9

17/03/16

6P
521

OGGETTO: *PIANO DI LOTTIZZAZIONE " CONSORZIO MARE BLU"*
VIA MAKARSKA- ROSETO DEGLI ABRUZZI

RELAZIONE PAESAGGISTICA

CITTÀ DI ROSETO DEGLI ABRUZZI
17 MAR. 2016
PROT. N. 7554

Il tecnico: Ing. Vittorio Cialoni

ORDINE DEGLI INGEGNERI - TERAMO
335 CIALONI dr. VITTORIO
INGEGNERE

Il Presidente del Consorzio Mare Blu: Ing. Alessandro D'Eugenio

Roseto degli Abruzzi 09/03/2016

APPROVATO CON DELIBERA
DI C.C. N° 93 DEL 10 OTT 2017

155

***OGGETTO**: PIANO DI LOTTIZZAZIONE " CONSORZIO MARE BLU"*
VIA MAKARSKA- ROSETO DEGLI ABRUZZI

RELAZIONE PAESAGGISTICA

Il tecnico: Ing. Vittorio Cialoni

Il Presidente del Consorzio Mare Blu: Ing. Alessandro D'Eugenio

Roseto degli Abruzzi 09/03/2016

156

PREMESSA

Il vigente P.R.G., approvato con delibera di Consiglio Provinciale n. 1 del 10.01.1990, si attua sui terreni di proprietà del " Consorzio Mare Blu" per intervento urbanistico preventivo, Zona B5, con destinazione residenziale e turistico-alberghiera, in località Borsacchio, su viale Makarska.

Su dette aree, **in data 07.04.2003, con istanza prot. n. 8435**, fu presentato un Piano di Lottizzazione esteso all'intero sub-comparto a progettazione unitaria .

Dopo aver acquisito il parere del Genio Civile di Teramo per gli adempimenti di cui all'art. 13 della legge n. 64/74, **in data 21.12.2005 con delibera di C.C. n. 57, il Piano di Lottizzazione è stato adottato.**

Il Piano è stato successivamente pubblicato senza che entro la data di scadenza fosse pervenuta alcuna osservazione.

Con Legge Regionale n. 6/05, all' art. 69 , fu istituita la Riserva Naturale Guidata Borsacchio, ricomprendendo nella sua perimetrazione la porzione di territorio a nord del Piano di Lottizzazione.

In data 28.09.2006 fu indetta una conferenza dei servizi per acquisire i necessari pareri e nulla osta degli Enti sovraordinati e che, in relazione a detta conferenza, la REGIONE ABRUZZO-SETTORE URBANISTICA E BB. AA. faceva pervenire parere favorevole in data 02.10.2007 al prot. 24386 con le seguenti prescrizioni: "*limitatamente agli interventi esterni alla proposta di perimetrazione della Riserva naturale del Borsacchio. Gli interventi interni al suddetto perimetro restano sospesi in attesa della definizione del Piano di Assetto naturalistico (PAN).* ".

Successivamente, con L.R. n. 29 del 26.06.2012 , il perimetro della riserva "Borsacchio" è stato modificato escludendo totalmente l'area interessata dal Piano di Lottizzazione presentato dal Consorzio MAREBLU.

Dopo che il Consorzio ha fatto pervenire la documentazione relativa alla microzonazione sismica e il Rapporto Preliminare per la verifica di assoggettabilità o meno a VAS, ai sensi del D.Lgs n. 152/06 ed s.m.i., il Dirigente del IV Settore del Comune di Roseto degli Abruzzi HA EMESSO DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE N. 29 dell'11/09/2013 DI NON ASSOGGETTABILITA' ALLE SUCCESSIVE FASI DI VAS del Piano di Lottizzazione presentato dal Consorzio "MARE BLU" per le seguenti considerazioni riportate nella determina:

- *"che la vigenza del PRG ha conformato il medesimo stato di fatto per quasi tutto il territorio che si estende da Via Palermo fino alla zona interessata dal Piano di Lottizzazione di cui trattasi, con l'approvazione del PdL" Collequattrino", del PdL "Makarska" e del PdL "Parco degli Principi";*
- *che il progetto di PdL " Mare Blu" è conforme alle norme del PRG vigente nel Comune di Roseto degli Abruzzi;*

157

E' ATTESO che lo scopo principale della fase di analisi degli impatti è mettere a confronto la situazione dell'ambiente in assenza del PdL e quella che si viene a determinare con l'attuazione dello stesso, si precisa che gli eventuali impatti , attuali e futuri, vengono attenuati e/o eliminati dall'impostazione della nuova pianificazione che è finalizzata:

