

Provincia di Teramo

COMUNE DI GIULIANOVA

Committente

MARE BLU Spa
Via Roma n° 447 fraz. Villarosa
MARTINSICURO (TE)

amministratore
Sig. Di Nicola Gabriele

Progetto

Variante Piano di Recupero del sub-comparto B3.2a di PRG (ex Sadam)

PdR approvato con delibera di Consiglio Comunale n°43 del
11/06/2010 e pubblicato sul BURA n°78 del 10/12/2010

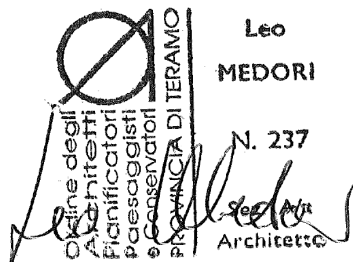
Progettista

architettura ed urbanistica
arch. Leo Medori

consulente ambientale
arch. Romina Rauli



ESA studio



Oggetto

INTEGRAZIONE STUDIO PRELIMINARE AMBIENTALE
ai sensi dell'art. 6, comma 12 del D.Lgs 152/2006 e s.m.i.

SCALA

All.: **E**

Archivio

Data: OTTOBRE 2021

Aggiornamento

File:

Premessa

Il presente documento è redatto ai sensi dell'art. 6, comma 12 del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i. su richiesta del Comune di Giulianova, come Soggetto Competente per la VAS, in relazione alla procedura di approvazione della Variante del PdR dell'ex-Sadam, area sita a Giulianova lido, su Via Trieste.

Tale rapporto, come richiesto dal Soggetto Competente (Richiesta documentazione integrativa - Prot. n. 0040310 del 08.10.2021) è parte integrante del rapporto redatto nel novembre 2009 ed è finalizzato a valutare i possibili impatti generati dalle sole parti variate del piano attuativo. La presente integrazione al Rapporto Preliminare Ambientale, infatti, ha lo scopo di fornire all'autorità che deve emettere il provvedimento di verifica, nel caso specifico il Comune di Giulianova, le informazioni necessarie alla decisione, ovvero stabilire se il piano necessita o meno di valutazione ambientale, nella pratica assoggettando o escludendo il PdR dai successivi obblighi della procedura di VAS. In merito si precisa che, pur presentando contestualmente il recupero dell'edificio di proprietà del comune Kursaal, quest'ultimo non rientra nel PdR oggetto della valutazione, ma è un'opera distinta a carico del proponente, come compensazione nei confronti dell'Amministrazione, per la mancata realizzazione del teatro auditorium, di cui il comune avrebbe potuto beneficiare gratuitamente 24 giorni l'anno. Si specifica, inoltre, che il Piano di Recupero di iniziativa privata della zona ex Sadam, classificata nell'allora piano vigente come area dismessa, integrata nella scheda d'ambito B3.2, non ha subito variazione normativa nella variante di PRG approvato nel 20.02.2013.

Per tutto quanto premesso si procede alla valutazione dei possibili impatti generati dalle variazioni presentate nella variante e per questo il documento andrà ad integrare il precedente documento, descrivendo le modifiche apportate al piano e le informazioni e i dati necessari alla verifica dei possibili impatti significativi attesi dalla sua attuazione. Si ricorda che non sono presenti nell'area di intervento aree protette o di particolare tutela ambientale, essendo tale area sita in un contesto urbanizzato, di cui il piano con l'attuazione favorisce la valorizzazione.

Nello specifico si analizzeranno le scelte urbanistiche e progettuali proposte, analizzandone le motivazioni e le conseguenze da esse generate. A seguire verranno considerati i fattori ambientali, economici e sociali che potrebbero essere influenzati (positivamente o negativamente) dagli interventi previsti dalla variante.

Descrizione e valutazione della Variante del PdR

L'area oggetto di intervento si trova nel Comune di Giulianova (TE), censita al fg. 16 part. 593, 699, 1559, 1560, 1561, 1562, 1563, 1564, 1565, 1566, 1591, 1592, 1594, 1595, 1598, con una estensione di 54.929 mq, in una zona pianeggiante appartenente alla fascia costiera di origine alluvionale. Ha il suo fronte stradale principale a est, lungo via Trieste, mentre ad ovest è delimitata dal tracciato ferroviario sopraelevato di un metro rispetto al piano di campagna.

Facente parte della scheda d'ambito B3.2, nel 2001 l'area oggetto del PdR è stata inserita nel PRUSST (Programma di Riquilificazione Urbana e Sviluppo Sostenibile del territorio), denominato "Sviluppo integrato della fascia costiera Abruzzo - Marche, delle vallate confinanti e valorizzazione dei Parchi", individuata nel PRG come scheda d'ambito B3.2a.

