

CITTÀ DI GIULIANOVA



C I T T A ' D I G I U L I A N O V A

(Provincia di Teramo)

(Corso Garibaldi 109 - tel. 085 80211 - P.I. 00114930670)

4[^] AREA _ SERVIZI ALLA CITTA' E TERRITORIO

Settore Pianificazione Urbanistica

PROPOSTA DI VARIANTE SPECIFICA AL
P.R.G. VIGENTE
PP ex sottozona "E4"

(Aggiornato a seguito della deliberazione di Consiglio Comunale n. 19 del 10/02/2014)

UFFICIO URBANISTICO

Il Dirigente dell'Area
Ing. Maria Angela MASTROPIETRO

Progettisti
Ing. Flaviano CORE
Arch. Francesca DI PIETRO

VARIANTE SPECIFICA AL P.R.G. VIGENTE – P.P. EX SOTTOZONA “E4”

RELAZIONE

Premesso che:

- ai sensi del comma 6 all'articolo 13 delle Norme Tecniche d'Attuazione del Piano Regolatore Generale, adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 9 del 30/07/1970 e definitivamente approvato con D.M. n. 2014 del 31/03/1972, la realizzazione di strutture alberghiere, nella sottozona E4, comportava l'obbligo della cessione delle aree soggette ad urbanizzazione da parte dei proprietari proponenti gli interventi;
- con deliberazione di Giunta Regionale n. 5224 del 29/09/1977 fu approvato il piano particolareggiato della sottozona E4 turistica alberghiera e di attrezzature di servizio della zona balneare, adottato dal Comune di Giulianova con atto di C.C. n. 243 del 30/09/1975;
- con deliberazione del Consiglio Provinciale n. 101 del 7.10.1997, efficace dal 6.2.1998, fu approvato il nuovo Piano Regolatore Generale prevedendo l'inserimento nella zona E1 isolati 20, 21 e 22 di “Consolidamento e Riqualificazione delle Strutture Esistenti” delle aree ricadenti nella ex sottozona E4 del previgente strumento urbanistico;
- gli interventi edilizi ammessi negli isolati 20, 21 e 22 della zona E1 venivano rimandati al piano particolareggiato approvato in attuazione del Piano Regolatore Generale, approvato con D.M. n. 2014 del 31/03/1972 e successive variazioni;
- con atto di Consiglio Comunale n. 75 del 03/06/2006 venivano approvate una serie di varianti specifiche al P.R.G. tra cui l'introduzione al capo 2.6 delle N.T.A. del P.R.G., allora vigente, dell'articolo 2.6.6 denominato: “E5 -Disciplina delle Attività Ricettive aventi Destinazione Alberghiera” con modifica della zonizzazione nelle aree di cui ai predetti isolati E1.20, E1.21 ed E1.22 da zona E1 a zona E5;
- la variante generale al P.R.G. con deliberazione di Consiglio Comunale n. 7 del 20.2.2013, efficace dal 13.3.2013, non apportava modifiche a quanto disposto con atto di Consiglio n. 75 del 03/06/2006;

tanto premesso, in esito ad un'attività istruttoria per la verifica della legittimità urbanistica di un intervento di recinzione a carattere provvisorio di un'area ricadente nell'ex isolato E1.21, posto in essere dal sig. CENSORI Alberto ed avviato mediante presentazione di Segnalazione Certificata di Inizio Attività in data 03/04/2012, prot. n. 13.656, l'Ufficio è venuto a conoscenza della mancata prevista cessione delle aree al Comune stabilita dal primo strumento attuativo di dettaglio (Piano Particolareggiato della sottozona E4 del P.R.G. del 1970), nonché dallo stesso strumento urbanistico generale vigente all'epoca della costruzione, nonostante l'intervenuta edificazione. Quanto sopra in difformità al comma 6 all'articolo 13 delle Norme Tecniche d'Attuazione del Piano Regolatore Generale, adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 9 del 30/07/1970 e definitivamente approvato con D.M. n. 2014 del 31/03/1972.

Con la modifica da zona E1 a zona E5, operata dalla delibera di n. 75/2006 di C.C., si è omesso di confermare l'obbligo di cessione delle aree per le urbanizzazioni non ancora effettuate.

Per quanto sopra, salvo il necessario avvio di un procedimento Amministrativo – Giudiziale nei confronti del soggetto sopraindicato, risulta opportuno adottare una variante specifica che non alteri la capacità

edificatoria assentita con la variante di cui alla delibera di C.C. n. 75/2006 ma confermi gli obblighi di cessione previgenti.