- *alla riqualificazione e potenziamento del patrimonio turistico esistente, cercando di salvaguardare i valori ambientali e paesaggistici del territorio e del suo contesto;*
- *al miglioramento della rete delle opere di urbanizzazione (parcheggi, pista ciclopedonale, verde pubblico attrezzato, zona naturalizzata lungo la foce del Borsacchio);*
- *alla coerenza del progetto di Piano di Lottizzazione con le previsione degli strumenti di pianificazione sovraordinata, nello specifico il Piano Regolatore Generale del comune di Roseto degli Abruzzi."*

DESCRIZIONE DEL TERRITORIO DI RIFERIMENTO

Il territorio interessato dalle previsioni di PdL ricade in Comune di Roseto degli Abruzzi, a sud del Torrente Borsacchio, in continuità degli insediamenti turistici e residenziali posti a nord di Roseto capoluogo e a sud di campeggi e di villaggi turistici, delimitato ad ovest dalla linea ferroviaria e ad est dagli arenili demaniali. L'area è soggetta a tutela paesaggistica in forza del vincolo apposto con decreto ministeriale (DM 27 marzo 1963).

Scopo della presente relazione è evidenziare la natura degli elementi di valore paesaggistico con particolare riferimento alla natura dei vincoli apposti e verificare di conseguenza la compatibilità dell'intervento , in relazione anche alle previsioni del piano regionale paesistico (PRP), del piano territoriale provinciale (PTP) e del piano regolatore generale vigente (PRG).

Il metodo di valutazione e di illustrazione, gli argomenti trattati nonché la documentazione a supporto sono quelli indicati dal D.Lgs 42/2004, al capo IV.

MOTIVAZIONI DEL VINCOLO

L'area interessata dal progetto di urbanizzazione è per intero compresa nel vasto ambito vincolato con specifico provvedimento ministeriale DM 1963, che ha dichiarato di notevole interesse pubblico la zona compresa tra il mare Adriatico ad est, la linea ferroviaria ad ovest, viale Marche a sud (nel'abitato di Roseto) e via Della Stazione (Cologna Spiaggia) a nord.

.Il vincolo apposto con decreto ministeriale 1963 è finalizzato, come si legge dalle motivazioni del vincolo stesso, a riconoscere che la zona *" ha notevole interesse pubblico perché costituita da lussureggianti boschetti di pioppi, pini ed altre essenze con alberi che arrivano in alcuni punti a pochi metri dalla linea della battigia, forma numerosi punti di belvedere aperti al pubblico, a chi percorre la strada statale n. 16 Adriatica o la ferrovia, dai quali possono godersi meravigliosi e talora estesissimi panorami sul mare, sugli arenili e sui frastagliati profili costieri, così da offrire inoltre il susseguirsi di incantevoli quadri naturali"*

Invece, sulle fasce adiacenti il corso del Torrente Borsacchio , la tutela è invece funzionale a preservare l'ambiente fluviale e le sue sponde, conciliando tra loro le esigenze di salvaguardia con gli interventi di trasformazione.

158

DESCRIZIONE DEL TERRITORIO

La descrizione del territorio interessato sarà esposto nel prosieguo attraverso :

- la descrizione dei caratteri fisici, biologici ed antropici ;
- la descrizione delle previsioni dei piani sovraordinati e della strumentazione urbanistica comunale;
- la descrizione delle criticità

SISTEMA FISICO

Il Sistema costiero del territorio interessato fa parte dell'unità fisiografica compresa fra il F.Tordino a nord ed il F.Vomano a sud. In questo tratto di litorale sfocia il Torrente Borsacchio.

Il retrospiaggia è completamente urbanizzato sia a sud , con la realizzazione di recenti insediamenti turistici e residenziali che a nord, caratterizzato dalla presenza di attrezzati villaggi turistici .

Solo in corrispondenza della foce del Torrente Borsacchio sono appena percepibili, a tratti, piccoli lembi residuali della vegetazione tipica dell'ambiente dunale.

Il territorio retrostante, collinare, presenta pendii debolmente acclivi, a tratti piuttosto ripidi, inciso da corsi d'acqua (Torrente Borsacchio e suoi affluenti) di ridotta lunghezza e con un profilo trasversale alle loro valli. Verso oriente, ai piedi dei versanti collinari si estende la piana costiera, in prevalenza sabbiosa, larga circa 500 - 600 m, alla quale segue la spiaggia emersa attuale, bassa e prevalentemente sabbiosa, con ampiezza variabile dai 50 ai 40 metri.

