

**“Variante parziale alle N.T.A. del P.R.G. ambiti E5.8 ed E5.14
ex art. 2.6.5 bis delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione.”**

RELAZIONE

Il Comune di Giulianova è dotato di Piano Regolatore Generale, approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 8 dell’11/04/2022. Le N.T.A. del vigente P.R.G. individuano, all’art. 2.6.5 bis – E5 – DISCIPLINA DELLE ATTIVITÀ RICETTIVE AVENTI DESTINAZIONE ALBERGHIERA, le aree edificate ed aventi già utilizzazione alberghiera. ubicate ad est della S.S. n. 16, oltre ad un numero limitato di aree libere oggetto di interventi a scopo alberghiero.

La normativa è mirata ad assicurare il mantenimento della destinazione alberghiera di strutture esistenti inserite all’interno del tessuto urbano avente prevalente destinazione residenziale, e a permettere la realizzazione di nuove strutture ricettive all’interno di ambiti isolati all’interno dell’area urbana avente destinazione prevalentemente residenziale;

L’art. 2.6.5 individua le aree interessate dalla norma con la seguente tabella:

INDIVIDUAZIONE DELL’ISOLATO Numero progressivo dell’isolato	PARAMETRI URBANISTICI – EDILIZI			NOTE
	Indice Utilizzazione Fondiaria <i>I_{uf}</i> m ² /m ²	Altezza della costruzione max <i>H</i> m	Percentuale aree previste in cessione in cessione %	
E5.01	1,60	24,00	----	
E5.02	1,60	24,00	----	
E5.03	1,60	24,00	----	
E5.04	1,60	24,00	----	
E5.05	1,60	24,00	----	
E5.06	1,60	24,00	----	
E5.07	1,60	24,00	----	
E5.08	1,60	24,00	----	
E5.09	1,60	24,00	----	
E5.10	1,60	24,00	----	
E5.11	1,60	24,00	----	
E5.12	1,60	24,00	----	
E5.12*	----	4,50	----	<i>Sup. edificabile max 360 m² con possibilità di realizzare l’edificato sulla linea di confine sud ed est e sul limite di zona per il lato nord</i>
E5.13	1,60	24,00	----	
E5.14	1,60	24,00	----	
E5.15	1,60	24,00	----	
E5.16	1,60	24,00	----	
E5.17	1,60	24,00	----	
E5.18	1,60	24,00	----	
E5.19	1,60	24,00	----	
E5.20	1,60	24,00	----	
E5.21	1,60	24,00	----	
E5.22	1,60	24,00	----	
E5.23	0,70	4 piani	20%	
E5.24	0,55	3 piani	20%	

Si evidenzia che tutte le aree ricomprese nella sopra indicata tabella risultano occupate da edifici a destinazione alberghiera ad eccezione delle aree identificate dagli isolati E5.8 e E5.14.

Con Delibera di Giunta n. 41 del 24/02/2023 è stato formulato mero atto di indirizzo ai competenti uffici di avviare il procedimento di variante specifica al P.R.G. vigente, con riferimento alle zone E5.8 ed E5.14, ai sensi della vigente normativa statale e regionale, nell'ottica di reperire maggiori superfici di aree pubbliche all'interno degli isolati stessi e di diminuire le volumetrie edilizie ivi realizzabili onde migliorarne la collocazione, dal punto di vista urbanistico e paesaggistico, sulle aree in questione, attesa la loro particolare collocazione, nel rispetto dei seguenti principi:

- A. prevedere la possibilità di diminuire l'impatto dei volumi edilizi previsti;
- B. armonizzare le destinazioni d'uso degli ambiti interessati con il territorio circostante;
- C. aumentare la dotazione di spazi pubblici in un contesto urbano di pregio ambientale e paesaggistico.

