



Piano di Recupero di iniziativa privata | zona B3

scheda d'ambito B3.6 unità minima 3 e 4 + scheda d'ambito B3.25

GIULIANOVA _ viale Orsini, angolo via Quarnaro

RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA

- **Premessa**

Le trasformazioni sul costruito sono volte a indurre modifiche fisiche e funzionali atte a riqualificare in modo consistente la porzione di tessuto urbano di cui questa porzione di isolato fa parte e che come disciplinato dal Piano Regolatore Generale avviene attraverso la formazione del presente Piano di Recupero.

Il Piano Regolatore Generale individua delle zone omogenee denominate **B3** le quali, attraverso schede d'ambito, subordina le trasformazioni edilizie a Piani di Recupero d'iniziativa privata.

Su questi ambiti l'elaborazione di una proposta di piano di recupero di iniziativa privata, in modo da recuperare e trasformare il sistema urbano esistente anche attraverso un impianto morfologico differente da quello esistente, è assoggettata al rispetto di trasformazioni fisiche e funzionali predeterminate dalle suddette schede d'ambito.

- **Quadro informativo**

Le aree, oggetto di piano di recupero, sono localizzate a Giulianova a ridosso di piazza Fosse Ardeatine. Confinano a sud con via Quarnaro, a est con proprietà private, a nord con strada privata della Giulianova Patrimonio srl e ad ovest con viale Orsini.

Gli appezzamenti di terreno si presentano pianeggianti e di forma ad elle, risultano chiusi su tutti i lati, presentano al suo interno tre corpi di fabbrica principali, di cui uno rappresentato dalla ex scuola elementare e denominato palazzo Acquaviva e i rimanenti due edifici da residenza privata e locale pubblico, entrambi monopiano.

La proprietà delle aree sono rispettivamente:

GIARO COMPONENTI srl, i cui terreni risultano censiti al N.C.E.U. al foglio 10, p.lle 66, 1164, 1166, di superficie pari a mq 1.326,00.

Maria Orobello, Maria Franca Di Emidio, Walter Di Emidio, i cui terreni risultano censiti al N.C.E.U. al foglio 10, p.lle 71, di superficie pari a mq 600,00.

Gli stessi hanno ritenuto di voler presentare un Piano di Recupero d'iniziativa privata congiunto nelle forme stabilite dalle vigenti leggi.

- **Quadro urbanistico**

Per quanto concerne il quadro normativo urbanistico i lotti, in quanto parte di un contesto urbano fortemente antropizzato, è inserito dagli strumenti pianificatori di riferimento in zona **B3**, “Ristrutturazione del tessuto urbano esistente”, sia secondo il P.R.G. vigente che adottato.

Nello specifico, secondo il P.R.G. vigente e adottato, i lotti sono ricompresi nelle schede d'ambito:

B3.6 unità minima 3 e 4

B3.25.

Si è inteso inoltre, come previsto dall'art. 21 della L.R.18 |83, chiedere l'approvazione del Piano di Recupero in variante al P.R.G., limitatamente alla scheda d'ambito B3.6 unità 3 e 4 per quanto concerne il numero dei piani, che passa da tre a quattro. Si ricorda che tale possibilità è già stata prevista dall'art. 2.3.4 comma 3 delle N.T.A. del P.R.G. adottato. Tale necessità è subordinata alla possibilità di utilizzare la totale S.E. assegnata dalla scheda d'ambito.

- **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 alzati del vuoto urbano rappresentato da Piazza Fosse Ardeatine.

A seguito dell'adiacenza a questo spazio pubblico e per mezzo del palazzo Acquaviva, l'intervento proposto partecipa sensibilmente a perimetrare il disegno urbano di questo spazio aperto.

Esso rappresenta forse il “genius loci” più importante di questo luogo, 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 del palazzo Acquaviva, il sistema degli spazi pedonali presenti, il rapporto con il mare, le relazioni con l'enorme attrattore sociale rappresentato dalla piazza, il viale Orsini, il concetto di contorno, bordo, perimetro, sono insiti in questo progetto.

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

- **Il progetto del PdR**

Innanzitutto la conservazione figurativa del palazzo Acquaviva che, pur nella reinterpretazione distributiva del progetto originario, si è compiuta alla luce di una coscienza critica. Confermare pienamente queste peculiarità figurative, ma non quelle distributive e funzionali, ha dato modo, 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 privati aperti e scoperti rappresentano il sistema relazionale con il contesto.

Questo altro passaggio sostanziale del progetto del Piano di Recupero e la determinazione nel voler ampliare, attraverso le funzioni pubbliche e il disegno della sistemazione esterna, le relazioni sociali, attraverso il progetto urbano, ha portato a un sistema di relazioni "aperte" tra pubblico e privato.

Il PdR cerca di intessere in forma stretta, con lo spazio aperto antistante e il parcheggio retrostante, 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 pedissequi operazioni mimiche, ma estrapolando solo i segni diacritici di queste architetture di confronto.

La comparazione, tra il palazzo Acquaviva e i nuovi oggetti architettonici, passa attraverso le volumetrie, i rapporti volumetrici, le fasce marcapiano, le giaciture e la 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.

Il piano terra, a differenza dello stato attuale e per sostenere quanto predetto, è tutto non residenziale. nella parte antistante il lungomare sono insediate le attività commerciali con relativo soppalco, mentre nella parte retrostante sono ubicati i garage, con ingresso carrabile su via Quarnaro.

I restanti quattro piani sono ad uso residenziale con ampi terrazzi, protetti da frangisole. Il sottotetto ospita le pertinenze degli alloggi del sottostante piano.

Si rimanda alle tavole del Piano di Recupero per meglio significare le scelte progettuali fatte e le ragioni insite.

_ roberto di pizio | ARCHITETTO



Roberto

DI PIZIO

N. 587

Sez. A/a

Architetto