Non vi sono più tracce dei lussureggianti boschetti di pioppi, pini od altre essenze citati nel DM 1963, ma rimangono sul territorio solo pochi alberi di pioppo disseminati in maniera disordinata e le essenze arboree tipiche dell'ambiente fluviale del Borsacchio.

SISTEMA BIOLOGICO

Nel territorio a sud del Torrente Borsacchio, interessato dal Progetto di PdL, si osservano i seguenti ambienti naturali e le seguenti componenti naturalistiche .

Seppur soggetto a profondi rimaneggiamenti antropici, si conservano ancora aspetti vegetazionali riconducibili alle tipiche fitocenosi ripariali e acquatiche, e quindi sia dal punto di vista vegetazionale, sia - soprattutto - da quello floristico, l'importanza di questi corpi idrici in un contesto di conservazione e di riqualificazione ambientale è interessante. In prossimità della foce sono presenti feltri di *Ruppia* sp.,

Il corso d'acqua del Torrente Borsacchio, accoglie numerose specie faunistiche igrofile interessanti, come insetti e tra questi *Carabus granulatus interstitialis*, *Calopterys virgo*, e Vertebrati come: *Triturus carnifex, Hyla intermedia, Natrix tessellata, N. natrix, Mustela putorius* e *M. nivalis*.

Alla foce ospitano alcune specie esclusive di questi ambienti come i Carabidi *Lophyridia littoralis nemoralis* e *Lymnaeum nigropiceum*, gli Scarabeidi *Psammodius laevipennis* e *Trichiorhyssemus dalmatinus* e Vertebrati che frequentano anche questo ambiente.

Nel progetto di PdL le porzioni di territorio a ridosso del Torrente e retrostanti gli arenili sono destinate alla CONSERVAZIONE INTEGRALE delle descritte peculiarità vegetazionali e faunistiche.
Gli interventi edilizi sono invece previsti sulla rimanente area estesa più a sud del Torrente Borsacchio, a confine con gli insediamenti turistici già esistenti, dove attualmente si estendono solo terreni agricoli incolti.

SISTEMA ANTROPICO

Se l'area collinare fu interessata da un processo insediativo legato all'economia agricola, la fascia costiera rimase, fino alla metà dell'800, praticamente deserta anche per le inesistenti vie di comunicazione.
Le grandi trasformazioni territoriali, a cui si deve per gran parte l'assetto attuale , si ebbero a partire dagli anni sessanta e settanta, allorché la maggior parte dei territori costieri furono interessati da un processo di forte espansione dell'industria turistica e di crescente domanda d'insediamento, dovuto a fenomeni migratori verso la costa.
Allo stato attuale emergono alcune problematiche della rete infrastrutturale ancora da risolvere
a) l'insufficienza dell'asse SS16 rispetto alle funzioni che già svolge di connessione tra i centri urbani della costa;
b) la presenza di una rete ampia e già efficiente di percorsi collinari da valorizzare per il carattere di panoramicità;
c) la mancanza di una rete ciclopedonale efficiente di collegamento tra Giulianova e Roseto Capoluogo che permetta alla popolazione locale di poter scegliere un mezzo alternativo per i piccoli spostamenti, in sintonia con i caratteri dell'area costiera.

CARATTERI DEL SISTEMA INSEDIATIVO E PAESAGGISTICO

Nel territorio si osserva il sistema insediativo tipico dei margini urbani a nord e a sud di Roseto capoluogo. Si tratta di quartieri urbani per lo piu' in costruzione, localizzati in prossimità di ambiti sensibili dal punto di vista naturalistico , che corrispondono alle testate di chiusura dei sistemi insediativi densi dei centri costieri, e nei quali comunque è prevista la presenza di ampie aree verdi di filtro e mitigazione.

Il Paesaggio

Il territorio su cui si inserisce il progetto di Piano di Lottizzazione è compreso tra la foce del Torrente Borsacchio a nord e lo spazio edificato a sud con strutture turistiche e residenziali di recente formazione , sulla stretta striscia delimitata dalla linea ferroviaria Ancona –Pescara e le aree demaniali degli arenili.
Nella zona retrostante, ad ovest della Strada Stale N.16 e a sud del Torrente Borsacchio, il territorio è stato recentemente urbanizzato e infrastrutturato, completato con fabbricati residenziali di moderna fattura.
Ancora ad ovest , sulle colline retrostanti che salgono verso l'abitato della frazione di Montepagano, si estende il paesaggio collinare scandito dai corsi d'acqua affluenti al
Torrente Borsacchio , che alternano i versanti collinari.
Complessivamente la lettura di tali forme e segni ci restituisce l'immagine di due

160

fondamentali tipi di paesaggio : il Paesaggio Costiero di Pianura , urbanizzato e antropizzato, e il Paesaggio di Collina; lo sguardo percepisce e registra ambiti piu' ristretti di territorio in cui emergono segni e forme omogenee e in cui la storia degli uomini ha dato vita ad originali relazioni tra le diverse componenti fisiche ed antropiche e di conseguenza originali assetti d'insieme, che identificano ogni luogo come un "unicuum ".