Attualmente l'isolato E5.8 è ricompreso all'interno di un comparto a progettazione unitaria di tipo 2 dove è prevista la cessione al Comune di una zona destinata a *Aree per spazi pubblici attrezzati a parco per il gioco e lo sport* (F4) con le seguenti superfici:

- superficie territoriale mq 5.781,60 circa;
- superficie destinata a cessioni mq 1.156,32 circa;
- superficie fondiaria mq 4.625,28 circa;

e l'isolato E5.14 è ricompreso all'interno di un comparto a progettazione unitaria di tipo 2 dove non è prevista alcuna cessione al Comune, con le seguenti superfici:

- superficie territoriale = superficie fondiaria = mq 780,00 circa.

Le trasformazioni fisiche e funzionali all'interno di tali aree sono ammesse nel rispetto dei parametri urbanistici, riportati nella sopra indicata tabella e con le prescrizioni di seguito elencate:

- distanza (D) dai confini: > metà dell'altezza della costruzione (H/2);
- distanza dai fabbricati: pari all'altezza della costruzione più alta;
- per i locali interrati o seminterrati è consentito derogare dall'ingombro della sagoma del fabbricato, nel rispetto delle norme del codice civile;
- superficie a parcheggio privato: dimensionata secondo le quantità previste dalle norme vigenti;
- piantumazione delle aree libere con 1 albero di medio fusto ogni 100 m² di superficie edificabile espressa dal lotto.

Le destinazioni d'uso attualmente ammesse sono quelle di cui alla lettera A-BIS01) della sottocategoria funzionale prevista al comma 1 dell'art.1.5.1 – DESTINAZIONI D'USO CONSIDERATE – delle N.T.A. e, in particolare:

attività ricettive, volte a rispondere alla domanda di soggiorno temporaneo in strutture a gestione unitaria e a rotazione d'uso, includenti le parti adibite sia ad uso riservato, sia ad uso comune, di soggiorno e di ritrovo o di servizio (ristoranti e bar interni, sale di lettura o di riunione, cucine, lavanderie e simili) tra le quali alberghi, pensioni e locande, motel, villaggi-albergo e simili.

Attualmente le due zone distinte dagli isolati E5.8 ed E5.14 sono le uniche all'interno delle zone E5 non interessate da edifici a destinazione alberghiera e che non sono pervenute, a tutt'oggi, richieste per la realizzazione di edifici con le destinazioni ammesse dalle vigenti N.T.A.

La proposta di variante prevede, in entrambe le aree, l'aumento delle cessioni di superfici da destinare a verde pubblico attrezzato e parcheggio pubblico, anche in considerazione della particolare posizione delle stesse, site sul lungomare e, in particolare:

- per il lotto E5.8 in adiacenza agli impianti sportivi comunali, ad aree destinate a comparti a prevalente destinazione d'uso residenziale e all'edificio ex Colonia Rosa Maltoni;
- per il lotto E5.14 in adiacenza al lungomare storico e al tessuto urbano consolidato;

diminuendo, nel contempo, le previsioni di superfici edificabili, inserendo, tra le destinazioni ammesse, le destinazioni A) *residenziale*, per il 50% della superficie edificabile, comprendente:

- A01) *abitazioni singole e plurifamiliari, comprendenti alloggi e relativi servizi di pertinenza quali cantine, soffitte, scale, androni, locali comuni, spazi per impianti tecnologici, autorimesse e simili;*

- A02) abitazioni collettive, volte a dare alloggio e a consentire lo svolgimento di peculiari attività a comunità o gruppi, con spazi comuni di soggiorno e ritrovo e relativi servizi, comprendenti: conventi; collegi; convitti; studentati; case di riposo per anziani; ricoveri e simili;
- A03) studi professionali, ambulatori medici e uffici privati e simili, con dimensioni unitarie inferiori a 400 m²;

e la destinazione A-BIS02) attività ricettive, volte a rispondere alla domanda di soggiorno temporaneo in strutture a gestione unitaria e a rotazione d'uso, con o senza spazi di uso comune quali turistiche extralberghiere, di cui alla L.R. 28 aprile 1995, n. 75, per il restante 50% di Superfici e edificabile;

in modo da poter ottenere maggiori spazi pubblici e minori volumetrie edilizie con migliore impatto, urbanistico e paesaggistico, sulle aree in questione, attesa la loro particolare collocazione, e la riduzione dell'indice di utilizzazione fondiaria portandolo a 0,95 mq/mq, come per le zone B2.d di P.R.G..