Il PdR approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 43 dell'11.06.2010 e pubblicato sul BURA n. 78 del 10.12.2010, ad oggi è stato parzialmente attuato.

Già nel 2017 la società proponente aveva avanzato la proposta di una variante del PdR, che aveva portato l'Amministrazione Comunale a richiedere delle variazioni sia in merito alla viabilità interna al comparto, che alla dislocazione delle aree verdi. Rimasta incompiuta tale variante, la variante in esame apporta delle modifiche al PdR approvato, tenendo conto anche delle precedenti richieste dell'Amministrazione.

Nello specifico ad oggi sono state realizzate:

- L'Unità Minima d'Intervento n. 7, posta nella parte nord dell'area, comprendente anche le opere di urbanizzazione pertinenti e gli edifici C1.1 (con destinazione totalmente commerciale) e C1.2, C1.3 (con destinazione commerciale al piano terra e residenziale nei piani superiori), realizzando di fatto due blocchi con 35 alloggi;
- Le demolizioni di tutti gli edifici e impianti dell'ex zuccherificio ad eccezione dell'edificio principale, che da previsione di piano attuativo doveva essere recuperato.

La parte restante (le UMI che vanno dal n. 1 al n.6), non è stata attuata a causa della forte crisi immobiliare, che ha portato il proponente a ridimensionare l'intervento con l'eliminazione

dell'edificio a torre alto 50 metri a valenza turistico ricettiva e a modificare la destinazione d'uso dell'ex zuccherificio, essendone venuta meno la potenzialità attrattiva nell'ambito ricettivo e congressuale. Inoltre, a seguito dei risultati della campagna di indagini diagnostiche effettuate sull'ex zuccherificio¹ si è riscontrata l'impossibilità del recupero del manufatto industriale per forti carenze strutturali, non rispettando le ordinanze post sisma 2009 e N.T.C. (Norme tecniche per le Costruzioni) del 2018.



Fig. 1: Planimetria PdR Approvato

Venute meno le condizioni sia economiche (mancanza di investitori disposti a finanziare l'attuazione dell'intervento turistico/ricettivo, finalizzato alla realizzazione e gestione del centro congressi con teatro/auditorium) che strutturali (l'edificio da recuperare fortemente compromesso e

¹ A riguardo si rimanda alla lettura del report "Indagini indirette per la caratterizzazione di strutture in cemento armato" redatta dall'A.C.N.D. s.r.l. in data 28.09.2021 e della Perizia tecnica sullo stato del fabbricato esistente (ALLEGATO I).

non corrispondente alle nuove normative vigenti, non permette recupero, ma solo demolizione), si è resa necessaria la rimodulazione delle UMI 1-2-3, con l'eliminazione dell'edificio a torre alto 50 mt e la demolizione con ristrutturazione dell'edificio dell'ex zuccherificio, prevedendo nel medesimo sedime un nuovo edificio con al piano terra attività commerciali e di servizio pubblico, mentre al primo piano attività direzionali e di servizio, sia pubblico che privato. Tali modifiche comportano una riduzione delle superfici edificabili. Infine, poiché con la mancata realizzazione del teatro auditorium è venuta meno una parte della convenzione tra il proponente e l'Amministrazione, ossia l'utilizzo in forma gratuita del teatro per 24 giorni l'anno, in maniera compensativa si è proposto di effettuare un intervento di recupero a carico del proponente su un edificio di proprietà pubblica (Kursaal), finalizzato alla realizzazione di una sala teatro di proprietà pubblica con capienza di circa 330 posti.

Nello specifico il nuovo edificio (PI1) e l'area di pertinenza circostante avrà la seguente distribuzione:

- Nell'edificio realizzato sul sedime dell'ex zuccherificio, al piano terra si avrà, con una estensione di 3020 mq di cui 2400 riservati alla vendita, una attività commerciale, con in adiacenza la prevista attività di servizio pubblico (Farmacia comunale), oggetto di cessione, così come previsto nella convenzione urbanistica del PdR, mentre il primo piano è destinato ad attività direzionali e servizi privati di uso pubblico per una superficie complessiva di 1450 mq.
- Realizzazione nella parte antistate l'edificio di un parcheggio privato ad uso pubblico (60 posti auto) e di uno spazio pubblico primario pedonale destinato a piazza (3150 mq), con annesso parcheggio pubblico (30 posti auto), in adiacenza con via Trieste.
- Nella redistribuzione delle aree edificabili a sud del nuovo edificio commerciale sono state rimodulate le UMI, portandole complessivamente a 6. Nello specifico ci sono stati degli accorpamenti delle UMI, con una loro diversa distribuzione planimetrica e degli edifici in esse presenti.
- La riorganizzazione della viabilità funzionale alle modifiche apportate alle UMI e alle richieste avanzate dall'Amministrazione comunale.