LE PREVISIONI DEI PIANI SOVRAORDINATI E DELLA STRUMENTAZIONE URBANISTICA COMUNALE

Piano Stralcio di Difesa delle Alluvioni (PSDA) - Pericolosità e Rischio Idraulico

Il PSDA individua e perimetra le aree di pericolosità idraulica attraverso la determinazione dei livelli corrispondenti a condizioni di massima piena valutati con i metodi scientifici dell'idraulica.
In tali aree di pericolosità idraulica il Piano ha la finalità di evitare l'incremento dei livelli di pericolo e rischio idraulico, impedire interventi pregiudizievoli per il futuro assetto idraulico del territorio, salvaguardare e disciplinare le attività antropiche, assicurare il necessario coordinamento con il quadro normativo e con gli strumenti di pianificazione e programmazione in vigore.
Il Piano Stralcio Difesa Alluvioni della Regione Abruzzo individua solo lungo il corso dei fiumi Vomano e Tordino varie classi di pericolosità e di rischio idraulici; pertanto il territorio su cui si sviluppa il progetto di PdL non è interessato dalle previsioni del **PSDA**.

Piano Regionale Paesistico (P.R.P.)

Il piano, approvato dal Consiglio Regionale il 21 marzo 1990 con atto n. 141 /21 - in base alla L. 431/85 e all'art.6 della L.R.18/83 -, suddivide il territorio abruzzese in tre grandi ambiti di tutela: montano, costiero e fluviale; inoltre per ciascun ambito prevede quattro zone di trasformazione: Conservazione (Zona A), Trasformabilità mirata (Zona B), Trasformazione condizionata (Zona C) e Trasformazione a regime ordinario (Zona D).
L'area interessata dal presente Piano di Lottizzazione è regolamentata dall'art. 18 delle N.T.A. del P.R.P: "Rapporti fra P.R.P. , strumenti urbanistici comunali ed opere in corso", comma 3 ***: sono fatte salve le disposizioni del PRP in contrasto con le previsioni degli strumenti urbanistici approvati alla data di approvazione del PRP limitatamente alle zone A, B, C, D ed F per le destinazioni residenziali,turistico e commerciali.***

Piano Territoriale Provinciale (P.T.P.)

Il progetto di Piano di Lottizzazione risulta conforme al PTP della Provincia di Teramo, come risulta dal parere favorevole del Consiglio Provinciale n. 24 del 03/04/2007 e Parere SUP 17/2007.

Distanze dai Confini della Riserva del Borsacchio, Dalla SS n.16, Dalla FF.SS., dal Mare e Corpi Idrici

Il territorio interessato dal Progetto di Piano di Lottizzazione

161

- ricade a circa mt. 200 di distanza dal perimetro della Riserva Naturale del Borsacchio, da cui è separata da un ampio territorio edificato ed urbanizzato destinato a villaggi turistici;
- confina ad est con gli arenili demaniali , a ridosso dei quali è prevista uno spazio destinato a verde pubblico con conservazione delle caratteristiche naturali e dunali;
- confina a nord con l'area fluviale del Torrente Borsacchio, in contiguità della quale è previsto un ampio spazio verde di conservazione integrale;
- confina a sud con strutture alberghiere di recente costruzione.

La SS 16 si trova a circa mt 100 dal limite ovest dal comparto oltre la ferrovia Ancona-Pescara e Viale Makarska.

PREVISIONI DELLO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE

Il Prg vigente , approvato definitivamente con delibera di C.P. n. 1 del 10/01/1990, prevede un sub-comparto a progettazione ed attuazione unitaria in Sottozona B5, al cui interno sono individuati in modo prescrittivi la viabilità e le aree destinate a parcheggio pubblico.

Sono altresì indicate le aree destinate a verde pubblico, l'una posta in adiacenza del Torrente Borsacchio e l'altra nella parte est a confine con gli arenili demaniali.

