

### Area 3

#### Pianificazione Territorio - Urbanistica - Piste Ciclo-pedonali

# DETERMINA DIRIGENZIALE NR. 609 DEL 26/04/2023

## Proposta di determina Nr. 683 del 26/04/2023

OGGETTO: COMUNE DI GIULIANOVA.  
VARIANTE PARZIALE ALLE N.T.A. DEL P.R.G. AMBITI E5.8 ED E5.14 EX  
ART. 2.6.5.  
VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A V.A.S. DI CUI AL D.LGS. 152/2006 E  
S.M.I. PARERE RESO IN QUALITÀ DI SOGGETTO CON COMPETENZA  
AMBIENTALE.

### IL DIRIGENTE

#### PREMESSO che:

- la Provincia di Teramo, con deliberazione di Consiglio Provinciale n. 143 del 18/12/1998, ha adottato e con successiva deliberazione di C.P. n. 20 del 30/03/2001 ha approvato il Piano Territoriale Provinciale;
- con deliberazione n. 20 del 29/05/2014 il Consiglio Provinciale ha adottato, e con successiva deliberazione di C.P. n. 50 del 20/10/2017 ha approvato, gli "Indirizzi strategici per la Pianificazione Territoriale in materia di sostenibilità costituiti dai seguenti elaborati: "Variante N.T.A. del P.T.C.P" e "Piano strategico per la sostenibilità ambientale e il contenimento del consumo del suolo";

**VISTI** il Decreto del Presidente della Provincia di Teramo n. 12 del 30/07/2021 con il quale si è individuato l'Ing. Francesco Ranieri quale soggetto da incaricare quale Dirigente Tecnico a tempo determinato dell'Area 3 e la successiva Determina Dirigenziale Area 1 n. 1077 del 30/07/2021 di assunzione dello stesso;

**VISTA** la nota prot. n. 13646 del 28/03/2023, acquisita al protocollo provinciale in data 29/03/2023 al n. 7617, inviata dal Comune di Giulianova, con allegato il Rapporto preliminare di verifica di assoggettabilità a V.A.S. e la documentazione tecnica ed amministrativa relativi alla variante parziale alle N.T.A. del P.R.G. ambiti E5.8 ed E5.14 ex art. 2.6.5;

**ESAMINATO** il Rapporto Preliminare nella quale si individua, tra le Autorità con Competenza Ambientale interessate alla procedura, la Provincia di Teramo;

**CONSIDERATA** la necessità di verificare le informazioni e considerazioni contenute nel suddetto Rapporto Preliminare alla luce del vigente Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.) della Provincia di Teramo che, ai sensi dell'art. 7, comma 3, della L.R. 18/83:

- individua le zone da sottoporre a speciali misure di salvaguardia dei valori naturalistici, paesistici, archeologici, storici, di difesa del suolo, di protezione delle risorse idriche, di tutela del preminente interesse agricolo;
- fornisce, in relazione alle vocazioni del territorio ed alla valorizzazione delle risorse, le fondamentali destinazioni e norme d'uso: per il suolo agricolo e forestale; per la ricettività

turistica e gli insediamenti produttivi industriali e artigianali; per l'utilizzazione delle acque; per la disciplina dell'attività estrattiva;

**CONSIDERATO** che l'art. 2.6.5 bis – E5 “Disciplina delle attività ricettive aventi destinazione alberghiera”, disciplina le aree edificate ed aventi già utilizzazione alberghiera ubicate ad est della S.S. n. 16 (con esclusione delle sole aree indicate con le sigle E5.8 ed E5.14, 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. Con Delibera di Giunta n. 41 del 24/02/2023 è stato formulato mero atto di indirizzo di avviare il procedimento di variante specifica al P.R.G. vigente, con riferimento alle zone E5.8 ed E5.14, 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.

**DATO ATTO** che 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 delle 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: 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;

**CONSIDERATO** che 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 m<sup>2</sup>;

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 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.;

**VERIFICATO** che il Comune di Giulianova ha rimesso la "verifica dotazione di standard urbanistici" necessaria in quanto la variante determina un incremento di abitanti stimato in complessivi 64 abitanti (55 dall'isolato E5.8 e 9 dall'isolato E5.14). Considerato che gli spazi per aree per attrezzature di interesse comune o scolastiche sono reperibili sull'intero territorio comunale e che tale standard risulta ampiamente soddisfatto, nell'ambito della zona di Giulianova Lido, la verifica è effettuata relativamente a:

- aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport (15,00 mq/ab): necessari 964 mq.