In particolare risulta necessario ricondurre le superfici fondiarie a quelle antecedenti la delibera di C.C. n. 75/2006, confermare le aree di cessione di cui alla tavola n. 4 dell'elaborato grafico allegato alla presente e confermare le superfici edificabili derivanti dagli incrementi stabiliti dalla predetta delibera.

Tutto ciò al fine di superare il grave danno arrecato alla collettività per la perdita di aree destinate alle urbanizzazioni e ripristinare la previgente dotazione di standards prevista nelle diverse pianificazioni generali e attuativa.

Pertanto è stato predisposto un elaborato grafico costituito da n. 5 tavole grafiche al fine di evidenziare l'oggetto della presente proposta di variante specifica, nonché è stata prevista la modifica all'articolo 2.6.5 bis – E5 – Disciplina delle Attività Ricettive aventi Destinazione Alberghiera, delle Norme Tecniche d'Attuazione del Piano Regolatore Generale vigente, consistenti in:

1. aggiunta al [3] comma dopo la 5ª alinea della seguente disposizione:

"- per le aree comprese nel perimetro del Piano Particolareggiato della ex sottozona E4 è obbligatoria la cessione delle aree per le urbanizzazioni primarie previste nel predetto strumento urbanistico attuativo del Piano Regolatore Generale, approvato con D.M. n. 2014 del 31/03/1972 e successive variazioni."

2. sostituzione del comma [5] con il seguente:

[5] Gli interventi sugli isolati E5.01, E5.03 e E5.04 sono subordinati alla preventiva cessione delle aree riportate nelle tavole derivanti dalle obbligazioni di cui al Piano Particolareggiato della ex sottozona E4.

3. aggiunta del comma [7]:

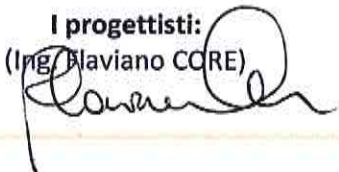
[7] Per gli interventi già attuati è fatto obbligo, entro sei mesi dalla data di definitiva approvazione della presente variante, di effettuare le cessioni, così come previsto dagli strumenti urbanistici attuativi del Piano Regolatore Generale, approvato con D.M. n. 2014 del 31/03/1972 e ss. mm. ed ii. e riportati nei grafici, mediante trasferimento con oneri a carico della attuale proprietà al fine di ottemperare alle obbligazioni già previste nel Piano Particolareggiato della ex sottozona E4.

4. aggiornamento della tabella relativa alla zona E5.

Si allega elaborato grafico costituito da n. 5 tavole e stralcio delle N.T.A. del P.R.G. vigente e in adozione.

Tanto si doveva.

