

PROVINCIA DI TERAMO
COMUNE DI GIULIANOVA

DITTA: TEA IMMOBILIARE S.R.L.

OGGETTO: PIANO DI LOTTIZZAZIONE - AMBITO C.7 – UNITÀ MINIMA DI
INTERVENTO N. 3 – VARIANTE AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE
APPROVATO CON DELIBERA N. 46 DEL 11.06.2010

LOCALITÀ: via Nazionale per Teramo – Giulianova

RELAZIONE TECNICA

Giulianova, 14 giugno 2012

IL PROGETTISTA
(Dott. Ing. Luca Bonaduce)

PREMESSA

Il presente piano di lottizzazione riguarda un'area sita in località ColleranESCO, via Nazionale per Teramo, disciplinata dal PRG vigente nella scheda d'ambito C.7, unità minima di intervento N. 3.

I terreni ricadenti all'interno della perimetrazione sono distinti in catasto terreni al Foglio 28 particelle 157-177.

Per la predetta area è stato precedentemente approvato un Piano di Lottizzazione, con delibera di Consiglio Comunale n° 46 in data 11.6.2010, di cui la presente costituisce relazione di variante.

DATI TECNICI DI PRG

Le trasformazioni dell'area sono disciplinate dal PRG all'Allegato N2, scheda d'ambito C7. Si tratta del comparto di espansione residenziale C.7, unità minima di intervento 3.

L'area ricadente all'interno della perimetrazione dell'unità 3 ha una superficie territoriale di mq 5240 così articolata:

- superficie in cessione: mq 2620, destinata per mq 900 a viabilità, e per mq 1720 a verde pubblico;
- superficie fondiaria mq 2620.

La superficie realizzabile, ottenuta mediante applicazione dell'indice di utilizzazione territoriale di 0.35 mq/mq all'area dell'unità 3, risulta pari a $Se = mq\ 1835$.

PIANO DI LOTTIZZAZIONE APPROVATO

In virtù del Piano di Lottizzazione attualmente approvato, l'intervento prevede la realizzazione di una superficie edificabile complessiva pari a **$Se = 1835\ mq$** , così articolata:

- **superficie residenziale, $Se = 1535\ mq$** , ripartita in due edifici ubicati rispettivamente sui Lotti A e B; entrambi i lotti e i relativi edifici sono collocati all'interno dell'unità di intervento 3,
- **superficie terziaria, $Se = 300\ mq$** , destinata ad attrezzature e servizi, da realizzare all'interno dell'adiacente unità di intervento 2;
- aree destinate a **urbanizzazione** primaria.

Le **superfici residenziali** previste all'interno dei lotti sono:

- Lotto A: palazzina con appartamenti serviti da corpo scala.
- Lotto B: case con tipologia a schiera / in linea.

Le superfici riservate a PEEP sono quelle da realizzare all'interno del lotto B e rappresentano il 51% della superficie edificabile residenziale, aliquota largamente superiore a quella minima prescritta da Tabella C.7.1. L'accesso ai due lotti è disimpegnato attraverso la strada pubblica di penetrazione, alla quale si allacciano gli accessi ai due corpi di fabbrica, dotati di viabilità interna di servizio alle unità.

Le **superfici terziarie**, destinate ad attrezzature e servizi, sono previste all'interno delle superfici fondiariae dell'unità di intervento 2 adiacente, nelle quali deve essere pertanto riservato apposito spazio idoneo alla loro realizzazione.

Le **aree in cessione** gratuita all'Amministrazione Comunale saranno così organizzate:

- strada di penetrazione perpendicolare alla SS. 80, corrente in adiacenza al limite ovest del subcomparto;
- verde pubblico attrezzato lungo il lato ad est dell'area.

PIANO DI LOTTIZZAZIONE IN VARIANTE – MOTIVAZIONI TECNICHE

La variante al Piano di Lottizzazione prevede modifiche rispetto al Piano approvato, che si rendono necessarie per risolvere alcune problematiche e per rispondere a esigenze locali emerse a seguito di un approfondito studio dei luoghi, intervenuto successivamente all'approvazione.

In particolare,

- 1) La lottizzazione, approvata in conformità al PRG, contiene alcune criticità, una delle quali in particolare ne rende impossibile la corretta realizzazione e precisamente:
 - l'articolo 4 dello schema di convenzione approvato, prevede l'obbligo per il soggetto attuatore di *“realizzare all'interno dell'unità minima n. 2, come previsto nella tabella C.7.1 della relativa scheda d'ambito, la superficie di 300 mq per attrezzature e servizi”*. A seguito di verifica dello stato di attuazione della limitrofa unità di intervento n° 2, è emerso che la stessa è già ultimata in ogni sua parte e che il soggetto attuatore della medesima ha interamente occupato con le proprie volumetrie tutte le superfici fondiari disponibili. La circostanza riferita comporta l'impossibilità di attuare la lottizzazione così come approvata, in quanto risulta impossibile realizzare le superfici per attrezzature e servizi privati (300 mq), che andavano collocate entro l'unità n° 2;
 - si osserva inoltre che il verde pubblico si presenta piuttosto frammentato e distanziato dagli spazi pubblici realizzati nelle unità contigue e pertanto scarsamente fruibile dall'utenza, sia di vicinato sia di quartiere.
- 2) Il quartiere di ColleranESCO, pur essendo la frazione più popolosa del comune di Giulianova, si presenta totalmente carente di spazi e di strutture pubbliche, da destinarsi alla fruizione pubblica per fini associativi, sociali ed educativi. Mancano in particolare strutture e locali con finalità aggregative per funzioni sociali, da destinarsi con preferenza a centro anziani. Si riscontra, inoltre, la carenza di superfici private a destinazione commerciale, in misura adeguata alle rilevanti dimensioni assunte dal quartiere che, cresciuto negli ultimi decenni in maniera spontanea, non risulta adeguatamente fornito di spazi per attività commerciali.