- aree per parcheggi pubblici (3,00 mq./ab): necessari mq. 192  
che determina la superficie complessiva pari a mq. 1.156.

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

-  $4.625,28 \times 40\% = 1.850,11$  mq

-  $780,00 \times 40\% = 312,00$  mq

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

**VERIFICATO** che l'area denominata E5.8 è classificata dal vigente P.T.C.P. quale "insediamento recente in via di consolidamento" (art. 18) che è caratterizzata *"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 esistenti e va completata la dotazione di servizi 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 ed integrazione funzionale"*. Diversamente, l'area denominata E5.14 è classificata dal vigente P.T.C.P. quale "insediamento recente consolidato" (art. 18) in cui *"la struttura urbana è completa ed il livello di infrastrutturazione urbanistica idoneo. L'obiettivo da perseguire è quindi rappresentato dall'aumento della qualità urbana e dal controllo della complessità funzionale. Pertanto saranno destinati di massima a interventi di manutenzione qualitativa finalizzati all'integrazione degli spazi collettivi pubblici e per la mobilità, senza aumenti dei carichi urbanistici salvo limitati completamenti. ... Per questi insediamenti va inoltre salvaguardato e rafforzato il carattere di "centralità" urbana attraverso: interventi sulla mobilità (pedonalizzazione e valorizzazione del trasporto pubblico) e sull'arredo degli spazi pubblici; la conservazione della molteplicità di usi presenti"*;

**CONSIDERATO**, altresì, che nel Rapporto preliminare si è affrontato il tema del valore e vulnerabilità dell'area interessata (Punto 1, comma 1, Allegato II D.Lgs. 152/06 e s.m.i.) così come le caratteristiche degli impatti che possono essere generati dalla variante, non rilevando, sia nell'uno che nell'altro caso, alcuna situazione di criticità;

**RILEVATO** che la Relazione preliminare esamina anche:

- gli elementi del paesaggio e della vegetazione: si analizza l'unità ambientale C2 del P.T.C.P. al cui interno ricadono le aree. Attualmente questo contesto è caratterizzato da un elevato livello di urbanizzazione ed infrastrutturazione. L'intensa antropizzazione ha comportato

un'intensa artificializzazione delle componenti naturali quindi gli elementi vegetazionali caratterizzanti l'originario paesaggio (le selve costiere, l'ambiente dunale) sono presenti solo come sporadiche e degradate "campionature";

- l'ecosistema: è prettamente urbano, con ampie aree pavimentate ed edificate, inframmezzate da giardini privati e modeste zone di verde pubblico di arredo.

- il clima acustico: l'area interessata è classificata dal vigente Piano Acustico comunale in zona III – Aree di tipo misto in cui rientrano aree urbane interessate da traffico veicolare locale o di attraversamento, con media densità di popolazione, con presenza di attività commerciali, uffici;

- inquinamento luminoso: non sono presenti fonti di inquinamento luminoso particolari. Il comune non è dotato di pianificazione in materia;

- accessibilità dell'area: l'area è servita dalla viabilità comunale;

- recettori antropici sensibili: non sono segnalati recettori antropici sensibili;

- reti tecnologiche: la zona dove è inserita l'area è dotata di tutte le reti tecnologiche urbane (luce, acqua potabile, rete di raccolta acque reflue, ecc.);

**PRESO ATTO** che sempre la Relazione preliminare contiene anche la tabella di valutazione delle pressioni specifiche conseguenti alla variante in oggetto, rispetto alle "categorie di pressione": consumi, emissioni, ingombri, interferenze; inoltre, sono elencate le seguenti misure di mitigazione degli impatti generati:

- consumi: eventuale recupero acque meteoriche a fini irrigativi, sistemi di fonti energetiche alternative;

- emissioni: orientamento e coibentazione abitazioni, adozione soluzioni progettuali di mitigazione per la luminosità, realizzazione nuova viabilità con particolare riferimento alla mobilità sostenibile (piste ciclabili, strade ciclabili, aree pedonali, ecc.);

- interferenze: sistemi di raccolta differenziata e riciclo rifiuti;

**EVIDENZIATE** le considerazioni conclusive per cui *"In considerazione della natura ed entità della variante al P.R.G. e degli effetti potenziali attesi, nonché delle mitigazioni applicabili e proposte, si ritiene che la variazione puntuale al vigente P.R.G. del Comune di Giulianova non comporti impatti maggiori rispetto a quelli previsti dallo strumento di pianificazione in vigore. Si evidenzia, inoltre, come l'area di influenza della variante sia limitata a scala locale, senza significative influenze sul territorio comunale ed extracomunale. Per quanto sopra si ritiene che la variante puntuale al vigente P.R.G. del Comune di Giulianova non debba essere assoggettata a Valutazione Ambientale Strategica."*;