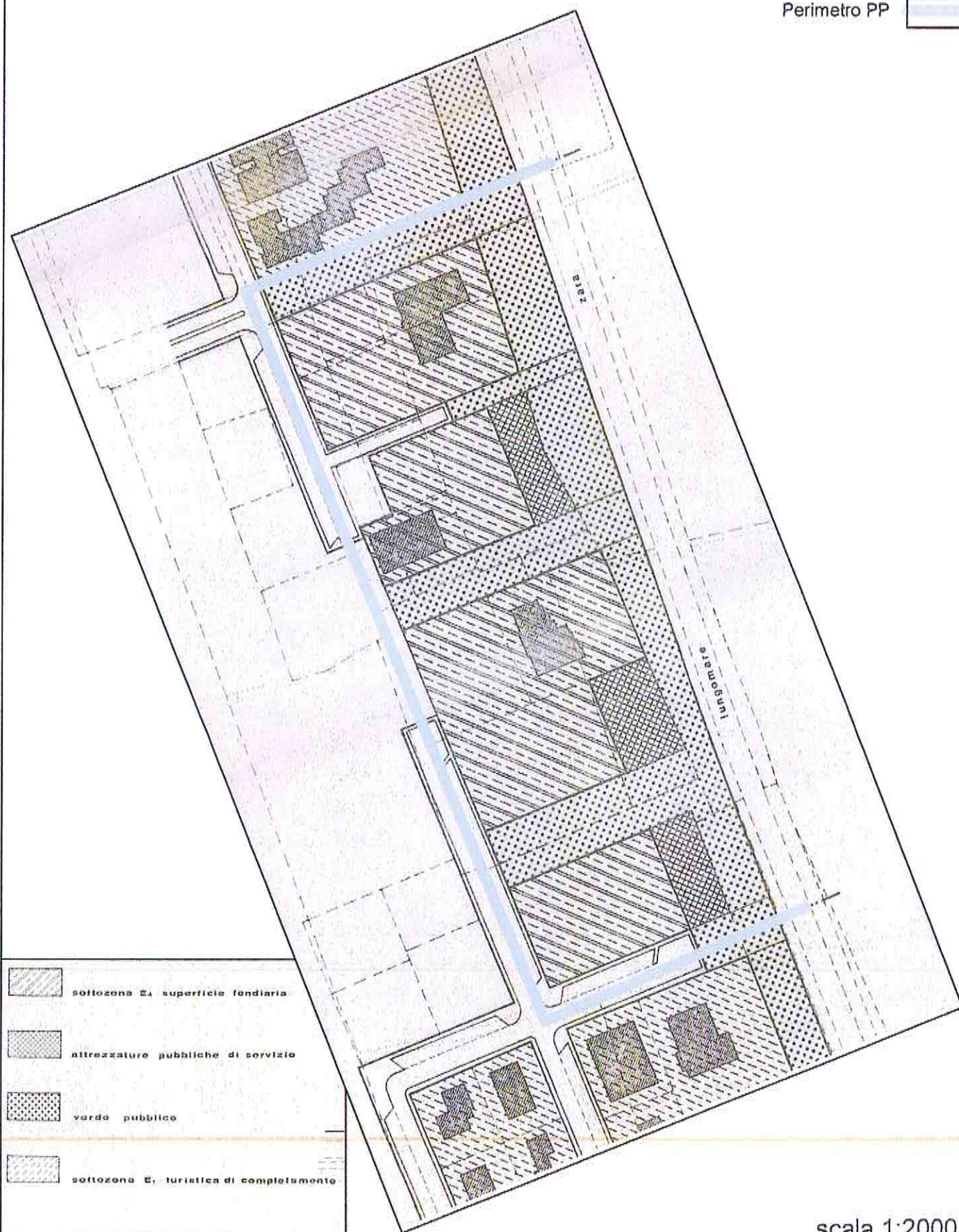
I progettisti:
(Ing. Flaviano CORE)



Il Dirigente
(Ing. Maria Angela MASTROPIETRO)