La superficie utile edificabile assegnata alla lottizzazione risulta pari a mq. 11.118 ed è ripartita su una superficie territoriale di mq. 36.166; l'utilizzazione edificatoria dovrà prevedere la destinazione residenziale e quella turistica alberghiera. La tipologia edilizia sarà caratterizzata da edifici contigui, su lotti distinti, di altezze diverse in relazione al loro utilizzo.

STATO ATTUALE DEL BENE PAESAGGISTICO

Il contesto ambientale è caratterizzato da un'area pianeggiante destinata in modo prevalente a prato ed incolta per la parte rimanente, con rada vegetazione spontanea più fitta lungo i corsi d'acqua e con pioppi di alto fusto disseminati in ordine sparso .

L'area è del tutto priva di edificazioni e su di essa si affacciano un complesso alberghiero di moderna fattura sul confine sud, un lido balneare sull'arenile antistante e un chiosco sul confine nord-est.

La suddivisione delle proprietà è segnata in maniera approssimativa solo dalle strade di penetrazione ai lotti, appena tracciate con un percorso incerto e ghiaioso.

La vocazione edificatoria dell'area, con destinazione specificatamente turistica, è stata impressa con l'approvazione dello strumento urbanistico nell'anno 1990; questa condizione ha creato aspettative di rivalutazione delle aree che, unitamente all'abbandono della pratica agricola come fonte di reddito e sostentamento delle famiglie, ha incentivato la frammentazione immobiliare nelle successioni ereditarie.

162

GLI ELEMENTI DI VALORE PAESAGGISTICO

Gli elementi di valore sono certamente riconducibili alla dichiarazione di notevole interesse pubblico di cui al decreto ministeriale del 1963 ed, in particolare, il quadro naturale caratterizzato dagli ampi panorami sul mare, sugli arenili e sui frastagliati profili costieri.

Non secondario appare l'ambiente fluviale attorno al Torrente Borsacchio con sponde ricche di vegetazione di essenze spontanee, per lo più di canneti e felci.

Sull'area, tradizionalmente a vocazione agricola, non si ravvisa la presenza di elementi antropici di valore storico testimoniale, risultando del tutto inedificata, priva di strade di penetrazione o di alberature di valore storico.

Il sistema dunale dell'antistante arenile, più accentuato verso la foce del Torrente, ripropone il paesaggio marino antecedente l'antropizzazione avvenuta in epoca recente, valorizzandone la flora e la fauna.

IL SISTEMA DUNALE

La spiaggia si estende lunga, ampia e sabbiosa e fronteggia il litorale edificato. Nel tratto antistante il Piano di Lottizzazione la battigia degrada dolcemente nel mare dai bassi fondali e ,verso nord, la spiaggia è caratterizzata dalla presenza delle dune costiere e da una fitta vegetazione spontanea, uno degli ultimi lembi di un antico sistema dunale .

Le spiagge e le dune sabbiose costiere rappresentano senz'altro uno degli ambienti naturali più interessanti dal punto di vista ecologico e paesaggistico, ma costituiscono nello stesso tempo ecosistemi tra i più vulnerabili e più seriamente minacciati. A causa della loro limitata estensione e dei parametri abiotici fortemente limitanti che creano una condizione di grande stress ambientale, questi ecosistemi hanno selezionato specie vegetali ed animali altamente specializzate e spesso presenti esclusivamente in tali habitat. Il precario e difficile equilibrio fisico del sistema dunale, nelle ultime decine di anni, è stato turbato e spesso completamente stravolto dalla pressione antropica.

L'inquinamento delle acque costiere, la crescente urbanizzazione, gli incendi, lo sfruttamento turistico, insieme ai marcati fenomeni erosivi delle coste hanno comunque provocato una sempre più generalizzata frammentazione degli habitat, creando un'urgente necessità di appropriate strategie di intervento e di monitoraggio ; l'impatto antropico sulle coste è divenuto molto forte, soprattutto a causa del turismo balneare. A questi disturbi va aggiunto l'incremento generalizzato dell'erosione della linea di costa, che ha comportato la scomparsa di numerosi ettari di spiaggia.

163

Nonostante le pressioni antropiche dirette e indirette sugli ecosistemi costieri siano molto forti, la vegetazione dunale è ancora ben conservata in diverse ma piccole aree costiere.

Le dune non hanno solo valore paesaggistico per la loro bellezza, ma svolgono un'importante funzione di protezione dalle inondazioni e di riparo dalla forza delle onde e dei venti, e rappresentano delle barriere naturali alla salsedine e al trasporto delle sabbie verso l'interno. Di conseguenza sono di notevole beneficio per le colture del territorio retrostante e rappresentano una vera riserva per la biodiversità.