Per quanto sopra rilevato, ne consegue che la variante costituisce modifica solo per le sagome di ingombro degli edifici di progetto e di alcune parti della maglia viaria, relativamente alla parte non ancora realizzata; inoltre, riduce le altezze massime di progetto, con conseguente riduzione delle volumetrie e le tipologie di intervento sugli edifici esistenti, determinando di fatto una minore occupazione di suolo edificabile.

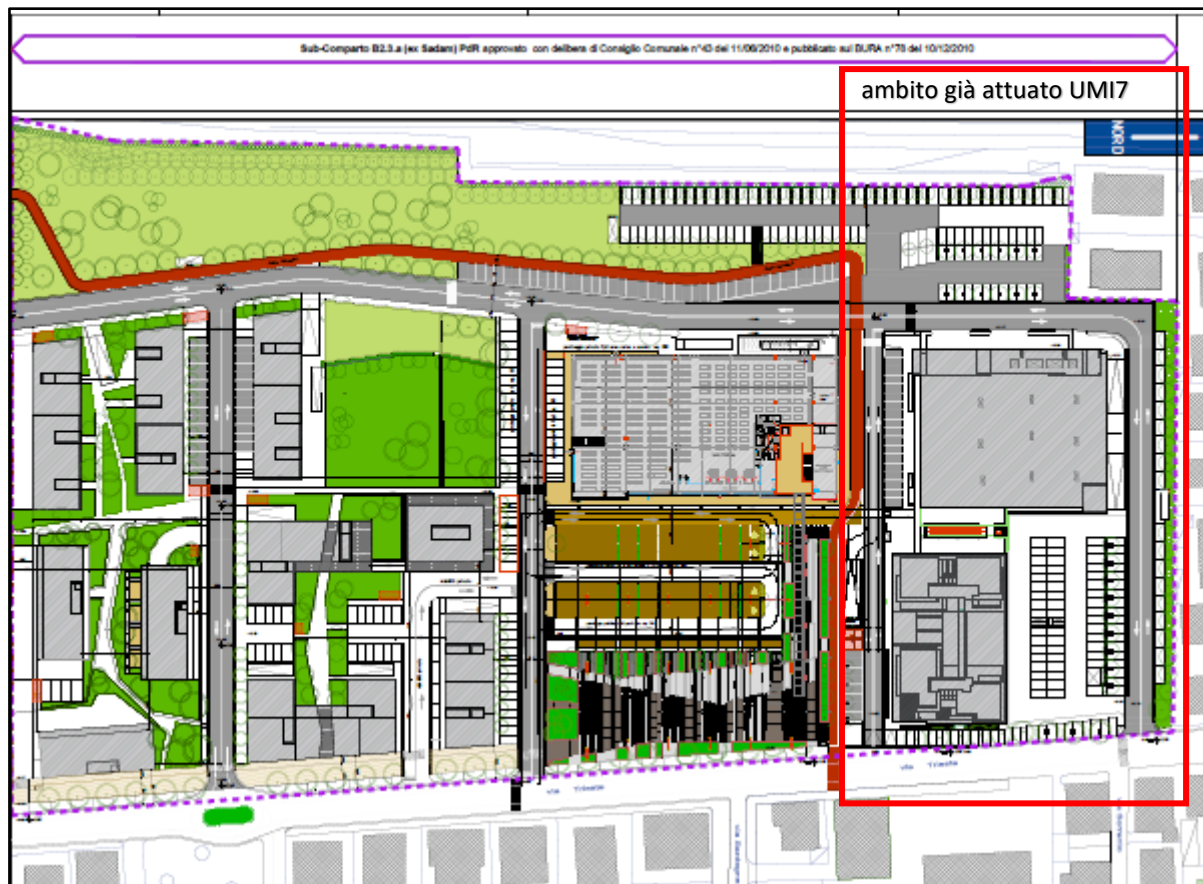


Fig. 2: Planimetria proposta di Variante del PdR ex-Sadam con individuazione parte già attuata (UMI7)

È da rilevare la sensibilità progettuale adottata, che nella realizzazione di un nuovo edificio ha tenuto conto del valore storico dell'edificio demolito e ha voluto evocarlo con la realizzazione di uno spazio pubblico coperto a doppia altezza, tra la farmacia comunale e l'attività commerciale, riproponendo la copertura voltata del vecchio edificio, che ospita gli elementi di connessione verticale (corpo scale e ascensori). Tale approccio ha permesso il recupero di un'area degradata in un ambito urbano centrale, che nel rispetto delle politiche relative alla riduzione del consumo di suolo, ha recuperato un ambito compromesso, riqualificandolo non solo dal punto di vista ambientale, ma anche economico e sociale.