Pertanto la tabella dell'art. 2.6.5 viene modificata come di seguito

INDIVIDUAZIONE DELL'ISOLATO Numero progressivo dell'isolato	PARAMETRI URBANISTICI – EDILIZI			NOTE
	Indice Utilizzazione Fondiaria <i>I_{uf}</i> m ² /m ²	Altezza della costruzione max <i>H</i> m	Percentuale aree previste in cessione %	
E5.01	1,60	24,00	----	
E5.02	1,60	24,00	----	
E5.03	1,60	24,00	----	
E5.04	1,60	24,00	----	
E5.05	1,60	24,00	----	
E5.06	1,60	24,00	----	
E5.07	1,60	24,00	----	
E5.08	1,60* 0,95**	24,00	40%** oltre a quelle graficizzate sulle tavole di PRG da destinare a parcheggi e/o verde pubblico attrezzato	*in caso di destinazione A-BIS01 ** in caso di destinazione: per il 50% della Se destinazione A) residenziale: per il 50% della Se destinazione A-BIS02) attività ricettive, volte a rispondere alla domanda di soggiorno temporaneo in strutture a gestione unitaria e a rotazione d'uso, con o senza spazi di uso comune quali turistiche extralberghiere, di cui alla L.R. 28 aprile 1995, n. 75;
E5.09	1,60	24,00	----	
E5.10	1,60	24,00	----	
E5.11	1,60	24,00	----	
E5.12	1,60	24,00	----	
E5.12*	----	4,50	----	Sup. edificabile max 360 m ² con possibilità di realizzare l'edificato sulla linea di confine sud ed est e sul limite di zona per il lato nord
E5.13	1,60	24,00	----	
E5.14	1,60* 0,95**	24,00	40%** da destinare a parcheggi e/o verde pubblico attrezzato	*in caso di destinazione A-BIS01 ** in caso di destinazione: per il 50% della Se destinazione A) residenziale: per il 50% della Se destinazione A-BIS02) attività ricettive, volte a rispondere alla domanda di soggiorno temporaneo in strutture a gestione unitaria e a rotazione d'uso, con o senza spazi di uso comune quali turistiche extralberghiere, di cui alla L.R. 28 aprile 1995, n. 75;
E5.15	1,60	24,00	----	
E5.16	1,60	24,00	----	

E5.17	1,60	24,00	-----	
E5.18	1,60	24,00	-----	
E5.19	1,60	24,00	-----	
E5.20	1,60	24,00	-----	
E5.21	1,60	24,00	-----	
E5.22	1,60	24,00	-----	
E5.23	0,70	4 piani	20%	
E5.24	0,55	3 piani	20%	

VERIFICA DOTAZIONE DI STANDARD URBANISTICI

La variante comporta un incremento di standard urbanistico legato alla residenza pari a:

-isolato E5.8:

- superficie territoriale mq 5.781,60 circa;
- superficie destinata a cessioni mq 1.156,32 circa;
- superficie fondiaria mq 4.625,28 circa;

nuovo indice fondiario 0.95 mq/mq

superficie realizzabile $4.625,28 \times 0,95 = 4.394,02$ mq

superficie residenziale $4.394,02 \times 50\% = 2.197,01$ mq

n. abitanti insediabili (considerando la superficie di mq 40/abitante prevista dal PRG del Comune di Giulianova) $2.197,01 : 40 = 54,92 \sim$ **55 abitanti**

-isolato E5.14:

