



COMUNE DI GIULIANOVA

PROVINCIA DI TERAMO

committ.:

CONSORZIO NUOVA COSTA VERDE

oggetto :

Variante Normativa al Piano di Lottizzazione
Convenzionata Ambito E2.1 - Comparto n°1

Progetto:

RELAZIONE

TAV.:

SCALA

A

Progettista: Dott. Arch. Leo Medori



DATA
Giugno 2013
Rev.
marzo 2014

COMUNE DI GIULIANOVA

Variantе normativa al Piano di Lottizzazione approvato con Deliberazione di Consiglio Provinciale n. 47 del 15.04.1999
Ambito E2.1 - Comparto N° 1

RELAZIONE

La presente variante normativa interessa l'ambito del Piano di Lottizzazione della zona E2.1 – Comparto n°1 comprendente le aree di proprietà ascrivibili ai soci del Consorzio denominato "Nuova Costa Verde", tale area è ubicata a nord di Giulianova, ad ovest di viale Orsini, nella fascia di terreno compresa tra l'asse ferroviario e via Arenzano.

La lottizzazione convenzionata del comparto edificatorio E2.1.1, denominato "Nuova Costa Verde", risulta approvata, con Deliberazione di Consiglio Provinciale n. 47 del 15.04.1999, e la sua attuazione risulta regolata dalla convenzione stipulata tra il Comune ed il consorzio dei proprietari per atto pubblico del notaio Zaffagnini del 28-02-2000 repertorio 222.972/18.719, reg. a Giulianova il 6 marzo 2000 al n°834; alla stipula di tale convenzione sono seguiti i successivi atti di proroga di validità ed efficacia di cui alle delibere di Giunta Comunale n°172 del 02/01/2009, che ne prorogava validità fino al 28-02-2012, e delibera di Giunta Comunale n°228 del 14/11/2011 che ne prorogava validità fino al 28-02-2015.

Con la stessa convenzione venivano disciplinati gli oneri posti a carico del proponente i quali comprendevano la completa urbanizzazione dell'area e la cessione gratuita delle aree già urbanizzate alla pubblica amministrazione. Le opere di urbanizzazione a carico del proponente risultano essere state completate e collaudate nel gennaio 2013, giusto verbale di collaudo redatto in data 24 gennaio con contestuale consegna all'Amministrazione Comunale delle opere di urbanizzazione realizzate.

A seguito dell'approvazione della Variante al Piano Regolatore Generale divenuta efficace il 13.03.2003, giusta pubblicazione dell'atto deliberativo sul BURA ordinario n°10, si rende opportuno riformulare gli aspetti normativi del Piano di Lottizzazione Convenzionata al fine di integrarlo dei contenuti dell'art. 2.6.3 delle NTA di PRG i quali risultano modificativi ed integrativi di parte degli aspetti già normati dal vigente Piano di Lottizzazione ed il cui recepimento è subordinato alla riproposizione di un nuovo piano di attuativo ed alla verifica degli standard urbanistici.

Nel particolare le NTA di PRG introducono le seguenti novazioni:

- a) l'edificazione per abitazioni singole, prevista nel precedente strumento di pianificazione generale nei limiti del 40% della superficie edificabile complessiva, nella revisione del PRG è stata innalzata al 50% della superficie edificabile complessiva;
- b) al comma "4bis" del citato articolo 2.6.3 vengono introdotte deroghe finalizzate all'utilizzo dei piani terra per destinazioni delle categorie c2), d1), d2), d3, e2), f1), f4) riferiti ad attività commerciali servizi pubblici e privati, piccole attività artigianali e rimessaggio natanti;
- c) al comma "4ter" vengono previste deroghe all'indice di utilizzazione fondiaria e dell'altezza massima di zona per interi edifici con destinazione d'uso a2) ed e1) (abitazioni collettive e attività ricettive) forniti di licenza amministrativa di esercizio ed accatastati nella categoria "D"; subordinando l'applicazione delle citate deroghe, alla verifica da parte del proponente degli standard urbanistici.