Di seguito si riportano le sezioni longitudinali del progetto approvato (Fig. 3) e della proposta di variante (Fig.4) che mostrano quanto evidenziato.

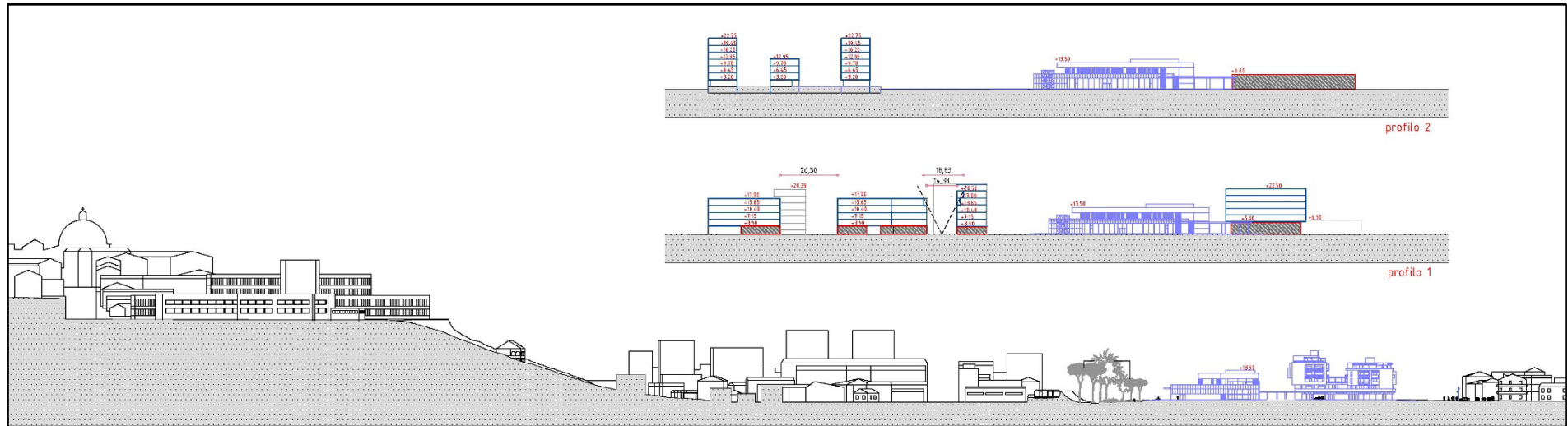


Fig. 4: Profili della Variante del PdR inseriti nel contesto di riferimento

È importante specificare che rimangono inalterate le localizzazioni delle previsioni di aree a verde, parcheggi e spazi pubblici, nonché i loro quantitativi in termini di superfici. Ciò che viene modificata è la previsione della pista ciclabile, che è stata spostata sul lato ovest, della viabilità parallela alla linea ferroviaria, in adiacenza alle aree destinate a verde, per evitare intersezioni con le aree di sosta e gli accessi. Particolare cura, poi, è stata riservata alla realizzazione e integrazione delle aree verdi e degli spazi pubblici, come la delimitazione della pista ciclabile con un doppio filare di alberature o la realizzazione di aiuole con alberature ogni due stalli nel parcheggio. Tali accorgimenti oltre a rendere l'ambito densamente alberato definiscono in maniera precisa gli spazi, permettendone una facile fruizione e una distinzione funzionale anche a livello percettivo dei singoli spazi.