Perimetro PP



scala 1:2000

TAV. E5

(B e D) scala 1:5000

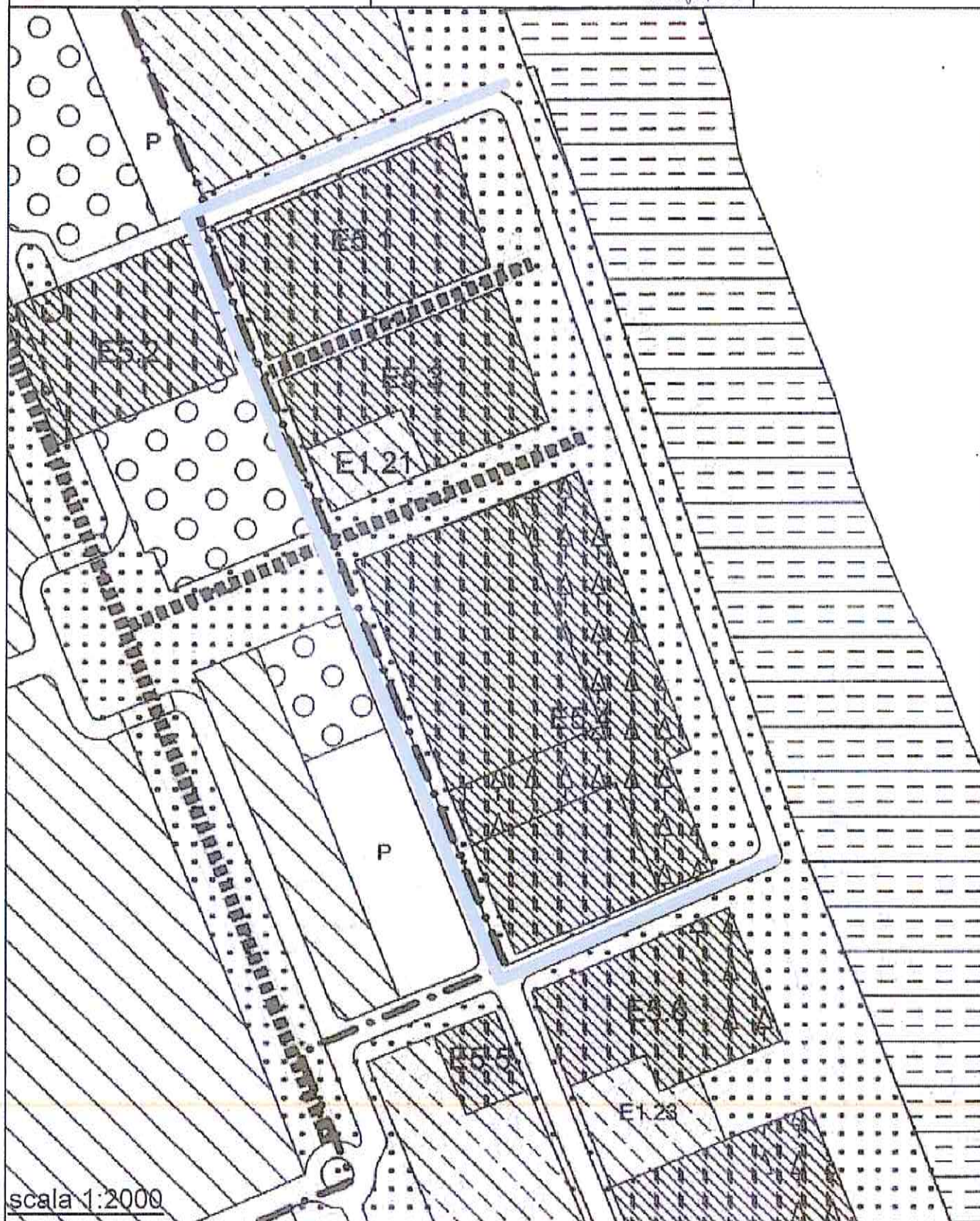
Legenda



E5: Attività Ricettive con destinazione Alberghiera



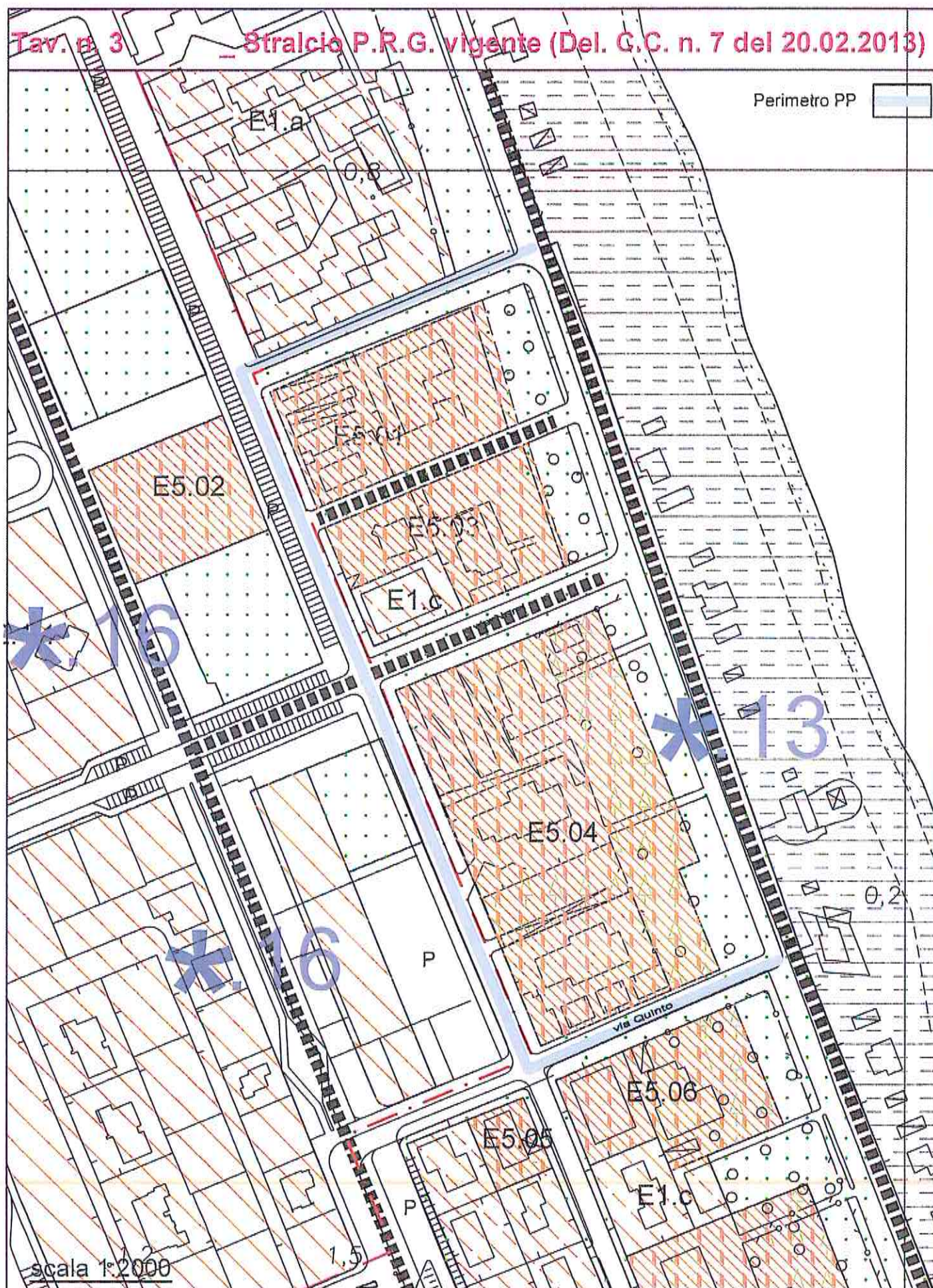
Perimetro PP



scala 1:2000

Tav. n. 3 - Stralcio P.R.G. vigente (Del. C.C. n. 7 del 20.02.2013)