Pertanto oltre alla ripartizione proporzionale delle diverse quote di superfici residenziali dovranno essere verificati i quantitativi di standard disponibili sull'intero ambito del Piano di Lottizzazione al fine di consentire a ciascun lotto l'applicazione delle deroghe previste dalle NTA di PRG.

INQUADRAMENTO URBANISTICO E STATO DI ATTUAZIONE DEL PIANO VIGENTE

Lo stato di attuazione della lottizzazione evidenzia un completamento di circa l'73% dell'edificazione a carattere residenziale ed un'attuazione appena del 14% delle previsioni edificatorie a carattere turistico-commerciale. Inoltre le opere di urbanizzazione risultano completamente realizzate ed è stata già effettuata la cessione delle aree ad utilizzazione pubblica. Le aree interessate alla variante normativa sono tutte quelle riferite alla perimetrazione del PdL del Consorzio "Nuova Costa Verde" ad esclusione dei seguenti ambiti interni al Piano di Lottizzazione fatte oggetto di tre varianti urbanistiche specifiche parziali attuate dall'amministrazione Comunale,

Tali ambiti evidenziati nell'elaborato TAV.4 comprendono: a) la sottozona F1 -Attrezzature pubbliche di livello locale) di mq. 8639 finalizzata alla realizzazione di un Centro di lavoro guidato per persone con disabilità intellettiva e/o relazionale (ANFFAS Onlus Giulianova); b) e la sottozona B2.b -Consolidamento e completamento del tessuto urbano esistente di mq. 4700 (ambito compreso nel Piano delle Alienazioni e valorizzazione dei beni immobili di proprietà comunale per l'anno 2012); c) la sottozona E5.02 relativa alla struttura alberghiera Sea Park Hotel di cui alla delibera di C.C. n°75 del 30/06/2006.

Dette varianti parziali, per le corrispondenti zonizzazioni, si costituiscono quali enucleazioni all'interno del perimetro del piano di lottizzazione originario.

Catastralmente le aree attualmente afferenti al Consorzio "Nuova Costa Verde" sono riportate nell'allegato stralcio planimetrico catastale di cui alla tav.1 di progetto.

Il Piano di Lottizzazione comprendeva nella sua definizione originaria n° 21 lotti la cui edificazione era regolata da una tabella di ripartizione delle edificazioni realizzabili e delle destinazioni d'uso ammissibili per ciascun lotto.

Nell'attuazione edilizia degli interventi, in tre casi specifici, ovvero per il lotto n°6, per il lotto n°11 e per il lotto n°13, sono stati individuati dei sub-lotti operando una divisione dei lotti originari ed individuando delle nuove viabilità interne. Tale sub-divisione dei due lotti è stata effettuata mediante la redazione di un quadro planimetrico di ripartizione delle superfici edificabili allegato ai diversi progetti edilizi il quale chiarisce il rispetto delle superfici edificabili complessive assegnate ai lotti originari.

Inoltre, sui lotti non ancora edificati, sono stati effettuati dei frazionamenti con successivo trasferimento delle proprietà e delle superfici edificabili assegnate, attraverso atti pubblici che hanno portato alla individuazione di nuovi sub-lotti. Nello specifico, a seguito di un'esecuzione immobiliare effettuata dal Tribunale di Teramo (n°62 del/2005), gli originari lotti n°16 e n°17 risultano rispettivamente suddivisi: il lotto 16 in due lotti 16.a e 16.b; mentre il lotto 17 in cinque sub-lotti identificati con numerazione 17.a, 17.b, 17.c, 17.d, 17.e. Mentre per frazionamento e successivo trasferimento delle proprietà, l'originario lotto 14 è stato diviso in 14.a e 14.b.; e l'originario lotto n°21 è stato diviso in 21.a e 21.b.

Tali suddivisioni, alle quali hanno corrisposto anche attribuzioni di superfici edificabili e destinazioni d'uso, trovano corrispondenza con quanto desunto dagli atti pubblici di trasferimento e riportato nelle tab. "A" e "B" dell'elaborato n°5 della presente Variante Normativa al piano di Lottizzazione.

