
- Patrimonio Culturale
- Insediamenti- reti

Se alcuni di tali impatti, quali quelli su aria, acqua, rumore, energia, rifiuti e lavoro, sono strettamente connessi alla realizzazione della struttura commerciale | residenziale ed al suo funzionamento, per cui cessano al cessare dell'attività, altri nonostante si realizzino grazie al P.d.R. risultano poi indipendenti dall'attività prevista da esso e dal tempo di esercizio. In particolare il suolo e sottosuolo, la gestione del territorio e del rischio, soprattutto idraulico, l'illuminazione pubblica, la salute umana, la qualità della vita, il patrimonio culturale, le infrastrutture e le reti subiscono degli impatti positivi grazie alla trasformazione senza però essere vincolati ad essa nel tempo. Riportiamo al punto successivo una sintetica descrizione degli impatti.

- **Carattere cumulativo degli impatti;**

Gli impatti generati dalla trasformazione sulle risorse territoriali e ambientali sono stati opportunamente valutati nello specifico documento di valutazione integrata. Sinteticamente:

- **Aria**

L'intervento in questione, trattandosi di funzioni estensive, commercio di vicinato al piano terra e residenziale agli altri piani, incide in forma blanda sull'inquinamento atmosferico attraverso il minimo aumento del volume di traffico, veicolare e le relative emissioni ed in misura assai ridotta, con le emissioni di origine civile, vista la presenza già di locali commerciali al piano terra e inoltre la natura degli impianti tecnologici.

Per quanto riguarda il traffico veicolare generato dalla trasformazione stessa è stato condotto un studio in relazione all'assetto viario. L'ingresso a sud nei parcheggi interrati risolve così i fenomeni di accodamento e le criticità della viabilità esistente ed in particolare sull'attuale intersezione Via Nazario Sauro - Via Trieste. Tale soluzione mitiga in parte gli effetti di aumento di volume di traffico favorendo l'ingresso da una via secondaria. I progettisti, accogliendo positivamente tale iniziativa, hanno provveduto a progettare un adeguato spazio pedonale, anche per la sosta delle biciclette, affinché all'interno dell'ambito d'intervento non arrivassero affatto le auto.

Circa le emissioni di origine civile idonei impianti ad alta tecnologia (tipo caldaie a gas naturale a condensazione) e l'utilizzo di pannelli solari del tipo foto termico e voltaico garantiscono livelli di emissione in atmosfera molto contenuti.

*Valutazione:* impatto critico mitigato e compensato

*Indicatori:* Qualità dell'aria; Prodotti

- **Acqua - acque sotterranee e corpi idrici superficiali**

L'intervento non ha particolari interazioni con la falda. Dal punto di vista dei corpi idrici superficiali, l'intervento ha un impatto sull'esistente rete di drenaggio. Per le acque meteoriche dunque si prevede l'utilizzo dell'attuale rete di drenaggio, con la possibilità di inserire sistemi di laminazione al fine di ridurre i deflussi scaricati nella rete. L'impiego di pavimentazioni drenanti e sistemi ritardanti lo scorrimento delle acque meteoriche contribuirà a mantenere i valori di deflusso a livelli paragonabili a quelli attuali. Lo smaltimento delle acque reflue avverrà nella pubblica fognatura previo parere dell'ente gestore.

*Valutazione:* impatto critico mitigato e compensato

*Indicatori:* Qualità dei corpi idrici superficiali

- **Acqua - prelievi idrici e disponibilità**

Per l'intervento è stato stimato inizialmente un consumo di 4.000 mc/anno complessivi, quindi al di sotto della soglia del livello di criticità fissato dall'ente gestore. Al fine di garantire un'adeguata fornitura dovrà essere potenziata la rete, in accordo con l'ente gestore e dimensionata in modo da servire non solo l'area soggetta a piano di recupero, ma eventualmente anche le aree limitrofe, così da avere un miglioramento complessivo delle reti. Al fine di ridurre i prelievi idrici ed eliminare gli sprechi, è stata valutata la realizzazione di reti idriche duali fra uso potabile e altri usi, con l'eventuale impiego delle acque meteoriche. E' stata quindi prevista la realizzazione di un sistema di recupero delle acque piovane al servizio, anche come reintegro, dei circuiti idrici di alimentazione dell'impianto antincendio, degli impianti di irrigazione delle aree a verde. E' stato inoltre previsto l'impiego di metodi e tecniche di risparmio idrico