Essendo le specie vegetali della duna fortemente legate al loro peculiare habitat, sono importanti per la caratterizzazione dell'ambiente. Basandosi sul valore di bioindicazione di specie e di comunità vegetali che si rinvengono sulla spiaggia, è possibile interpretare la qualità dell'ambiente.

Pertanto, nella sistemazione della fascia verde che si estende tra la battigia e lo spazio destinato agli edifici, sarà rivolta particolare cura alla ricostruzione del sistema dunale depauperato e compromesso come sopra evidenziato.

GLI IMPATTI SUL PAESAGGIO DELLE TRASFORMAZIONI PROPOSTE

Naturalmente la trasformazione edificatoria del territorio comporta un'alterazione in senso negativo della componente naturale del territorio soggetto a vincolo paesaggistico.

Nonostante l'ampiezza della superficie interessata di circa mq 36.166 , la parte edificabile è ridotta e contenuta entro la superficie fondiaria di mq. 17.635, il cui progetto di PdL è stato adottato dal Consiglio Comunale di Roseto degli Abruzzi in data 21.12.2005 con delibera n. 57. Inoltre la dislocazione dei volumi edilizi, a ridosso del Viale Makarska ed in contiguità con il sub-comparto edificato posto a sud, rende la zona come completamento di un tessuto esistente, peraltro di recente costruzione anche se con discutibile sovrapposizione di stili e linguaggi architettonichi differenti.

Le stesse motivazioni riportate nel decreto ministeriale del 1963 di dichiarazione di notevole interesse pubblico però non escludevano la possibilità edificatoria ma invitavano ad eseguire un esame attento degli interventi da presentare alla competente Soprintendenza.

A seguito delle modifiche progettuali apportate negli elaborati allegati, nell'attuazione del progetto edificatorio e nella realizzazione delle opere di urbanizzazione vi sono elementi che possono portare ad un contributo positivo.

In primo luogo, la pista ciclabile si svolge secondo il tracciato proposto nel progetto redatto dalla Provincia di Teramo, nell'ambito del *"Bike to coast- Valorizzazione Turistica della pista ciclopedonale del Litorale Abruzzese*", a sud, lungo la esistente strada di penetrazione a mare, continuando verso nord lungo Via Makarska.

164

Le strade pedonali, da realizzare in assonanza con le caratteristiche naturalistiche del luogo, come rappresentato in dettaglio negli elaborati di progetto allegati , si snodano lungo la linea degli arenili restituendo al visitatore la percezione diretta dell'ambiente retromarino, nochè la vista diretta del mare e degli arenili, di cui poter fruire liberamente in quanto tali spazi diventeranno di uso e proprietà pubblica.

I percorsi pedonali si ricongiungeranno a nord con Via Makarska, costeggiando l'area verde a lato del Torrente Borsacchio, restituendo così la vivibilità dell'ambiente naturale, sia fluviale che marino, prima impedita o di appannaggio solo dei proprietari dei fondi confinanti.

L'area destinata a parcheggio pubblico, a lato di Via Makarska, sarà realizzata con betonella e prato per gli spazi di sosta, mentre la corsia centrale di distribuzione sarà composta da una pavimentazione in betonella.

La viabilità centrale di penetrazione alla lottizzazione sarà esclusivamente pedonale e sarà realizzata da una pavimentazione in betonella e due corridoi verdi laterali, per una larghezza complessiva di mt 14,00 in modo da rendere possibili coni visivi da via Makarska fino allo sfondo marino.

La strada ubicata in posizione centrale dell' edificato, anch'essa con pavimentazione in betonella, costituisce l'unico accesso pedonale principale ai lotti da edificare.

Un fosso di scolo delle acque di pioggia , provenienti dalla vicina SS 16 , sarà rimodellato con un piccolo un alveo in pietrame e saranno incentivate piantumazioni naturali sulle sue sponde.

GLI ELEMENTI DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE

Al fine di mitigare e compensare gli effetti dei processi di trasformazione indotti dalla attuazione del piano di lottizzazione, sia in termini di opere di urbanizzazione che di costruzione di manufatti edilizi, nella proposta allegata, l'area ad est antistante gli arenili demaniali conserverà le caratteristiche naturalistiche dell'area verde a nord, in un continuo di ampio respiro, limitando e compattando così il fronte del costruito ad ovest, verso via Makarska.

Su via Makarska, strada comunale che delimita ad ovest l'area interessata dal PdL, sono previste opere di mitigazione e miglioramento ambientale con piantumazioni arboreee.