RIPARTIZIONE SUPERFICIE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE NELLA MISURA DEL 50% DELLA SUPERFICIE EDIFICABILE TOTALE

La ripartizione di una maggiore superficie destinata ad abitazioni singole, pari al 10% della superficie edificabile totale (ovvero a mq. 3027) ha interessato in quota proporzionale tutti i lotti a destinazione non residenziale. Ciò in considerazione che, fermo restando le superfici edificabili totali, tale variazione percentuale può essere edificata operando una corrispondente riduzione delle

superficie edificabili di diversa destinazione (turistico commerciale o altra destinazioni previste nel PdL).

Premesso che il vigente piano di lottizzazione convenzionata è stato attuato attraverso una tabella di ripartizione delle superfici edificabili per singolo lotto e che tale tabella "A", (facente parte integrante delle norme tecniche del piano attuativo), oltre a individuare la superficie edificabile massima per ciascun lotto indica anche le diverse destinazioni a cui la superficie edificabile risulta destinata, le modalità di ripartizione delle maggiori superfici a destinazione residenziale hanno preso a base di riferimento i quantitativi di "Se" assegnati a ciascun lotto nella stesura del Piano di Lottizzazione. Infatti con la presente revisione normativa si sono ripartite equamente i nuovi quantitativi di superficie a destinazione residenziale (10%) attraverso un calcolo proporzionale alle superficie massime edificabili espressa dai lotti aventi destinazione diversa da quella residenziale (vedi tabella "A" tav. 8).

Con le stesse modalità, così come già avvenuto nella redazione del precedente piano attuativo, sono state attribuite ai lotti liberi ancora da edificare, le corrispondenti quote edificabili per ciascuna destinazione d'uso. Inoltre, dopo aver individuato la ripartizione equa e proporzionale dei quantitativi edificabili su tutti i lotti, in relazione alla disponibilità di alcuni proprietari di più lotti ancora non edificati, (su esplicita loro richiesta), si sono ripartire sui propri lotti superfici edificabili omogenee per destinazioni d'uso, (lotto14.b e lotto 17.a di proprietà della società GIATT srl e lotto 21.b e 13.b di proprietà della soc. Flavia Invest Srl) redigendo una nuova tabella di ripartizioni delle superfici edificabili (vedi tab. A tav. 5).

In tale tabella a ciascun lotto vengono attribuite le superfici massime edificabili e specificate le destinazione d'uso realizzabili nell'ambito del Piano di Lottizzazione. Inoltre la tabella in due colonne, indicate come opzionali e riferite a lotti appartenenti alla stessa compagine societaria, individua la possibilità di concentrare le superfici disponibili omogenee per destinazioni d'uso in uno stesso lotto attraverso specifico atto pubblico di trasferimento .

Nella tabella "A", di ripartizione delle superfici edificabili, in assimilazione con la quella redatta nel piano di lottizzazione vigente, vengono indicate tra le superfici edificabili quelle per attrezzature ricreative; tale destinazione nel PRG vigente risulta sostituita con altre destinazioni così come riportato nella tabella di cui all'art. 15.4 delle NTA (TABELLE DI CORRISPONDENZA FRA CLASSI DI DESTINAZIONI D'USO VIGENTI E NUOVE), pertanto alle superfici edificabili indicate quale attrezzature ricreative, nel precedente PdL e nelle tabelle di ripartizione della presente variante

normativa, corrisponderanno superfici edificabili riferite alle destinazioni d'uso corrispondenti indicate nella citata tabella.

VERIFICA GENERALE DOTAZIONI MINIME DI STANDAR URBANISTICI

Il Piano di Lottizzazione E2.1.1 vigente presenta i seguenti parametri urbanistici:

- (St) superficie territoriale = 121.090 mq;
- (Sc) superficie di cessione (50% St) = 60.545 mq;
- (Sf) superficie fondiaria (50% St) = 60.545 mq;
- (Iut) indice di utilizzazione territoriale = 0.25 mq/mq;
- H max = mt. 17,00

conseguentemente a tali parametri viene determinata la Se max

$$(Se) \text{ superficie edificabile } (St \times Iut) = 121090 \times 0,25 = 30.272 \text{ mq};$$