(limitatori di flusso sugli erogatori dei lavabi dei servizi igienici al pubblico e delle cassette di risciacquo dei WC).

Tali misure, oltre a conseguire il miglioramento della rete di approvvigionamento, mitigano notevolmente il consumo di acqua, al punto che è stata stimata dai tecnici, sulla base anche di altre esperienze, una riduzione del consumo di acqua di oltre il 30% con 2.800 mc/anno, di cui 900 mc/anno per uso sanitario e 1.900 mc/anno per laboratori, lavorazioni, ecc.

*Valutazione:* impatto critico mitigato e compensato

*Indicatori:* Prelievi idrici e disponibilità

- **Acqua - Depurazione e scarichi**

L'intervento prevede attività commerciali di vicinato che comportano un carico inquinante nelle acque reflue probabilmente poco critico. A tali scarichi si aggiungeranno quelli sanitari, con carichi di inquinanti decisamente più contenuti.

Al fine di soddisfare le necessità di collettamento e depurazione dei reflui prodotti, in modo tale da non impattare sulla qualità delle acque superficiali e sotterranee, sono stati previsti specifici sistemi di collettamento e eventuale trattamento, dando priorità alla realizzazione di reti separate per la raccolta dei reflui.

La rete fognaria di progetto è quindi di tipo separato e convoglia le acque nere alla pubblica fognatura.

Circa le acque reflue, il problema maggiore è rappresentato dall'eventuale trattamento delle acque derivanti dalle attività commerciali. Tali acque, una volta trattate andranno a confluire nella rete delle acque reflue.

*Valutazione:* impatto critico mitigato e compensato

*Indicatori:* Qualità acque reflue; Quantità acque reflue

- **Suolo e sottosuolo**

Il sito in questione non è inserito in alcun elenco come sito da bonificare nel Piano Provinciale dei Rifiuti date le attività svolte sull'area. Le indagini sul suolo e sulle acque hanno evidenziato che il sito è da considerare privo di qualsiasi condizione negativa.

Circa le condizioni di stato attuali del suolo, tenendo presente che siamo in presenza di un'area destinata nel tempo a verde d'arredo. Area di pubblica cessione, caratterizzata da scarso degrado delle superfici, l'intervento prevede una sistemazione accurata degli spazi aperti, (percorsi pedonali e verde), con particolare attenzione alle pavimentazioni dei marciapiedi, ricorrendo a sistemi drenanti, all'arredo urbano e alla progettazione del verde. L'intervento tende inoltre a garantire una buona permeabilità delle superfici con una quota superiore rispetto alla quota stradale.

*Valutazione:* impatto migliorativo

*Indicatori:* Livelli inquinanti; Investimenti per la sistemazione delle superfici aperte;

- **Gestione del territorio e del rischio**

Gli strumenti di pianificazione e di settore attribuiscono all'area Grado di sismicità 3, Classe di Pericolosità Geologica e di Pericolosità Idraulica nulla.

La realizzazione dell'intervento deve avvenire nel rispetto delle normative vigenti ed in relazione ai livelli di pericolosità individuati dagli strumenti urbanistici e di settore. La relazione geologica e la relazione idraulica con le misure di mitigazione e compensazione prescritte, ed in fase successiva il progetto delle strutture in relazione alla normativa antisismica, vanno ad assicurare l'incolumità della popolazione in termini di rischio geologico, idraulico e sismico.