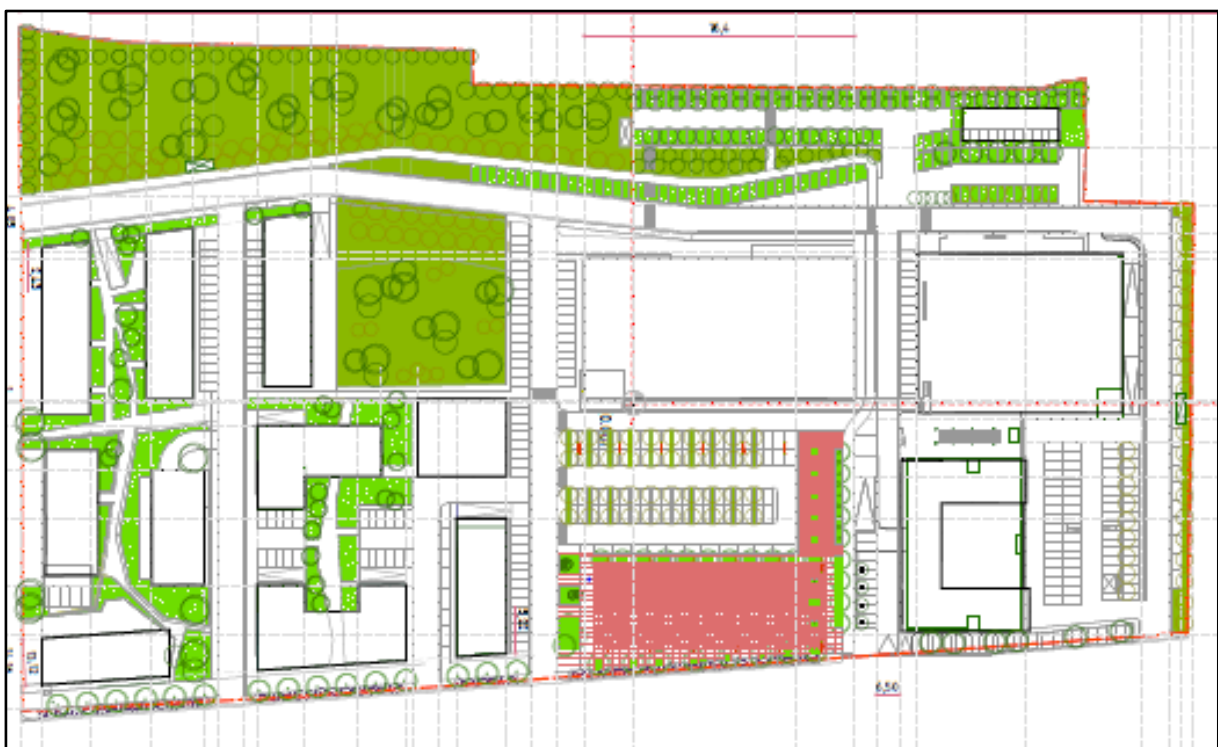


Fig. 5: Planimetria distribuzione del verde e spazi pubblici a piazza

In merito alla realizzazione del nuovo edificio commerciale e direzionale, si rileva che la dotazione dei parcheggi soddisfa gli standard, incrementando di fatto la dotazione di spazi di sosta in adiacenza al principale spazio pubblico.

Di seguito si riporta una tabella comparativa tra parametri edilizi e superfici edificabili del PdR approvato e variante.

Parametro/Indice PdR	Dati PdR Approvato		Dati PdR Variante	
Superficie Territoriale – St (100%)		54.930 mq		54.930 mq
Indice di utilizzazione territoriale - Iut		0,60 mq/mq		0,60 mq/mq
Superficie edificabile - Se		32.960 mq		32.960 mq
Superficie fondiaria – Sf (50%)		27.465 mq		27.465 mq
Superficie edificabile privata – Sepr	residenziale - Ser direzionale e turistico- Secd commerciale - Sed ricettive	32.300 mq ≤19.380 mq ≤12.920 =6.500 ≤6.000 mq	residenziale - Ser direzionale Secd commerciale - Sed ricettive	32.300 mq ≤19.380 mq ≤6.420 mq =6.500 mq 0 mq
Numero di vani - V (Ser/25)		775		775
Abitanti insediabili - Ab		620		620
Aree per attrezzature, impianti e urbanizzazioni primarie da cedere gratuitamente al comune - Spub (50%)	verde e attrezzature pubbliche -Svap viabilità, piazze e giardini pubblici - Svip parcheggio pubblico – Spap aree pubbliche interne al comparto (viabilità 467 mq e parcheggi 333mq) Spap	27.465 mq 11.260 mq 7.955 mq 8.350 mq 800 mq		27.465 mq 11.260 mq 8.468 mq 8350mq 800 mq
Superficie edificabile per attrezzature d'interesse sociale e collettivo - Seas		660 mq		660 mq

Superfici ambito oggetto di ristrutturazione (edificio industriale da demolire) escluse dal computo delle superfici edificabili ed utilizzabili per le seguenti attività	attrezzature pubbliche (auditorium/sala spettacoli, fino a	2.100 mq		
	attività ricettive, direzionali private e pubbliche di uso pubblico (uffici e/o servizi pubblici) - Sed	2.050 mq	attività ricettive, direzionali private e pubbliche di uso pubblico (uffici e/o servizi pubblici) - Sed	1.450 mq
	attività commerciali e pubblici esercizi Sed	1.050 mq	attività commerciali e pubblici esercizi Sed	1.050 mq
Altezza massima - H		50 mq		24 mq

Tabella 1: Tabella comparativa dei parametri urbanistici ed edilizi del PdR approvato e della Variante proposta.

