



Città di GIULIANOVA

Provincia di TERAMO

AREA II - SERVIZI TECNICI

SERVIZIO GOVERNO DEL TERRITORIO
UFFICIO EDILIZIA PRIVATA

OGGETTO:	VARIANTE PUNTUALE AL P.R.G. VIGENTE E AL P.R.P. VIGENTE DI AREA ADIACENTE VIA PIRANDELLO, PIAZZA GENERALE CARLO ALBERTO DALLA CHIESA E VIA DELLE FONTANELLE.
ALLEGATO B	PARAMETRI STATO DI FATTO – VARIANTE

PROGETTISTA	COMUNE DI GIULIANOVA AREA II – SERVIZIO GOVERNO DEL TERRITORIO ARCH. RAFFAELE DI MARCELLO
COLLABORATORI	ARCH. GAETANO DI CRISTOFARO ARCH. FRANCESCA DI PIETRO GEOM. SALVATORE CHIORAZZI



IL TECNICO PROGETTISTA

Arch. Raffaele Di Marcello

COMUNE DI GIULIANOVA

Allegato come parte integrante alla Delibera di Giunta Comunale n. 14 del 18/04/2024

Copia conforme all'originale depositato digitalmente presso il Comune di Giulianova

Il funzionario E.Q. - Responsabile Servizio Governo del Territorio

Arch. Raffaele Di Marcello

PARAMETRI STATO DI FATTO

ZONA B2.c art. 2.3.3 N.T.A. vigente P.R.G. (Consolidamento e completamento del tessuto urbano esistente)

$luf \leq 0,70 \text{ mq/mq}$,

$h \leq 10,50 \text{ m}$;

superficie fondiaria mq 1.829,00

superficie edificabile mq 1.280,00 di cui il 100% residenziale e il 50% limitato ad altri usi, come sotto meglio specificato.

n. abitanti insediabili (nell'ipotesi del 100% destinazione A01 e considerando la superficie di mq 40/abitante prevista dal PRG del Comune di Giulianova)

$1.280/40 = 32 \text{ abitanti}$

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 $15,00 \times 32 = 480,00 \text{ mq}$

c) aree per parcheggi pubblici $3,00 \times 32 = 96,00 \text{ mq}$

per un totale di 576,00 mq

Nel comparto di tipo 2 è prevista la cessione di aree destinate a **F4 – Aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport**, ex art. 2.7.5 delle N.T.A., per **mq 10.063,00**

destinazioni d'uso ammesse:

A) residenziale:

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;

A-BIS) turistico-ricettiva:

A-BIS01) 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;

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;

senza limitazioni;

A) residenziale:

A03) studi professionali, ambulatori medici e uffici privati e simili, con dimensioni unitarie inferiori a 400 m²;

B) produttiva e direzionale:

B05) Commercio all'ingrosso, intendendo le attività di commercializzazione all'ingrosso di qualsiasi genere, compresi i relativi magazzini e depositi e i servizi per l'attività e gli addetti. Esso comprende esercizi singoli o integrati in centri gestiti con criteri unitari;

B06) Uffici privati e pubblici di ogni tipo e dimensione con esclusione di attività di diretta erogazione di servizi al grande pubblico e simili;

C) commerciale:

C01) Commercio al dettaglio negli esercizi di vicinato, commercio al dettaglio nelle medie strutture di vendita fino ad un massimo di m² 400 di superficie di vendita (così come definita dalle leggi in materia), pubblici esercizi di somministrazione di alimenti e bevande, attività artigianali di servizio non moleste (come parrucchieri, barbieri, lavanderie, sartorie, panifici e simili);

C03) attività amministrative di servizio, quali agenzie di banche, istituti di credito e assicurazioni; agenzie turistiche e di viaggio; agenzie di pratiche, scuole guida e simili;

C04) Servizi pubblici e privati di ogni tipo, livello e dimensione con diretta erogazione di servizi al pubblico, di carattere: scolastico, culturale, sanitario, sportivo, annonario, religioso (comprese le Chiese parrocchiali e relativi servizi), cimiteriale, trasportuale, espositivo, congressuale, tecnologico, per lo spettacolo, il tempo libero, la ricreazione, la balneazione e simili;

C05) impianti sportivi, giardini e parchi gioco all'aperto aperti al pubblico;

C06) autorimesse, autosili, parcheggi sotterranei e in elevazione aperti al pubblico;

limitatamente ad una percentuale massima complessiva del 50% per edificio;

Comparto di tipo 2 – art. 3.3.1 N.T.A. del vigente P.R.G. - per il quale l'attuazione è regolata dall'articolo 28-bis del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, T.U. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia.

PARAMETRI VARIANTE

ZONA B2.c art. 2.3.3 N.T.A. vigente P.R.G. (Consolidamento e completamento del tessuto urbano esistente)

$luf \leq 0,70$ mq/mq,

$h \leq 10,50$ m;

superficie fondiaria mq 2.800,00

superficie edificabile mq 1.960,00 di cui il 60% residenziale A01 e A03 e il 100% turistico-ricettivo A-bis02,
come sotto meglio specificato

superficie edificabile a destinazione residenziale (A01) = $1.960 * 0,60 = 1.176$ mq

n. abitanti insediabili (nell'ipotesi del 60% destinazione A01 e considerando la superficie di mq 40/abitante prevista dal PRG del Comune di Giulianova)

$1.176/40 = 29$ abitanti

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 29 = 435,00 mq
- c) aree per parcheggi pubblici 3,00 x 29 = 87,00 mq

per un totale di 522,00 mq

Nel comparto di tipo 1 è prevista la cessione di aree destinate a **F4 – Aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport**, ex art. 2.7.5 delle N.T.A., **per mq 18.367,00**

destinazioni d'uso ammesse:

A) residenziale:

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;

A03) studi professionali, ambulatori medici e uffici privati e simili, con dimensioni unitarie inferiori a 400 m2;

limitatamente ad una percentuale massima complessiva del 60% per edificio;

A-BIS) turistico-ricettiva:

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;

senza limitazioni;

Comparto di tipo 1 – art. 3.3.1 N.T.A. del vigente P.R.G. - per il quale si impone il ricorso ad uno strumento di pianificazione urbanistica esecutivo (Piano di Lottizzazione convenzionata – art. 3.2.5 delle N.T.A. del vigente P.R.G.)

Si evidenzia che il carico urbanistico, pur con l'aumento della superficie edificabile, rimane pressoché invariato, imponendo un limite alla residenza pari al 60% della sup. edificabile stessa. Inoltre vengono ceduti mq 8.304 di superficie destinata a verde pubblico attrezzato (F4), rispetto a quelli previsti dal piano regolatore vigente.