*Valutazione:* impatto migliorativo

*Indicatori:* Rischio (idraulico, geomorfologico, Sismico) – studi e investimenti; Rischio idraulico – aree in sicurezza idraulica

- **Rumore**

La realizzazione di attività commerciali di vicinato e residenze non comporta normalmente un aumento dei livelli di pressione sonora dovuti agli impianti tecnologici, alle operazioni di scarico merci ed al prevedibile incremento di traffico veicolare indotto. Al fine di prevenire l'inquinamento acustico verso l'ambiente esterno è previsto l'impiego di apparecchiature con caratteristiche di emissione sonora tali da rispettare i valori limite fissati dalla L.n° 447/95 e dai suoi decreti attuativi.

Circa i requisiti acustici passivi del fabbricato, è previsto il rispetto dei vincoli definiti dal D.P.C.M. 5/12/1997 per edifici adibiti ad attività di tipo commerciale. In particolare, nei confronti dell'isolamento tra l'ambiente esterno e quello interno verrà realizzato un indice di isolamento di facciata  $D_{2m,nt,w}$  maggiore od uguale a 42 dB.

*Valutazione:* impatto critico mitigato e compensato

*Indicatori:* Compatibilità con il Piano di Zonizzazione acustica; Clima outdoor- Livelli

sonori rilevati esternamente; Clima indoor- Livelli sonori rilevati internamente.

- **Energia**

Il sistema insediativo necessita ai fini di un suo adeguato funzionamento, di energia elettrica e termica per l'illuminazione esterna ed interna, per le utenze varie, impianti elevatori, per

l'impianto di climatizzazione estiva ed invernale e per l'impianto di produzione di acqua calda sanitaria.

L'impiego di metodi e tecniche di risparmio di combustibili con l'utilizzo di caldaie a

condensazione relativamente sia alla produzione dell'energia termica per la climatizzazione invernale sia alla preparazione di acqua calda sanitaria (come integrazione), oltre che l'impiego di sistemi di illuminazione ad elevata efficienza energetica, riescono a diminuire in parte i consumi di energia elettrica rispetto all'utilizzo di tecnologie tradizionali.

*Valutazione:* impatto critico mitigato e compensato

*Indicatori:* Energia elettrica - Prelievi e disponibilità, Energia elettrica - Consumi, Gas - Prelievi e disponibilità

- **Rifiuti**

La presenza dell'attività commerciale comporterà una certa produzione di rifiuti delle probabili seguenti tipologie:

- rifiuti speciali;
- Imballaggi;
- rifiuti derivanti da attrezzature e impianti;
- altri rifiuti rientranti nella categoria dei "rifiuti solidi urbani".

I fruitori del complesso edilizio, attraverso regole condominiali provvederanno alla raccolta differenziata da ubicare in piazzole all'uopo e a gestire i rifiuti mediante raccolta, trasporto e recupero, in accordo con l'ente gestore dei rifiuti.

*Valutazione:* impatto critico mitigato e compensato

*Indicatori:* Produzione; Smaltimento (quantità riciclate)

- **Salute Umana**

Premesso che le attività previste dall'intervento, ovvero attività commerciali e residenze, non presentano rischi sulla salute umana, l'intervento prevede una serie di interventi sulla viabilità ed in particolare:

l'inserimento di un marciapiede ad oggi mancante a nord del complesso; la realizzazione di parcheggi interrati che evitano intersezioni fra percorsi carrabili e pedonali all'interno dell'area, escludendo qualsiasi incidente;

la messa in opera di illuminazione sugli spazi privati ad uso pubblico; l'esecuzione di un adeguata segnaletica stradale, sia orizzontale che verticale, compresi attraversamenti pedonali nei punti cruciali.

Visti tali interventi il piano ha delle ripercussioni in termini di salute configurandosi

migliorativo della sicurezza stradale e ciclo pedonale.