**EVIDENZIATO** che sarà, comunque, necessario verificare la conformità del piano con le previsioni e prescrizioni del vigente Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, ex art. 20 D.Lgs. 267/2000 per il quale dovrà prodursi, da parte del Comune di Giulianova, apposito procedimento;

**VISTA** la Relazione Tecnica d'Ufficio del Servizio Urbanistico Provinciale prot. n. 9843 del 26/04/2023 nella quale si propone:

*"esprimere, relativamente alla variante parziale alle N.T.A. del P.R.G. ambiti E5.8 ed E5.14 ex art. 2.6.5. del Comune di Giulianova, parere di NON ASSOGGETTABILITÀ alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica di cui all'art. 12 del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i., ritenendo che la stessa, per la sua natura ed entità e degli effetti potenziali attesi, nonché delle mitigazioni proposte, non comporti impatti maggiori rispetto a quelli previsti dallo strumento di pianificazione in vigore e non influisca negativamente sulle componenti ambientali analizzate e presenti.*

*Si ritiene, comunque, di prescrivere (così come indicato nel paragrafo "Mitigazione degli impatti" della Relazione preliminare ambientale):*

- di limitare il più possibile la impermeabilizzazione dei suoli utilizzando pavimentazioni permeabili in particolare per le aree destinate a parcheggio e nella viabilità interna;

- di prevedere, negli spazi verdi, la messa a dimora di siepi, arbusti e alberature di medio ed alto fusto adatte al clima e con idoneo spazio permeabile al piede e ad opportuna distanza tra di loro e dai manufatti;

- di prevedere, ove e per quanto possibile, il riutilizzo delle acque bianche per fini irrigativi o altri consentiti dalle norme vigenti;

- di predisporre sistemi illuminanti esterni compatibili con le previsioni e prescrizioni di cui alla L.R. 3 marzo 2005, n. 12;

- di realizzare una nuova viabilità sostenibile capace di essere alternativa all'utilizzo dell'auto ed essere collegata con le esistenti altre mobilità alternative.

*Viene fatto salvo, comunque, il successivo parere di conformità con le previsioni e prescrizioni del vigente P.T.C.P., ex art. 20 D.Lgs. 267/2000 e art. 10 L.R. 18/1983, di competenza di questo Ente.”;*

## VISTI

- lo Statuto dell'Ente;
- il D.Lgs. 18/08/2000, n. 267 nel testo vigente;
- il D.Lgs. 152/2006;
- il Regolamento in materia di Pianificazione Territoriale di Coordinamento Provinciale approvato dal Consiglio Provinciale con atto n. 43 del 29/06/2015;
- il vigente Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.);

**RITENUTO** che non necessiti il parere della Commissione Consultiva per la Pianificazione Territoriale (CoPiT), ex art. 12 del Regolamento in materia di Pianificazione Territoriale di Coordinamento Provinciale, approvato dal Consiglio Provinciale con atto n. 43 del 29/06/2015, essendo sufficiente, per le caratteristiche e la complessità della pratica in oggetto, il solo parere del Servizio Urbanistico Provinciale;

**DATO ATTO** che il procedimento di cui alla presente determinazione non rientra nell'ambito di operatività di cui agli articoli 15, 26 e 27 del d.lgs. n. 33/2013;

**ATTESTATA** la regolarità amministrativa del presente provvedimento ai sensi dell'art. 147 bis del D.Lgs 267/2000;

**ATTESTATO**, altresì, che il presente atto non comporta impegno di spesa e non presenta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico finanziaria dell'Ente;

**RILEVATO** che:

- il presente procedimento ed il relativo provvedimento finale, con riferimento all'Area funzionale di appartenenza, sono classificati nell'ambito del Piano Triennale di Prevenzione della Corruzione (PTPC), con il seguente livello di rischio: basso;
- sono state rispettate le misure di prevenzione generali e specifiche previste dal Piano Triennale di Prevenzione della Corruzione dell'Ente e dalle Direttive interne del RPC con riferimento al presente procedimento e al conseguente provvedimento finale;
- è stata verificata, per quanto a conoscenza, nei confronti del responsabile del procedimento, dei soggetti tenuti a rilasciare pareri endo-procedimentali nonché nei confronti del soggetto tenuto ad adottare il provvedimento finale, l'osservanza dei doveri di astensione, in conformità a quanto previsto dagli artt. 6 e 7 del Codice di comportamento dell'Ente adottato con deliberazione della G.P. n.191 del 16/04/2014;

**VISTE :**

- la delibera di Consiglio n° 12 del 14.03.2023 avente ad oggetto “PROGRAMMA TRIENNALE DEI LAVORI PUBBLICI 2023/2025, PROGRAMMA BIENNALE DEGLI ACQUISTI DI BENI E SERVIZI 2023/2024 E RISPETTIVI ELENCHI ANNUALI 2023. APPROVAZIONE.