In base alle percentuali per destinazioni d'uso espresse dalle NTA del vigente PRG

il 50% potrà essere destinato ad abitazioni singole

il 50% a destinazione turistico commerciale o altre destinazioni non residenziali

pertanto la Se max residenziale è pari a $(mq.30272 \times 0,50) = mq. 15136$

e la Se max a destinazione turistica commerciale è pari a $(mq.30272 \times 0,50) = mq. 15136$

La prima variante urbanistica specifica, relativa alla variazione da sottozona F4 a sottozona F1 – (Attrezzature pubbliche di livello locale) di mq. 8639, finalizzata alla realizzazione di un Centro di lavoro guidato per persone con disabilità intellettiva e/o relazionale, non ha prodotto incremento della capacità insediativa dell'ambito di lottizzazione; mentre la seconda variante urbanistica specifica, relativa alla variazione da sottozona F4 a sottozona B2.b (ambito di 4700 mq. compreso nel Piano delle Alienazioni e valorizzazione dei beni immobili di proprietà comunale per l'anno 2012), ha prodotto il seguente **incremento** della capacità insediativa:

- (Sf) superficie fondiaria = 4.700 mq;
- (Iuf) indice di utilizzazione fondiaria = 0.55 mq/mq;

conseguentemente viene determinata la Se max realizzabile:

- (Se) superficie edificabile $(Sf \times Iuf) 4700 \times 0.55 = 2.585 \text{ mq};$

Determinazione standard urbanistici minimi in funzione della capacità insediativa residenziale

Dalle superfici massime edificabili di tipo residenziale, precedentemente indicate, vengono desunti dapprima la capacità insediativa misurata in termini di abitanti insediabili e successivamente gli standard urbanistici minimi, nel rispetto di quanto indicati all'art.14.1, comma 4 punto "c", delle NTA di PRG ovvero:

$$Se \text{ max edificabile} = (15136 + 2585) = mq.17721$$

$$Capacità \text{ insediativa} = mq.17721 / 40 \text{ mq.xab} = \underline{443,02 \text{ abitanti insediabili}}$$

Gli standard minimi urbanistici richiesti in funzione degli abitanti insediabili risultano (art.1.4.1. comma 4 punto "c" delle NTA di PRG) pari a:

6,50 mq. x *abitante per aree di attrezzature di interesse comune*

15,00 mq. x *abitante per aree per spazi pubblici attrezzati a parco per il gioco e lo sport;*

3,00 mq. x *abitante per aree per parcheggi pubblici*

Pertanto le dotazioni minime di standard in funzioni degli abitanti insediabili corrispondono a

ab. 443,02 x 6,50 =mq. 2879,63

ab. 443,02 x 15,00 =mq. 6645,30

ab. 443,02 x 3,00 =mq. 1329,06

sommano mq. 10583,99

a) Determinazione standard urbanistici minimi in funzione della superfici non residenziali

Mentre dalle superfici massime edificabili a destinazione turistico-commerciale si desumono direttamente gli standard urbanistici minimi nel rispetto di quanto indicati all'art.1.4.1, comma 4 punto "c", delle NTA di PRG ovvero:

"Se" a destinazione turistico-commerciale mq. 15136 x 0,80 = mq. 12108,80 dei quali il 50% destinato a parcheggio (mq. 6054,40)

- riepilogo standard urbanistici minimi

mq. (10583,99 +12108,80) =mq. 22962,79

dei quali mq. (1329,06+6054,40) =mq. 7383,46 destinati a parcheggio

VERIFICA DELLE DOTAZIONI DI SPAZI PUBBLICI E SUPERFICI DESTINATE A STANDARD

L'insieme delle aree oggetto di cessione in attuazione del Piano di Lottizzazione E2.1.1 approvato hanno una estensione complessiva di 60.545 mq e risultavano così ripartite:

- 15.500 mq destinati ad "attrezzature ed impianti sportivi e ricreativi"
- 19.500 mq destinati a "parcheggi pubblici"
- 17.000 mq destinati a "verde attrezzato"
- 8.545 mq destinati a "viabilità"