Perimetro PP



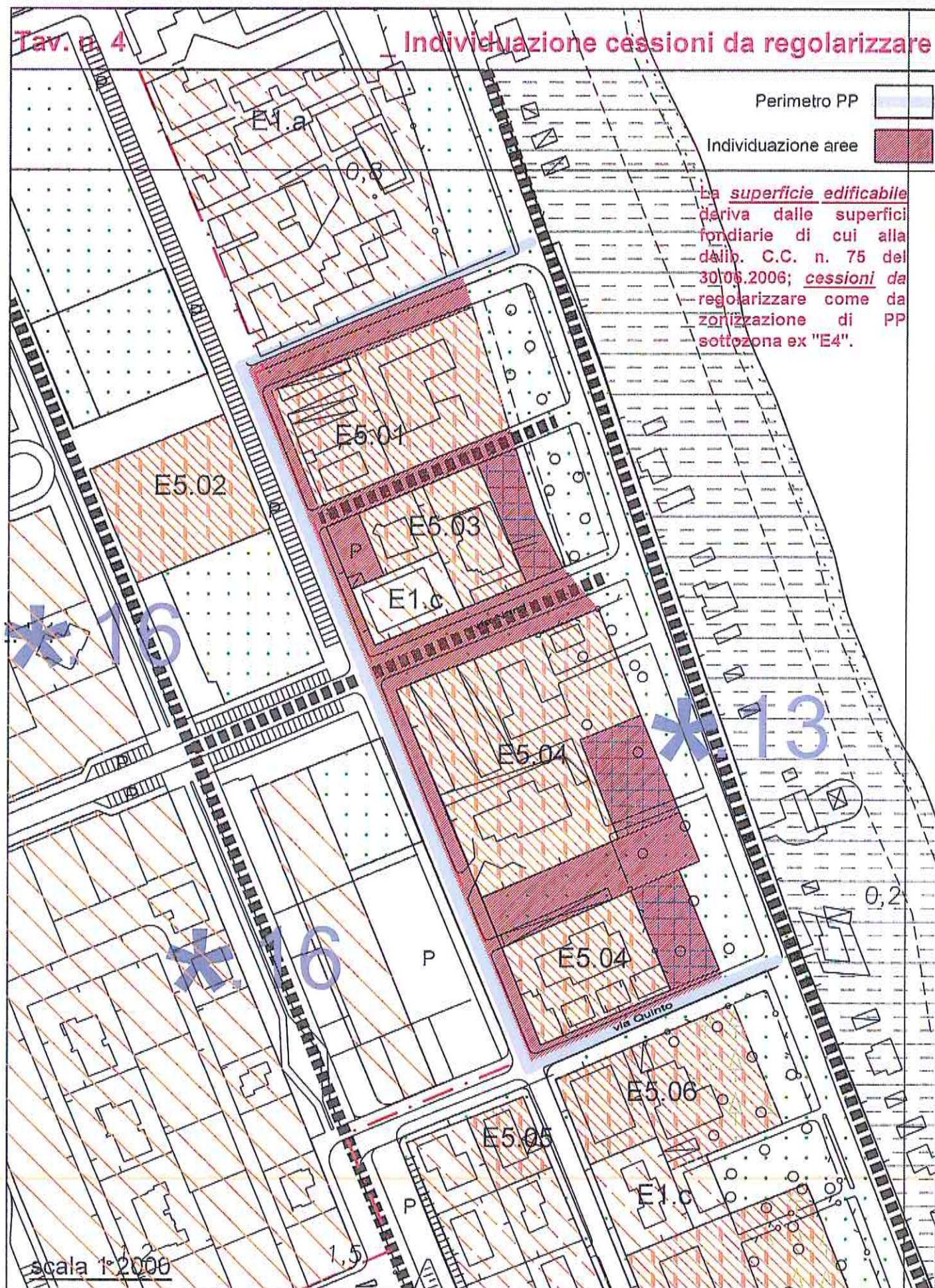
Tav. n. 4

Individuazione cessioni da regolarizzare

Perimetro PP

Individuazione aree

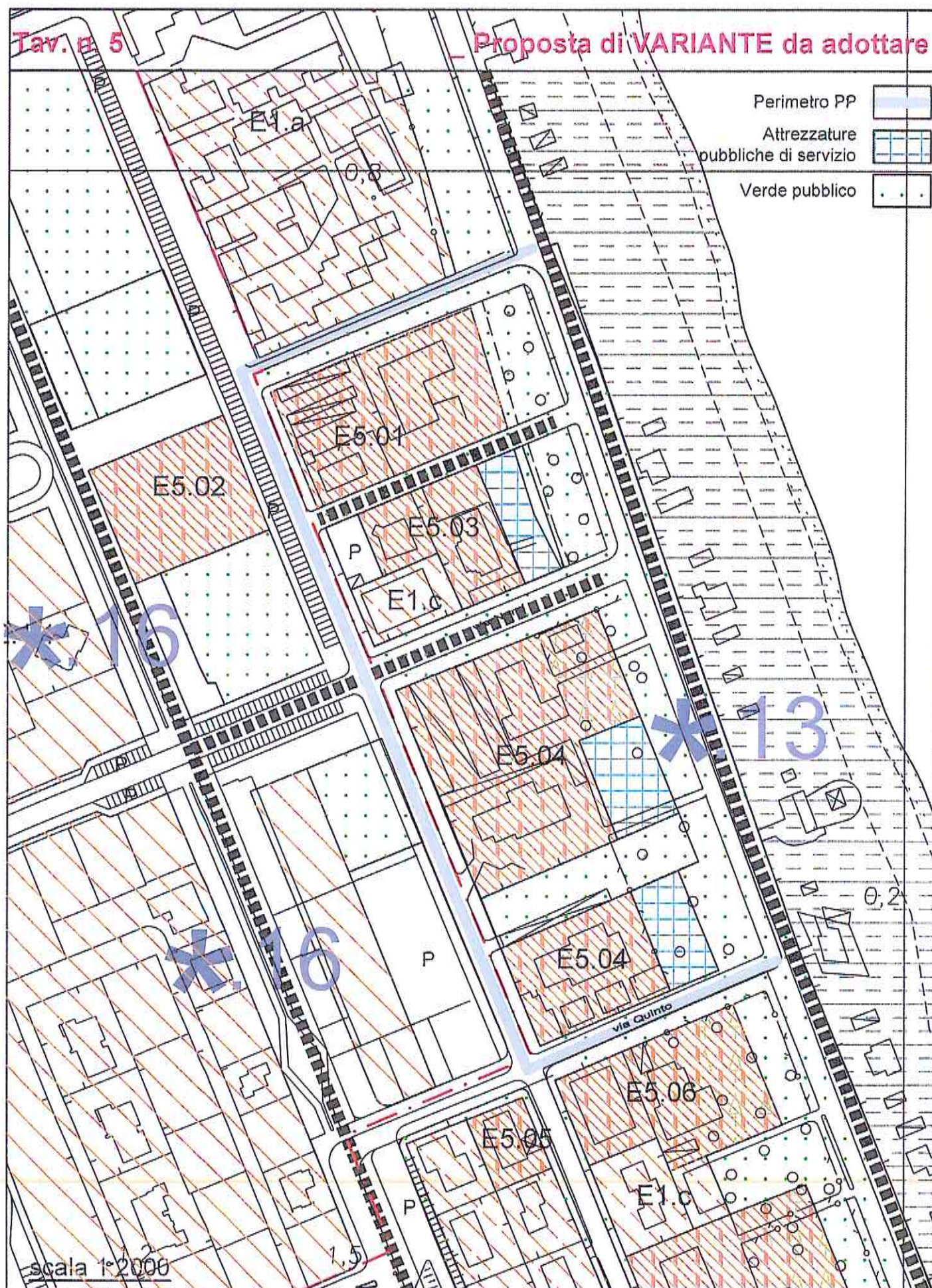
La superficie edificabile deriva dalle superfici fondiarie di cui alla delib. C.C. n. 75 del 30/06.2006; cessioni da regolarizzare come da zonizzazione di PP sottozona ex "E4".