- la delibera di Consiglio n° 14 del 14.03.2023 avente ad oggetto "AREA 2--BILANCIO E GESTIONE DELLE RISORSE -SETTORE 2.1: DOCUMENTO UNICO DI PROGRAMMAZIONE (DUP) 2023/2025- APPROVAZIONE (ARTT. 170 E 174 TUEL)
- la delibera di Consiglio n° 15 del 14.03.2023 avente ad oggetto "AREA 2 BILANCIO E GESTIONE DELLE RISORSE. BILANCIO DI PREVISIONE 2023/2025 E RELATIVI ALLEGATI - ADOZIONE SCHEMI DI BILANCIO DA SOTTOPORRE AL PARERE DELL'ASSEMBLEA DEI SINDACI AI SENSI DELL' ART. 1 C. 55 DELLA L. 56/2014, E DELL'ART. 26, COMMA 2, DELLO STATUTO PROVINCIALE.
- la delibera di Consiglio n° 16 del 14.03.2023 avente ad oggetto "AREA 2 BILANCIO E GESTIONE DELLE RISORSE. APPROVAZIONE DEFINITIVA DEL BILANCIO DI PREVISIONE 2023-2025 E DEI RELATIVI ALLEGATI – ARTT. 162 E SEGUENTI DEL D. LGS. N. 267/2000, ART. 1 C. 55 DELLA L. 56/2014

**DATTO ATTO** del rispetto delle prescrizioni contenute nel documento di conformità, come adottato dal Segretario Generale con proprio atto n. 414 del 25/03/2022 e comunicato agli uffici con nota circolare n.7277 del 25 marzo 2022;

**VERIFICATO** che risulta rispettato il termine di conclusione del procedimento, in relazione a quanto previsto dall'art. 2 della Legge n. 241/90 testo vigente;

per tutto quanto sopra,

## D E T E R M I N A

**RITENERE** la premessa parte integrante e sostanziale del presente atto costituendone motivazione ai sensi dell'art. 3 della L. 07/08/1990 n° 241 e s.m.i.;

**ESPRIMERE**, in conformità di quanto espressamente indicato nella Relazione Tecnica d'Ufficio del Servizio Urbanistico Provinciale, prot. n. 9843 del 26/04/2023, parere di non assoggettabilità a V.A.S. relativamente alla variante parziale alle N.T.A. del P.R.G. ambiti E5.8 ed E5.14 ex art. 2.6.5. del Comune di Giulianova, ritenendo che la stessa, per la sua natura ed entità e degli effetti potenziali attesi, nonché delle mitigazioni proposte, non comporti impatti maggiori rispetto a quelli previsti dallo strumento di pianificazione in vigore e non influisca negativamente sulle componenti ambientali analizzate e presenti.

**PRESCRIVERE** (così come indicato nel paragrafo "Mitigazione degli impatti" della Relazione preliminare ambientale):

- di limitare il più possibile la impermeabilizzazione dei suoli utilizzando pavimentazioni permeabili in particolare per le aree destinate a parcheggio e nella viabilità interna;
- di prevedere, negli spazi verdi, la messa a dimora di siepi, arbusti e alberature di medio ed alto fusto adatte al clima e con idoneo spazio permeabile al piede e ad opportuna distanza tra di loro e dai manufatti;
- di prevedere, ove e per quanto possibile, il riutilizzo delle acque bianche per fini irrigativi o altri consentiti dalle norme vigenti;
- di predisporre sistemi illuminanti esterni compatibili con le previsioni e prescrizioni di cui alla L.R. 3 marzo 2005, n. 12;
- di realizzare una nuova viabilità sostenibile capace di essere alternativa all'utilizzo dell'auto ed essere collegata con le esistenti altre mobilità alternative.

**FARE SALVO** il successivo parere di compatibilità con le previsioni e prescrizioni del vigente P.T.C.P., ex art. 20 D.Lgs. 267/2000 e art. 10 L.R. 18/1983, di competenza di questo Ente, attraverso apposito procedimento promossa dal Comune di Giulianova.

**IL DIRIGENTE**  
**Ranieri Francesco**