A seguito delle varianti operate dall'Amministrazione Comunale, in particolare sulla realizzazione del prolungamento di Viale Orsini e la soppressione della strada parco, le superfici oggetto di cessione dell'estensione complessiva di 60.545 mq hanno avuto la seguente ripartizione

- 15.500 mq destinati ad "attrezzature ed impianti sportivi e ricreativi"
- 19.500 mq destinati a "parcheggi pubblici"
- 9.130 mq destinati a "verde attrezzato"
- 16.415 mq destinati a "viabilità"

Inoltre seguito di quanto disposto con deliberazione di Consiglio Comunale n. 11 de 29.02.2012 è stata modificata la destinazione di un'area di **mq 8.639** da "F4" ad "F1".
e con deliberazione di Consiglio Comunale n. 53. del 10.08.2012 è stato approvato il "Piano delle Alienazioni e valorizzazione dei beni immobili di proprietà comunale per l'anno 2012", pertanto disposta la modifica dell'area estesa **mq 4.700** da "F4" in "B2.b".

Le **varianti urbanistiche** effettuate hanno comportano la modifica delle quantità delle aree pubbliche cedute dal consorzio "Nuova Costa verde" come di seguito riportate:

- 15.500 mq. - 4.500 mq = **11.000 mq. destinati "ad attrezzature ed impianti sportivi e ricreativi"**
- = **19.500 mq. destinati a "parcheggi pubblici"**
- 9.130 mq. - 200 mq = **8.930 mq. destinati a "verde attrezzato"**
- = **16.415 mq. destinati a "viabilità"**

Quindi oggi, quindi a fronte di una richiesta di dotazione minima di standard pari a mq. 22962,79, corrispondente ad una capacità insediativa di 443.02 abitanti ed una superficie a destinazione non residenziale di mq. 15136, risultano disponibili (11.000+19500+8930) = mq.39430,00 ben superiore ai 22962,79 minimi richiesti.

Dalle verifiche sopra riportate si evince che risultano in esubero (39430,00-22969,79) mq.16467,21 di superficie a standard, e di queste risultano i esubero quali aree a parcheggio (19500 - 7383,46) = mq. 12166.54.

Tali superfici si rendono disponibili al fine della verifica degli standard urbanistici necessari per l'applicabilità delle deroghe e degli incentivi di cui ai punti (4bis) e (4ter) dell'art. 2.6.3 delle NTA di PRG, applicabili agli interventi a destinazione turistica e commerciale ricadenti nell'ambito di PdL.

VERIFICA APPLICAZIONE DEROGHE -punti (4bis) e (4ter) dell'art. 2.6.3 delle NTA di PRG

Come previsto dai comma (4bis) e (4ter) dell'art. 2.6.3 delle NTA di PRG nella sottozona E2.1 risulta possibile:

- 1) in deroga all'indice di utilizzazione fondiaria previsto dalle norme di zona è ammesso un incremento, una tantum, della superficie edificabile corrispondente al piano terra del fabbricato da realizzare, sull'ingombro planimetrico del piano sovrastante nel solo caso che dette superfici abbiano destinazioni d'uso delle categorie c2), d1), d2), d3), e2), f1), f4).

2) nel caso di interi edifici con destinazioni d'uso delle categorie **a2)** ed **e1)** forniti di licenza amministrativa di esercizio ed accatastati nelle categorie D, in deroga all'indice di utilizzazione fondiaria ed alle altezze previste dalle norme di zona, sono ammessi incrementi, una tantum, dell'indice di utilizzazione fondiaria (**iuf**) di **0,70 mq./mq.** e dell'altezza massima di **mt. 4,50.**

L'applicazione delle presenti misure è subordinata alla verifica degli **standard urbanistici da attribuire alle superfici non residenziali secondo quanto indicato all'art. 1.4.1 comma 5 delle NTA di PRG , ovvero all'attribuzione di per ogni 100 mq. di superficie edificabile non residenziale di una quantità minima 80 mq. di spazio pubblico, escluse le sedi viarie, di cui almeno metà destinata a parcheggio.**