Tav. n° 5

Proposta di VARIANTE da adottare

- Perimetro PP 
- Attrezzature pubbliche di servizio 
- Verde pubblico 



ART. 2.6.5 bis - E5 - DISCIPLINA DELLE ATTIVITA' RICETTIVE AVENTI DESTINAZIONE ALBERGHIERA.

[1] Comprende 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 nuova zona è mirata ad assicurare il mantenimento della destinazione alberghiera di strutture esistenti con tale utilizzazione, ma comprese, secondo il PRG vigente, in zone diverse (B2, D2, E1).

[2] Nelle planimetrie di P.R.G. le aree con destinazione E5 sono identificate con apposite campitura e sigla. Le trasformazioni fisiche sono quelle volte a qualificare le strutture alberghiere esistenti o previste nel tessuto edilizio urbano, mediante interventi di ristrutturazione, sopraelevazione, ampliamento, demolizione e ricostruzione di immobili esistenti, nonché nuova edificazione, nel rispetto delle prescrizioni di cui ai commi successivi.

[3] Dette trasformazioni fisiche e funzionali sono ammesse nel rispetto dei parametri urbanistici, riportati nella tabella relativa alla zona E5, riportata nella pagina seguente e delle seguenti prescrizioni di carattere generale:

- distanza dai confini: >= 1/2;
- distanza dai fabbricati: pari all'altezza del fabbricato più alto;
- 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 mq di superficie espressa dal lotto.

[4] Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle delle categorie e1) - attività ricettive, limitatamente ad alberghi, pensioni, locande, residenze turistico alberghiere (cfr. comma 6), con autorizzazione amministrativa di servizio.

[5] Sono fatti salvi e impregiudicati gli interventi regolatamente posti in essere, mediante sia strumenti urbanistici esecutivi, sia permessi di costruire rilasciati, in attuazione delle vigenti discipline urbanistiche di zona relative ad aree trasferite in zona E5. Sono fatti salvi, inoltre, i parametri edilizi dei fabbricati esistenti.

[6] Le residenze turistico alberghiere, in quanto complessi organizzati a gestione unitaria, non possono essere frazionate in singole unità immobiliari e non possono costituire oggetto di vendite frazionate. Gli immobili dovranno essere accatastati in categoria D1, come unica unità immobiliare.

ART. 2.6.5 bis - E5 - DISCIPLINA DELLE ATTIVITA' RICETTIVE AVENTI DESTINAZIONE ALBERGHIERA.

[1] Comprende 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 nuova zona è mirata ad assicurare il mantenimento della destinazione alberghiera di strutture esistenti con tale utilizzazione, ma comprese, secondo il PRG vigente, in zone diverse (B2, D2, E1).

[2] Nelle planimetrie di P.R.G. le aree con destinazione E5 sono identificate con apposite campitura e sigla. Le trasformazioni fisiche sono quelle volte a qualificare le strutture alberghiere esistenti o previste nel tessuto edilizio urbano, mediante interventi di ristrutturazione, sopraelevazione, ampliamento, demolizione e ricostruzione di immobili esistenti, nonché nuova edificazione, nel rispetto delle prescrizioni di cui ai commi successivi.

[3] Dette trasformazioni fisiche e funzionali sono ammesse nel rispetto dei parametri urbanistici, riportati nella tabella relativa alla zona E5, riportata nella pagina seguente e delle seguenti prescrizioni di carattere generale:

- 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 mq di superficie espressa dal lotto;
- per le aree comprese nel perimetro del Piano Particolareggiato della ex sottozona E4 è obbligatoria la cessione delle aree per le urbanizzazioni primarie previste nel predetto strumento urbanistici attuativo del Piano Regolatore Generale, approvato con D.M. n. 2014 del 31/03/1972 e successive variazioni;
- per le strutture esistenti alla data del 09/08/2013, le opere di adeguamento alle norme di prevenzione incendi e/o per l'abbattimento delle barriere architettoniche, possono essere eseguite in deroga alle distanze dai fabbricati e dai confini nel rispetto dei minimi previsti dal codice civile.