Ne consegue che le variazioni introdotte non comportano incrementi di superficie edificate di progetto né degli indici di piano, lasciando inalterata la superficie residenziale. Di fatto costituisce modifica unicamente delle sagome di ingombro degli edifici di progetto, di alcune parti della maglia viaria a seguito della rimodulazione delle UMI (ad eccezione della UMI 7 già realizzata), delle tipologie di intervento sugli edifici esistenti e delle altezze massime di progetto che, con l'eliminazione dell'edificio a torre vengono ridotte.

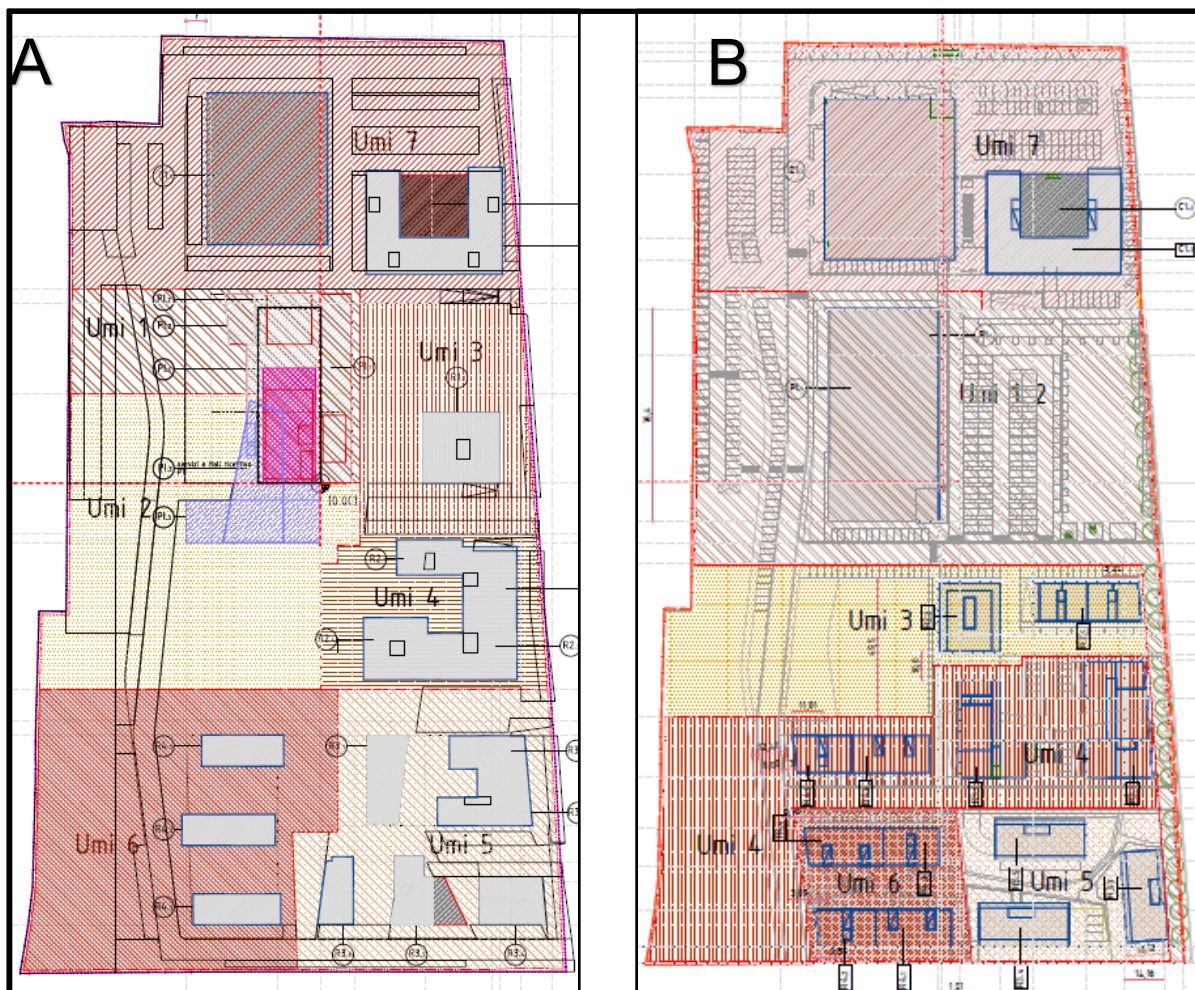


Fig. 6: Confronto della perimetrazione delle UMI nel progetto approvato (A) e nella proposta di variante (B).