Tale verifica è stata effettuata valutando da una parte la disponibilità di standard residuo, ovvero eccedente rispetto agli abitanti insediati nell'ambito del piano di lottizzazione; dall'altra quantificando:

- a) le superfici edificabili, relative ai lotti a destinazione turistico commerciale, **derivanti dall'applicazione** dell'indice di utilizzazione fondiaria (**iuf**) di **0,70 mq./mq.** per la realizzazione edifici con destinazioni d'uso delle categorie **a2)** ed **e1)**. L'incremento dell'indice fondiario è stato calcolato proporzionalmente sulla superficie fondiaria turistico commerciale di ciascun lotto detraendo la quota parte di superficie fondiaria imputabile alle superfici residenziali, dove presenti.
- b) le superfici edificabili dei piani terra relativi ai lotti a destinazione turistico commerciale secondo le destinazioni d'uso non residenziali delle categorie **c2), d1), d2), d3), e2), f1), f4)** derivati **dall'applicazione della deroga del comma 4bis dell'art. 2.6.3 delle NTA di PRG;**

La seguente tabella "B" individua per ciascun lotto le superficie massima edificabile derivante dall'applicazione degli incrementi di indice fondiario e dalle deroghe nel calcolo delle superfici commerciali al piano terra cui ai punti (4bis) e (4ter) dell'art. 2.6.3 delle NTA di PRG; nonché, per i soli lotti residenziali già edificati, dal quantitativo massimo di incremento delle superfici residenziali derivante anche dall'applicazione della LR 49/2012.

La sommatoria di tali superfici edificabili soddisfano la verifica delle superfici a standard reperibili nell'ambito di PdL.

TAB. "B" Superficie massime edificabili riferite all'applicazione delle deroghe di cui all'art.2.6.3 delle NTA di PRG (quantitativi soddisfatti dalle superfici a standard urbanistici esistenti nel PdL)