VARIANTE – ILLUSTRAZIONE E RAFFRONTO CON LA SOLUZIONE APPROVATA

A risoluzione delle problematiche esposte, è stata predisposta una soluzione di variante, meglio illustrata nella acclusa documentazione tecnica e grafica, che consente di ovviare alle criticità relazionate, come di seguito esposto.

Zonizzazione – La nuova soluzione prevede una modifica alla zonizzazione, ferma restando la ripartizione complessiva delle superfici pubbliche e private e la dotazione degli standard. La nuova distribuzione consente di ottenere una disposizione del verde pubblico, di estensione totale esattamente uguale alla precedente (1720 mq), ma più razionale e fruibile, in quanto risulta più accorpata, nonché più facilmente accessibile dalla via pubblica e dalla adiacente piazza pubblica già realizzata e ubicata nell'unità di intervento 2.

Servizi pubblici – Il progetto di variante prevede, con assunzione degli oneri a totale carico della ditta proponente, la realizzazione e la cessione gratuita al Comune, a titolo di urbanizzazione secondaria, di un locale di 80 mq, per uso pubblico, da destinarsi a centro anziani. Il locale sarà dotato di portico e corte esclusiva. Quale misura compensativa per l'assunzione dei maggiori oneri, si prevede l'incremento della Se di 400 mq, da destinarsi ad uso residenziale.

Superfici terziarie – La realizzazione delle superfici terziarie era prevista al di fuori dell'unità 3, e precisamente all'interno della n° 2, ove era pianificata originariamente la concentrazione delle superfici terziarie delle unità 1, 2 e 3. Constatata l'impossibilità di realizzare nella unità n° 2 le superfici terziarie, pari a $S_e = 300$ mq, si è previsto il riaccorpamento delle stesse all'interno della unità n° 3 oggetto del presente Piano di Lottizzazione. Si prevede in particolare la realizzazione della stessa nel Lotto A, prospiciente l'asse viario della statale SS 80, al piano terra del relativo edificio. Le superfici vengono destinate a terziario, come da scheda d'ambito e Tabella C.7.1, con opportuna diversificazione delle destinazioni, per le quali si prevede la presenza di commercio.

CONCLUSIONI

Le modifiche relazionate consentono una migliore disposizione e fruibilità degli spazi pubblici, nonché la corretta e completa attuazione della lottizzazione, diversamente impossibile.

La disposizione del verde pubblico viene notevolmente migliorata in quanto la nuova configurazione risulta più accorpata. Inoltre l'accesso principale al verde viene aperto in corrispondenza della adiacente piazza privata di uso pubblico realizzata nell'unità di intervento n° 2, costituendone il naturale e contiguo completamento.

La soluzione proposta consente inoltre, come spiegato, la realizzazione delle superfici terziarie, già previste nella scheda d'ambito C.7 in una diversa dislocazione, oggi interamente occupata da altri organismi edilizi. La ricollocazione delle predette superfici permette di integrare all'interno dell'intervento funzioni complementari alla residenza, indispensabili per un corretto e armonico sviluppo delle zone di espansione residenziale. In particolare si è previsto l'inserimento di superfici terziarie con opportuna diversificazione delle destinazioni, per le quali si prevede la presenza di attrezzature e servizi e di commercio.

In merito alle destinazioni d'uso, va sottolineato che nel dispositivo di approvazione del Parere SUP 62/2009 reso in data 10/12/2009, relativo alla lottizzazione approvata di cui si propone la presente variante, viene osservato che le aree sono inserite in un contesto caratterizzato *"da tessuti urbani esistenti a debole complessità funzionale quasi esclusivamente residenziali o da nuovi insediamenti in corso di attuazione, in sede di pianificazione comunale vanno individuati e rafforzati gli elementi di struttura urbana esistente e va completata la dotazione di spazi puntuali e di relazione. Dovranno inoltre essere perseguite l'integrazione delle destinazioni d'uso, in particolare per quanto riguarda i settori a contatto con gli assi di penetrazione urbana, e l'incentivazione delle occasioni di diversificazione e integrazione funzionale;"*. L'assetto della lottizzazione proposto persegue gli obiettivi raccomandati dall'art. 18 delle NTA del PTP, ove raccomanda l'incentivazione delle occasioni di diversificazione ed integrazione funzionale, in quanto prevede la riallocazione e l'effettiva realizzazione delle superfici terziarie e il loro inserimento nel contesto progettato, con opportuna differenziazione delle stesse. Le predette superfici vengono collocate nel lotto A, prospiciente la SS 80, asse di penetrazione urbana principale della zona.

Il Committente
Tea Immobiliare srl
(Di Pietrantonio Adriano)

Il Progettista
(Dott. Ing. Luca Bonaduce)