*Valutazione:* impatto migliorativo

*Indicatori:* Incidentalità stradale

- **Fattori Socio-Economici: Lavoro**

L'intervento, consistente nella ristrutturazione, attraverso demolizione e ricostruzione. Lo stato attuale è composto da due edifici di, di cui uno fortemente fatiscente. Il nuovo fabbricato ubicato all'angolo sud-ovest di Piazza Fosse Ardeatine implementerà in maniera positiva sull'economia e sul lavoro, sia a breve che a lungo termine.

A breve termine l'intervento comporta lavoro, sia nella fase progettuale che nella fase di realizzazione. Gli effetti più importanti sono però quelli a lungo termine in quanto le attività commerciali previste creeranno sicuramente nuovi posti di lavoro. A tale

incremento va aggiunto il lavoro “dell’indotto” ovvero le aziende terze ed il relativo personale gravitante sulla struttura ( imprese ai trasporti, fornitori diretti, ditte di manutenzione, manutentori interni, ecc.).

*Valutazione:* impatto migliorativo

*Indicatori:* Occupazione - personale interno; Occupazione - aziende terze gravitanti sulla struttura; Spese di realizzazione e di esercizio

- **Fattori Socio-Economici: Qualità della vita**

L’obiettivo del P.d.R., che è quello di creare una sinergia con lo spazio a verde adiacente all’edificio. Inoltre la favorevole ubicazione con l’adiacente piazza, rappresenta il prolungamento della piazza stessa attraverso i marciapiedi. L’edificio diventa naturalmente rappresentativo del contesto urbano, incrementare l’attitudine al carattere commerciale delle aree dell’intorno, eliminando al contempo le aree in stato di degrado. Tutto ciò si attua attraverso un progetto di recupero che riversa sul contesto, in cui si opera, vantaggi e miglioramenti degli standard e della viabilità.

Sinteticamente quindi, la presenza dei nuovi insediamenti, il recupero del fabbricato esistente, la dotazione degli standard, la sistemazione degli spazi aperti, la riqualificazione della viabilità esistente, accrescono complessivamente la qualità dell’insediamento.

*Valutazione:* impatto migliorativo

*Indicatori:* Valori immobiliari della zona; Superfici a standard; Marciapiedi e piste ciclabili.

- Insedimenti - reti

Per quanto riguarda la dotazione delle reti, (acqua, luce, gas, scarichi), permetterà di realizzare le reti là dove mancanti o di adeguarle, con un beneficio anche sugli insediamenti commerciali e residenziali circostanti.

Concludendo quindi i progetti delle opere di urbanizzazione predisposti in questa fase ben evidenziano il potenziamento ed il miglioramento delle reti, sia interne che esterne all'area di intervento.

*Valutazione:* impatto migliorativo

*Indicatori:* Dotazioni tecnologiche - sviluppo delle reti

## 5 ANALISI DEGLI IMPATTI

- **natura transfrontaliera degli impatti;**

Gli impatti sono assolutamente circoscritti ad un ambito ristretto e locale.

Non sussistono motivi che fanno desumere implicazioni di natura transfrontaliera.

- **rischi per la salute umana o per l'ambiente (ad es. in caso di incidenti);**

Il tipo di intervento, ovvero la realizzazione di insediamenti di natura commerciale di vicinato e residenziale, con relative pertinenze, la sistemazione degli spazi aperti circostanti, rientra in un'attività edilizia ordinaria che non presenta particolari criticità in fase di realizzazione se non quelle previste nei piani di sicurezza propri del cantiere.

Per quanto riguarda la fase di esercizio l'attività non genera rischi sulla salute umana.

Circa il rischio idraulico geologico e sismico la realizzazione dell'intervento deve avvenire nel rispetto delle normative vigenti ed in relazione ai livelli di pericolosità individuati dagli strumenti urbanistici e di settore.