	Numero lotto	Superficie fondiaria (Sf)	Superficie edificabile massima (Se) lotto	Superficie edificabile massima (Se) a destinazione residenziale	Superficie edificabile massima realizzabile (Se) a destinazione: turistico commerciale	Superficie edificabile massima (Se) a destinazione: ex attrezzature ricreative sostituite dalle destinazioni di cui alla tabella di corrispondenza dell'art. 1.5.1 delle NTA di PRG	Superficie fondiaria (Sf) (quota parte proporzionale alle superfici edificabili a destinazione turistico commerciale)	luf di cui al comma 4ter art.2.6.3 NTA di PRG per destinazioni cat. a.2), e.1)	Se max realizzabile in applicazione degli incrementi di cui al comma 4bis art.2.6.3 NTA di PRG per destinazioni cat. a.2), e.1)	Se max realizzabile in applicazione degli incrementi di cui al comma 4bis art.2.6.3 NTA di PRG per utilizzo piano terra per destinazioni cat. c.2), d.1), d.2), d.3), e.2), f.1), f.4).	Se max realizzabile in applicazione degli incrementi di cui al comma 4bis art.2.6.3 NTA di PRG per utilizzo piano terra per destinazioni cat. c.2), d.1), d.2), d.3), e.2), f.1), f.4). O per applicazione degli incrementi di cui alla L.R. 49/2012
lotti già edificati	lotto 2	560,00	252,00	252,00							75,60
	lotto 3	560,00	252,00	252,00							75,60
	lotto 5	560,00	252,00	252,00							75,60
	lotto 6.b	1292,00	740,73	740,73							185,18
	lotto 6.c	1175,00	740,80	740,80							185,20
	lotto 6.d	1238,00	740,80	740,80							185,20
	lotto 6.e	653,00	221,03	221,03							66,31
	lotto 6.g	813,00	275,33	275,33							82,60
	lotto 6.h	460,00	200,00	200,00							60,00
	lotto 6.i	575,00	225,00	225,00							67,50
	lotto 6.l	587,00	273,91	273,91							82,17
	lotto 6.m	1279,00	696,00	696,00							174,00
	lotto 11.a	448,40	124,00	124,00							37,20
	lotto 11.b	448,40	124,00	124,00							37,20
	lotto 11.c	1608,35	742,15	742,15							185,54
	lotto 11.d	1557,35	742,15	742,15							185,54
lotti non ancora edificati	lotto 12	1482,00	1028,60	1028,60							257,15
	lotto 16.a	6604,00	2652,88	2652,88							663,22
	lotto 1	560,00	252,00	252,00						63,00	
	lotto 4	641,75	256,70	256,70						64,18	
	lotto 6.a	980,00	200,00	39,48		200,00	786,55	0,70	550,58	91,76	
	lotto 6.f	813,00	275,40	275,40						68,85	
	lotto 11.e	484,20	124,00	124,00						31,00	
lotti a prevalente destinazione turistica	lotto 11.f	484,20	124,00	124,00						31,00	
	lotto 13.b	1534,75	1017,27	611,43	917,27	100,00	612,29	0,70	428,60	91,73	
	lotto 16.b	1973,00	895,13	793,52		101,60				132,25	
	lotto 7	1295,00	675,45	115,01	582,70	92,75	1074,50	0,70	752,15	77,07	
	lotto 8	641,75	321,00	63,36	321,00		515,08	0,70	360,56	41,11	
	lotto 9	641,75	321,00	63,36	321,00		515,08	0,70	360,56	41,11	
	lotto 10	641,75	256,70	50,67	256,70		515,08	0,70	360,55	34,68	
	lotto 13.a	1117,00	1397,05	151,21	583,68		1024,88	0,70	717,42	76,30	
	lotto 14.a	600,00	252,86	41,59	210,72	42,14	501,31	0,70	350,92	32,77	
	lotto 14.b	3061,00	1290,04	458,67	1075,03	215,01	1972,67	0,70	1380,87	130,52	
	lotto 15	2400,00	1200,00	213,17	1080,00	120,00					
	lotto 17.a	2510,00	1491,13		1248,78	242,35	2510,00	0,70	1757,00	154,16	
	lotto 17.b	2272,00	1349,76	223,11	1130,38	219,38	1896,45	0,70	1327,51	135,16	
	lotto 17.c	2271,00	1349,16	223,01	1129,87	219,29	1895,61	0,70	1326,93	135,10	
	lotto 17.d	784,00	392,00	77,37	392,00		629,26	0,70	440,48	50,21	
	lotto 17.e	818,00	406,97	80,33	406,97	78,98	656,54	0,70	459,58	52,19	
	lotto 18	560,00	252,00	49,74	252,00		449,47	0,70	314,63	33,07	
	lotto 19	560,00	252,00	49,74	252,00		449,47	0,70	314,63	33,07	
	lotto 20	560,00	252,00	49,74	252,00		449,47	0,70	314,63	33,07	
	lotto 21.a	3857,00	3058,00	466,01	2361,00	697,00	3269,23	0,70	2288,46	164,54	
	lotto 21.b	3856,00	3061,40		2362,90	698,50	3856,00	0,70	2699,20	168,77	
sommano				15136,00	15136,00	3027,00			16505,25	1966,68	2680,81
sommano "Se" derivanti da possibili incrementi ed applicazione di deroghe											21152,73

Le potenziali nuove superfici edificabili a destinazione turistica-commerciale o per le destinazioni di cui alle categorie c2), d1), d2), d3, e2), f1), f4), al solo piano terra) risultano complessivamente pari a : mq. (16505,25+1966,68)= mq. 18471,93.

Al fine della verifica degli standard per ogni 100 mq. di nuova superficie non residenziale dovrà corrispondere 80 mq. di spazi pubblici di cui almeno il 50% destinata parcheggio, ovvero:
mq. 18471,93 x 0.80 = mq. 14777,54 di cui almeno mq. 7388,77 a parcheggio

Mentre le potenziali nuove superfici residenziali derivanti da richieste di ampliamento ai sensi della LR 49/2012 risultano pari a mq. 2680,81 ai quali corrispondono le seguenti superfici a standard:
2680,81/40mqxab.= ab. ins. n°67

Abitanti insediabili 67 x mq. 24,50 = 1641,50 mq. di superfici minime a standard urbanistici

Riepilogo superfici minime a standard urbanistici derivanti dall'applicazione di deroghe:

mq. (14777,54 + 1641,50) = mq. 16419,04

Tali quantitativi di superfici a standard sono verificati in quanto sull'intero ambito di Pdl risultavano in esubero complessi 16467,21 di spazi pubblici dei quali mq. 12116,54 di aree a parcheggio .