[4] Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle delle categorie e1) - attività ricettive, limitatamente ad alberghi, pensioni, locande, residenze turistico alberghiere (cfr. comma 6), con autorizzazione amministrativa di servizio.

[5] Gli interventi sugli isolati E5.01, E5.03 e E5.04 sono subordinati alla preventiva cessione delle aree riportate nelle tavole derivanti dalle obbligazioni di cui al Piano Particolareggiato della ex sottozona E4.

[6] Le residenze turistico alberghiere, in quanto complessi organizzati a gestione unitaria, non possono essere frazionate in singole unità immobiliari e non possono costituire oggetto di vendite frazionate. Gli immobili dovranno essere accatastati in categoria D1, come unica unità immobiliare.

[7] Per gli interventi già attuati è fatto obbligo, entro sei mesi dalla data di definitiva approvazione della presente variante, di effettuare le cessioni, così come previsto dagli strumenti urbanistici attuativi del Piano Regolatore Generale, approvato con D.M. n. 2014 del 31/03/1972 e ss. mm. ed ii. e riportati nei grafici, mediante trasferimento con oneri a carico della attuale proprietà al fine di ottemperare alle obbligazioni già previste nel Piano Particolareggiato della ex sottozona E4.

TABELLA ZONA E5 - ATTIVITA' RICETTIVE AVENTI DESTINAZIONE ALBERGHIERA
VIGENTE

INDIVIDUAZIONE DELL'ISOLATO		PARAMETRI URBANISTICI - EDILIZI				
Numero progressivo dell'isolato	Num. tavola P.2.	Indice utilizz. Territ.	Altezza		Percentuale aree previste in cessione	
			luf	H		
		Mq/mq	m	%		
E5.01	.3	1,60	24,00	-		
E5.02	.3	1,60	24,00	-		
E5.03	.3	1,60	24,00	-		
E5.04	.3	1,60	24,00	-		
E5.05	.3	1,60	24,00	-		
E5.06	.3	1,60	24,00	-		
E5.07	.3	1,60	24,00	-		
E5.08	.3	1,60	24,00	20%		
E5.09	.3	1,60	24,00	-		
E5.10	.3	1,60	24,00	-		
E5.11	.3	1,60	24,00	-		
E5.12	.7	1,60	24,00	-		
E5.13	.7	1,60	24,00	-		
E5.14	.7	1,60	24,00	-		
E5.15	.7	1,60	24,00	-		
E5.16	.7 / .11	1,60	24,00	-		
E5.17	.11	1,60	24,00	-		
E5.18	.11	1,60	24,00	-		
E5.19	.11	1,60	24,00	-		
E5.20	.11	1,60	24,00	-		
E5.21	.11	1,60	24,00	-		
E5.22	.11	1,60	24,00	-		
E5.23	.11	0,70	4 piani	20%		
E5.24	.16	0,55	3 piani	20%		

TABELLA ZONA E5 - ATTIVITA' RICETTIVE AVENTI DESTINAZIONE ALBERGHIERA
IN ADOZIONE

IN ADDEBITO

INDIVIDUAZIONE DELL'ISOLATO

PARAMETRI URBANISTICI - EDILIZI

Numero progressivo dell'isolato	Num. tavola P.2.	Indice utilizz. Territ.	Altezza		Percentuale aree previste in cessione
			max		
			luf	H	%
			Mq/mq	m	%
E5.01	.3	1,60		24,00	[*]
E5.02	.3	1,60		24,00	-
E5.03	.3	1,60		24,00	[*]
E5.04	.3	1,60		24,00	[*]
E5.05	.3	1,60		24,00	-
E5.06	.3	1,60		24,00	-
E5.07	.3	1,60		24,00	-
E5.08	.3	1,60		24,00	20%
E5.09	.3	1,60		24,00	-
E5.10	.3	1,60		24,00	-
E5.11	.3	1,60		24,00	-
E5.12	.7	1,60		24,00	-
E5.13	.7	1,60		24,00	-
E5.14	.7	1,60		24,00	-
E5.15	.7	1,60		24,00	-
E5.16	.7 / .11	1,60		24,00	-
E5.17	.11	1,60		24,00	-
E5.18	.11	1,60		24,00	-
E5.19	.11	1,60		24,00	-
E5.20	.11	1,60		24,00	-
E5.21	.11	1,60		24,00	-
E5.22	.11	1,60		24,00	-
E5.23	.11	0,70		4 piani	20%
E5.24	.16	0,55		3 piani	20%

[*] : Vedi tav. 4 elaborato grafico allegato alla delibera di C.C. di adozione della variante al P.R.G. vigente anno 2013