Per quanto sopra riportato si può facilmente dedurre che le nuove pressioni generate dalle variazioni apportate sono riconducibili esclusivamente alla fase di cantiere per la demolizione dell'ex zuccherificio. In merito si precisa che le attività di demolizione prevedono il conferimento in discarica dei rifiuti generati. A riguardo si suggerisce di effettuare i lavori non in corrispondenza della stagione balneare e di adottare misure finalizzate a ridurre al minimo la produzione di polveri (es. utilizzo macchine mobili per l'abbattimento polveri). Di contro il recupero del manufatto genera impatti positivi derivanti dal miglioramento delle condizioni strutturali, igienico sanitarie e percettive del contesto. Inoltre, la realizzazione degli spazi verdi previsti miglioreranno le condizioni ambientali dell'area e la sua accessibilità e fruibilità genereranno impatti positivi sia a livello sociale che economico.

Purché le nuove pressioni siano limitate, nel tempo perché circoscritte alla fase di cantiere e nello spazio perché riguardanti una circoscritta area del comparto, si sottolinea come l'attività di demolizione e ricostruzione sia necessaria per motivi di sicurezza pubblica e salubrità dell'edificio. Anche in merito alla convenzione tra il proponente e l'Amministrazione comunale per l'utilizzo gratuito della sala teatro 24 giorni l'anno, di fatto una perdita dal punto di vista economico e sociale, è stata compensata con la realizzazione gratuita di un altro spazio ricettivo di proprietà pubblica, attraverso il recupero di un edificio storico posto sulla piazza principale del lungomare cittadino.

A riguardo si specifica che l'intervento sul Kursaal non è da considerarsi facente parte del PdR oggetto di valutazione, ma è un'azione puntuale corrispondente al valore economico spettante all'Amministrazione, scaturita dalla negoziazione tra le parti a seguito della inattuabilità della convenzione sottoscritta nel 2010, per la mancata realizzazione del teatro auditorium all'interno della struttura esistente (ex zuccherificio), oggi irrecuperabile. Di fatto l'Amministrazione, non potendo più beneficiare in forma gratuita di un auditorium per 24 giorni l'anno, ha richiesto al proponente, che ha accettato, di effettuare i lavori di recupero sull'edificio di proprietà del comune, con la finalità di realizzare uno spazio teatrale di equivalente capacità dimensionali.

Di seguito si riporta la sezione del progetto preliminare dell'intervento da effettuare sul Kursaal, rimandando per una visione completa del progetto all'Allegato II.