Appare evidente che la verifica effettuata risulta ampiamente cautelativa e finalizzata alla verifica della disponibilità degli standard, infatti la possibilità dell' applicazione congiunta di entrambe le deroghe e degli incentivi di cui punti 4.bis e 4.ter dell' art. 2.6.3 delle NTA, da parte di tutti i lotti a destinazione turistico-commerciale appare improbabile come pure problematica risulta la trasformazione di utilizzo dei piani terra sui lotti già edificati.

Dalla Tab. B della Tav. 5 si evince che la disponibilità di standard consente a tutti i lotti a destinazione turistico-commerciale di attivare pienamente le deroghe e gli incentivi previsti al comma 4ter dell'art. 2.6.3 della NTA di PRG (incremento dell'indice di utilizzazione fondiaria e maggiore altezza). Mentre, sempre in relazione alla disponibilità di standard, è stata verificata solo parzialmente la possibilità di utilizzo dei piani terra per le destinazioni d'uso delle categorie previste al comma 4 bis dell'art. 2.6.3 della NTA di PRG. Infatti sempre la citata tab. B della tav. 5 riporta per ciascun lotto le superfici massime edificabili al piano terra aventi le destinazioni previste dalla NTA le quali possono essere escluse dal calcolo delle superficie massime edificabili.

Appare evidente che nei lotti a destinazione turistico -commerciale le superfici indicate quale "Se" massima realizzabile relative alla deroghe di cui ai comma 4bis e 4ter risultano tra di loro congruabili, ovvero, individuato il quantitativo massimo di Se relativo alla applicazione delle due deroghe, ove si voglia in sede di progetto edilizio aumentare la superficie edificabile relativa al comma 4bis (soddisfatta solo parzialmente dalla verifica degli standard) dovrà essere ridotta di uguale misura la Se di cui al comma 4ter).

Per le stesse condizioni risultano possibili ripartizioni e congruagli delle superficie edificabili verificate dagli standard disponibili anche tra i lotti appartenenti o afferenti alla stessa compagine societaria o a lotti contigui la cui edificazione sia preventivamente definita da previsioni piani volumetriche unitarie.

Stessa condizione si ha per i lotti a destinazione residenziale non ancora edificati dove in relazione alla disponibilità di superfici a standard risulta possibile la realizzazione al piano terra di superfici a destinazioni commerciale, escluse dall'applicazione dell'indice di utilizzazione fondiario, pari al 25% della superficie edificabile e corrispondente in relazione al numero dei piani alla quasi totalità delle superfici presente al piano terra .

Diversamente, per i lotti a destinazione residenziale già edificati, risultano soddisfatte dalla verifica degli standard ampliamenti delle superfici edificabili del 30% della Se massima di ciascun lotto così come riportato nella citata tab. "B" della Tav 5. Infatti per tali lotti già edificati, aventi destinazione residenziale, è stata valutata positivamente, sia la possibilità di modifica e trasformazione dei piani terra a destinazione commerciale così come previste al comma 4bis dell'art. 2.6.3 delle NTA di PRG, che la possibilità di realizzare ampliamenti ed incrementi previsti dalla L.R. 49/2012.

CONVENZIONE ED URBANIZZAZIONI

La presente variante normativa non introduce aspetti modificativi della convenzione stipulata in attuazione del piano vigente, né prevede oneri aggiuntivi per il proponente in termini di urbanizzazioni e/o cessioni, pertanto la variante normativa in oggetto fa propri tutti i contenuti della convenzione già stipulata.

Giulianova li marzo 2014

il redattore

arch. Leo Medori