-superficie territoriale = superficie fondiaria = mq 780,00 circa

nuovo indice fondiario 0.95 mq/mq

superficie realizzabile $780 \times 0,95 = 741,00$ mq

superficie residenziale $741,00 \times 50\% = 370,50$ mq

n. abitanti insediabili (considerando la superficie di mq 40/abitante prevista dal PRG del Comune di Giulianova) $370,50 : 40 = 9,26 \sim$ **9 abitanti**

per un totale di $55 + 9 = 64$ abitanti insediabili

per i quali necessita uno standard di:

- a) aree per attrezzature di interesse comune o scolastiche (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, asilo nido, scuola materna, scuola dell'obbligo per pubblici servizi ed altre): mq 6,50 ad abitante;
- b) aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport, effettivamente utilizzabili per tali impianti con esclusione delle fasce verdi lungo le strade: 15,00 mq/ab;
- c) aree per parcheggi pubblici: mq 3,00 ad abitante (in aggiunta alle superfici a parcheggio previste dall'art. 18, L. 6 agosto 1967, n 765, così come modificato dal comma 2 dell'art. 2 della L. 122/1989).

Considerato che gli spazi di cui alla lettera a) sono reperibili sull'intero territorio comunale e che tale standard risulta ampiamente soddisfatto, nell'ambito della zona di Giulianova Lido, in quanto il PRG prevede una dotazione di 731.714 mq di superfici a fronte di una necessità, calcolata su una popolazione di

22.403 abitanti, pari a 44.806 mq, si è effettuata la verifica sugli standard di cui ai punti b) e c), come di seguito riportata:

b) aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport	15,00 x 64 = 964,00 mq
c) aree per parcheggi pubblici	<u>3 x 64 = 192,00 mq</u>
	per un totale di 1.156,00 mq

La necessità di tali superfici viene ampiamente compensata dall'aumento delle cessioni previste, che sono pari a:

$$4.625,28 \times 40\% = 1.850,11 \text{ mq}$$

$$780,00 \times 40\% = 312,00 \text{ mq}$$

per un totale di **2.162,11 mq** > 1.156,00 mq

L'aumento di standard urbanistico conseguente all'aumento del numero di abitanti insediabili, in caso di cambio di destinazione d'uso, risulta quindi ampiamente verificato.

In ogni caso viene previsto, nelle N.T.A. modificate, che il rilascio di tutti i permessi di costruire sarà subordinato alla preventiva corresponsione al Comune di Giulianova, a titolo di plusvalenza, della somma di € 50,00 per ogni mq di SE (superficie edificabile così come definita dalle vigenti N.T.A) soggetta a cambio di destinazione d'uso.

Viene modificato anche il comma 6 dell'art. 2.6.5 bis in quanto l'Agenzia del Territorio ha chiarito, con la circolare 4/T del 2006, l'Agenzia del Territorio (ora incorporata nell'Agenzia delle Entrate) aveva chiarito che il classamento delle unità immobiliari relative alle residenze turistico-alberghiere è attribuito tenendo conto delle caratteristiche costruttive e dell'uso appropriato delle stesse, che ne determinano la destinazione ordinaria e permanente.

Pertanto, in ragione delle caratteristiche dei complessi immobiliari classificabili come Residenze Turistico Alberghiere, costituite da unità abitative e da ambienti destinati ai servizi comuni, e della autonomia dell'ordinamento catastale rispetto alle norme urbanistiche, è possibile che gli appartamenti vengano censiti in una delle pertinenti categorie abitative comprese nel gruppo "A" e le altre porzioni immobiliari nelle altre categorie di pertinenza, compresa la D/2, in coerenza con le caratteristiche tecniche rilevabili, che vincolano la destinazione catastale (categoria).

I TECNICI PROGETTISTI

Comune di Giulianova

Area 2 – Servizio Governo del Territorio



Arch. Raffaele Di Marcello	Responsabile del procedimento Progettista – coordinatore	
Arch. Iva Tassoni	Progettista	
Arch. Gaetano Di Cristofaro	Progettista	

<i>Arch. Francesca Di Pietro</i>	<i>Progettista</i>	
<i>Geom. Salvatore Chiorazzi</i>	<i>Supporto tecnico-amministrativo</i>	