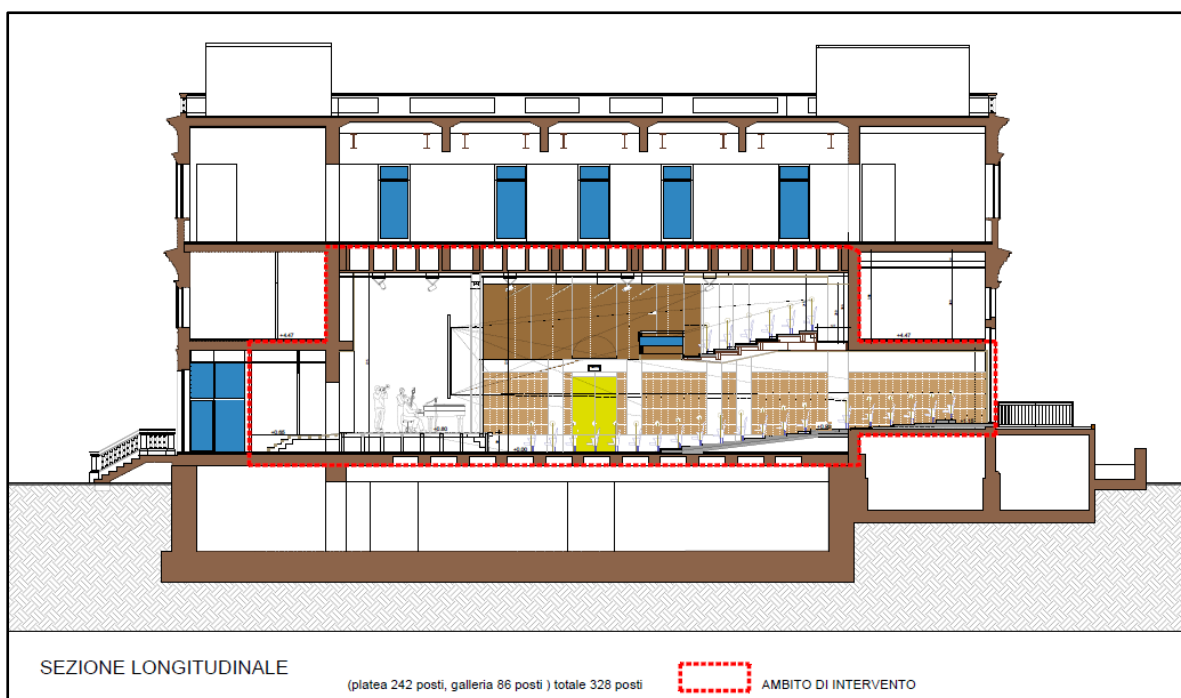


Fig.7: Progetto preliminare, oggetto di convenzione, per il recupero del Kursaal

Si ribadisce che le variazioni apportate agli spazi verdi e agli spazi pubblici (viabilità e piazza) sono la naturale conseguenza delle evoluzioni attuative di contesto. Di seguito si riporta la planimetria comprendente anche l'ambito della ex Foma, che dimostra come il cambiamento della viabilità abbia reso il sistema più efficiente.

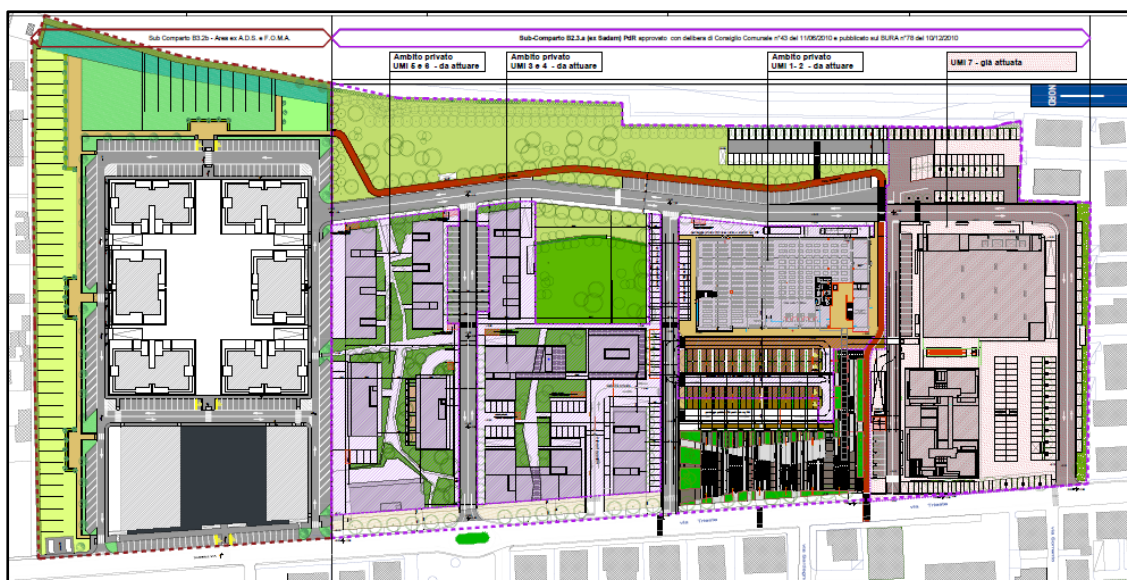


Fig. 8: Planimetria di contesto- Ambito ex Foma ed ex Sadam

In conclusione si può ragionevolmente affermare che tutti gli altri interventi previsti non modificano le attività di realizzazione e utilizzo degli spazi, di fatto non apportando alcuna variazione di incidenza, rispetto a quanto già sottoposto a valutazione. Inoltre, le scelte distributive del verde e della viabilità, richieste dalla Amministrazione comunale, sono state dettate dal coordinamento e integrazione con il comparto adiacente, che hanno suggerito una più efficiente distribuzione degli stessi.

Per tutto quanto sopra riportato e tenuto conto di quanto evidenziato nel rapporto del 2009, si chiede di confermare la NON Assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica.

L'Aquila, ottobre 2021

Il tecnico incaricato
Arch. Romina Raulli