Le rimanenti opere di urbanizzazione da realizzare prevedono strade di accesso ai lotti con innesto dalla strada di penetrazione a mare, lungo l'albergo "Roses", e spazi di parcheggio laterali a Via Makarska , mascherati sul fronte della strada principale da aiuole piantumate con essenze arbustive (Oleandri, rose, etc.) e/o alberi di specie marine (Pinus Pinea) con bassa chioma vegetativa.

Sull'area a lato dell'asta fluviale del Torrente Borsacchio e sugli spazi pubblici e privati antistanti gli arenili sarà previsto il mantenimento della vegetazione spontanea esistente che presenta in

ordine sparso ampie radure alternate a zone coperte da vegetazione spontanea ed alberi di alto fusto, per lo più pioppi, che un tempo fiancheggiavano le strade di accesso al mare.
In particolare sarà posta molta attenzione alla ricostruzione del sistema dunale in contiguità con quello disegnato sull'arenile, più accentuato verso la foce del Torrente Borsacchio, dove flora e fauna si innestano a quelle tipiche delle sponde.
Sul suolo saranno previsti unicamente interventi di pulizia , rimozione di pietrame sparso , di rifiuti di vario genere oggi presenti soprattutto a ridosso degli spazi sabbiosi demaniali..
Il percorso pedonale si snoda all'interno in direzione degli arenili e poi in direzione del Torrente fino alla strada comunale e sarà realizzato con massicciata in pietrame e ghiaia e bordi costituiti da cordoli in pietrame squadrato, illuminato con corpi luce posizionati a terra in modo da disegnare un percorso notturno visibile a chi passeggia.
Il parcheggio pubblico sarà facilmente mimetizzato dalla vegetazione da piantumare sul fronte di Via Makarska e a ridosso della massicciata ferroviaria.

INDICAZIONE DEI MATERIALI DI IMPIEGO E DEI SISTEMI COSTRUTTIVI

Marciapiedi e strada carrabile/pedonale: la strada pedonale di accesso alla lottizzazione e la strada carrabile di accesso ai lotti e i marciapiedi saranno realizzati con massicciata in betonella rettangolare, posti in opera a "correre", con cordoli in pietra travertino o trani.
Percorsi pedonali: tutti i percorsi pedonali sulle aree verdi saranno delimitati da cordoli in pietra naturale, squadrata e disposti in filare su letto di malta cementizia, avendo cura di non effettuare stuccatura dei giunti. La massicciata, opportunamente consolidata con sottofondo in misto di cava , sarà costituita da uno strato di pietrame e pietrischetto, opportunamente amalgamati e compattati per consentire un agevole camminamento.
Illuminazione: oltre alla illuminazione già esistente su via Makaska, sarà realizzata anche quella sulle strade interne e sul parcheggio pubblico con pali e corpi illuminanti tipo lanterna, come già posti in opera nelle adiacenti lottizzazioni, mentre lungo i percorsi pedonali che si sviluppano nelle aree verdi saranno posti corpi luminosi a terra, in modo da tracciare il disegno della passeggiata .
Per la fornitura di energia elettrica è prevista la costruzione di una cabina Enel, in posizione lontana dal mare, a ridosso della via comunale, nell'area destinata a parcheggio, e sarà delimitata nel suo perimetro da una siepe che ne mitighi l'impatto visivo sul contesto.
Aree verdi: per quanto riguarda le aree verdi esse saranno conservate nel loro assetto naturale con le caratteristiche essenze arboree e vegetali della sponda fluviale del Torrente Borsacchio e del territorio antistante la fascia degli arenili demaniali, mediante operazioni di pulizia, allontanamento

di pietrame e rifiuti che si rinvengono nell'area, potenziando dove occorra il patrimonio arboreo e vegetale.

Parcheggi pubblici: posizionati lungo via Makarska, saranno realizzati con spazi di sosta in verde permeabile ed area centrale di manovra con betonella squadrata, posta in opera "a correre".

Fosso di scolo delle acque meteoriche: il piccolo fosso sarà sistemato con tecnica naturalistica, rimodellandone l'alveo con pietrame "spaccato" posto a secco .

Reti tecnologiche: nell'ambito delle urbanizzazioni sono previste anche tutte le reti tecnologiche, da quella dell'energia elettrica, le linee di gas metano, la rete telefonica, la fognatura per le acque nere e le acque di pioggia, la linea idrica. Trattandosi di canalizzazioni interrate, esse assumono poco rilevanza dal punto di vista paesaggistico, rimanendo visibili al termine dei lavori solo i chiusini/caditoie in ghisa sulle sedi stradali o sui marciapiedi.