La relazione geologica e la relazione idraulica con le misure di mitigazione e compensazione prescritte, ed in fase successiva il progetto delle strutture in relazione alla normativa antisismica, vanno ad assicurare l'incolumità della popolazione in termini di rischio geologico, idraulico e sismico.

- **entità ed estensione nello spazio degli impatti (area geografica e popolazione potenzialmente interessate)**

Superficie dell'area minima entità interessando un ambito locale.

L'area geografica e la popolazione potenzialmente interessata è

quella comunale per cui gli impatti rientrano in quelli già previsti dalla strumentazione urbanistica comunale.

- **valore e vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata a causa delle speciali caratteristiche naturali o del patrimonio culturale, ovvero del superamento dei livelli di qualità ambientale o dei valori limite dell'utilizzo intensivo del suolo;**

Preliminarmente si evidenzia che l'intervento va ad operare in ambito urbano, su un'area residenziale, commerciale e di servizi pubblici quasi completamente dismessa e caratterizzata da un complessivo degrado delle superfici.

Circa i valori e le vulnerabilità dell'area sarà compiuta una specifica valutazione sugli effetti ambientali e paesaggistici del piano, vista anche la presenza di un vincolo paesaggistico:

- territori costieri - art. 142, D.Lgs. n. 42/2004

- bellezze panoramiche - art. 136 - 141 - 157, D.Lgs. n. 42/2004

Tale valutazione esplicherà compiutamente la natura e la tipologia dell'intervento, descriverà le caratteristiche del progetto, evidenzierà gli effetti sulla risorsa paesaggio e porrà le relative misure di mitigazione e compensazione, al fine di ottemperare alla necessaria compatibilità rispetto ai valori paesaggistici riconosciuti dal vincolo, alla congruità con i criteri di gestione dell'area e alla coerenza con gli obiettivi di qualità paesaggistica, così da perseguire l'ottenimento del parere positivo da parte dell'ente preposto alla gestione del vincolo per la definitiva autorizzazione del progetto.

## 6 CONCLUSIONI

In sintesi il “ Piano di Recupero di iniziativa privata | zona B3 , scheda d'ambito B3.10 unità minima 2 e 6, considerando che le opere in previsione intendono fra gli obiettivi primari:

- risolvere in via definitiva il degrado presente sull'area, rappresentato allo stato attuale da due edifici, l'uno adibito ad uso commerciale, ma visto il degrado, non sono utilizzati. L'altro ad uso residenziale , il quale rappresenta un rudere per il forte degrado.
- creare gli nuovi spazi pubblici, verde d'arredo, per una migliore fruizione del territorio, compatibilmente alle caratteristiche naturalistiche e paesaggistiche dell'ambito di riferimento, rappresentato da piazza Fosse Ardeatine;

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 dal Piano di Recupero sicuramente incideranno positivamente sulla popolazione locale sia per l'offerta di spazi pubblici migliori e meglio fruibili, sia in termini economici favorendo l'incremento del turismo e di molteplici attività che determineranno l'incremento della vita sociale, relazionale ed economica all'interno del Centro urbano di Giulianova Lido.

Pertanto, in considerazione:

- della natura e degli obiettivi del Piano di Recupero;
- della sostenibilità delle trasformazioni proposte;
- degli effetti potenziali attesi;
- delle misure di mitigazione previste;

Considerato inoltre che:

- il PdR non interessa aree sottoposte a vincolo di cui al vigente P.R.P.;
- il PdR non interessa aree sottoposte a vincolo di cui al vigente P.A.I.;
- il PdR non interessa aree sottoposte a vincolo di cui al vigente P.S.D.A.;
- il PdR non interessa aree SIC o ZPS;

Si propone che il Piano di Recupero, oggetto di questo Rapporto preliminare, **NON** debba essere assoggettato a Valutazione Ambientale Strategica.

\_ roberto di pizio | ARCHITETTO