CARATTERI INSEDIATIVI DEL PROGETTO DI PDL

Relativamente agli aspetti insediativi, il progetto di Pdl prevede un corpo edilizio a nord con destinazione alberghiera e un complesso di edifici plurifamiliari per residenze permanenti e/o turistiche.

- Edifici residenziali

I fabbricati residenziali sono organizzati in volumi edilizi articolati in tre livelli fuori terra, e sono ispirati allo stile architettonico delle "Ville" costruite a metà del secolo scorso nel territorio comunale.

Con questo termine ci si riferisce agli edifici unifamiliari con caratteristiche residenziali signorili, normalmente circondate da un parco o giardino.

Comprendono sia le dimore urbane che i villini di vacanza in riva al mare; questi edifici erano accomunati da una sorta di estraneità o addirittura di aristocratico isolamento nei confronti del tessuto urbano circostante.

La maggior parte delle "Ville" è localizzata lungo la SS16, all'interno del tessuto urbano di Roseto Centro e sono separate dalla Strada Statale con dei parchi/giardini, che nelle ville più importanti si estendono fino al mare, scavalcando la ferrovia; invece altre, ma in minor numero, sono localizzate nella marina.

In relazione ai caratteri tipologici, architettonici e paesistici, due sono fondamentalmente le tipologie ricorrenti :

- l' edificio a blocco compatto verso la strada ed articolato verso il giardino/parco con logge e terrazzi ;

167

- l'edificio a blocco compatto con torretta asimmetrica, secondo lo schema classico della villa del primo novecento.

Nel vastissimo repertorio di forme e stili reso ormai disponibile dall'eccletismo di fine secolo, la scelta dei progettisti di queste ville cade di preferenza su toni classicheggianti di derivazione romano-rinascimentale : gli ordini architettonici, le finestre a timpano, i cornicioni, i basamenti bugnati, etc.

Nella progettazione dei volumi edilizi sono state riproposte le forme delle "Ville" articolate in blocchi compatti sui fronti che si affacciano sulle strade e con logge e terrazzi sui giardini o sui fronti che si affacciano sul panorama marino.

I fabbricati sono immersi in un parco – giardino caratterizzato da percorsi pedonali che conducono direttamente alla spiaggia.

Gli elementi materici ripropongono l'uso del laterizio "faccia a vista", pareti intonacate, coperture con tegole in laterizio.

- Edificio alberghiero

Il complesso alberghiero è ubicato sulla porzione nord del comparto e si sviluppa con una forma architettonica e tipologica diversa da quella che contraddistingue gli edifici plurifamiliari destinati a residenze.

Il volume alberghiero degrada verso est e verso nord con livelli terrazzati, articolandosi con uno sviluppo planimetrico a "corte aperta" verso la fascia di verde che delimita a nord l'edificato

Le attrezzature di servizio all'uso turistico, con piscina, solarium, spazi verdi, etc.. sono concentrate nella corte delimitata dalla struttura.

Le facciate saranno rifinite con superfici intonacate o con mattoni in laterizio a faccia a vista. Le unità abitative saranno tutte caratterizzate da balconi per consentire la fruizione dei vasti panorami e del paesaggio marino, in un alternarsi di aggetti schermati o liberi.

Le facciate saranno completate con ampie vetrate, sia al piano terra che ai piani superiori in modo da rendere la struttura permeabile allo sguardo dell'osservatore.

Il corpo alberghiero si svilupperà su un numero di livelli variabile da due a cinque.

CONCLUSIONI

Tenuto conto della tipologia degli interventi previsti nel Piano di Lottizzazione, la loro estensione poco significativa, la soluzione per la mitigazione degli effetti che lo stesso può produrre sulle componenti ambientali e paesaggistiche, l'esclusione della Riserva Borsacchio dalla pianificazione, la previsione di aree verdi rinaturalizzate a ridosso dell'asta fluviale del Torrente Borsacchio e degli Arenili Demaniali , *è plausibile concludere che il presente Piano di Lottizzazione e le relative opere*

di urbanizzazione provocano impatti significativi sull'ambiente ma che gli stessi trovano adeguata mitigazione dagli accorgimenti e proposte progettuali che costituiscono gli elementi e le linee fondamentali del progetto di Piano di Lottizzazione.

Roseto degli Abruzzi,lì 09/03/2016

Ing. Vittorio Cialoni

ORDINE DEGLI INGEGNERI - TERAMO
335 CIALONI dott. VITTORIO
INGEGNERE

169