

**VARIANTE SPECIFICA ZONA B3.a CON INDIVIDUAZIONE
AMBITO CON PREVISIONI PLANOVOLUMETRICHE
E CHIARIMENTI NORMATIVI**

MODIFICHE N.T.A.

N.T.A. del P.R.G. VIGENTE

N.T.A. del P.R.G. proposta di variante

ART. 2.3.4 – B3 – RISTRUTTURAZIONE DEL TESSUTO URBANO ESISTENTE

[1] Comprende zone nelle quali è opportuno indurre trasformazioni fisiche e funzionali per qualificare in modo consistente il tessuto urbano e che comunque richiedono la realizzazione di un impianto urbanistico differente da quello esistente. È suddivisa nelle tre sottozone omogenee:
-B3.a – Nucleo centrale in prossimità di via Nazario Sauro (rif. schede d'ambito B3.3 – B3.16 e B3.23);
-B3.b – Isolati situati lungo la via Adriatica, in prossimità della stazione ferroviaria (rif. ambiti B3.18 – B3.21 e B3.24);
-B3.c – Isolati fra via I. Nievo e via G. Galilei (rif. ambiti B3.1 e B3.17);
-B3.d – Aree industriali dismesse ed aree limitrofe suddivise nei subcomparti che hanno sostituito il B3.2.

[2] Le trasformazioni fisiche e funzionali sono subordinate alla formazione di progetto urbanistico di dettaglio da adottare nelle forme dello strumento urbanistico attuativo.

[3] Gli ambiti di riferimento dei progetti di dettaglio, le trasformazioni fisiche e le trasformazioni funzionali prescritte e consentite ed i rispettivi parametri, indici, rapporti e destinazioni d'uso sono indicati nelle schede d'ambito allegate alle presenti norme, di cui costituiscono parte integrante. Inoltre, per la zona B3.a valgono le seguenti ulteriori norme:

ART. 2.3.4 – B3 – RISTRUTTURAZIONE DEL TESSUTO URBANO ESISTENTE

[1] Comprende zone nelle quali è opportuno indurre trasformazioni fisiche e funzionali per qualificare in modo consistente il tessuto urbano e che comunque richiedono la realizzazione di un impianto urbanistico differente da quello esistente. È suddivisa nelle tre sottozone omogenee:
-B3.a – Nucleo centrale in prossimità di via Nazario Sauro (rif. schede d'ambito B3.3 – B3.16 e B3.23);
-B3.b – Isolati situati lungo la via Adriatica, in prossimità della stazione ferroviaria (rif. ambiti B3.18 – B3.21 e B3.24);
-B3.c – Isolati fra via I. Nievo e via G. Galilei (rif. ambiti B3.1 e B3.17);
-B3.d – Aree industriali dismesse ed aree limitrofe suddivise nei subcomparti che hanno sostituito il B3.2.

[2] Le trasformazioni fisiche e funzionali sono subordinate alla formazione di progetto urbanistico di dettaglio da adottare nelle forme dello strumento urbanistico attuativo.

[3] Gli ambiti di riferimento dei progetti di dettaglio, le trasformazioni fisiche e le trasformazioni funzionali prescritte e consentite ed i rispettivi parametri, indici, rapporti e destinazioni d'uso sono indicati nelle schede d'ambito allegate alle presenti norme, di cui costituiscono parte integrante. Inoltre, per la zona B3.a valgono le seguenti ulteriori norme:

***- l'intera zona B3.a (schede da B3.03 a B3.16), come perimetrata nella tavola generale dell'allegato N1 del P.R.G. costituisce ambito con previsioni planivolumetriche oggetto di convenzionamento unitario, da attuarsi tramite piano particolareggiato esteso all'intero ambito o ai singoli isolati o alle unità minime di intervento, come previsto nell'allegato N1;
- come previsto dall'art. 2-bis, comma 1-ter, del D.P.R. 380/2001 e dall'art. 23-bis della L.R. 18/83 nel testo vigente, in ogni caso di intervento che preveda la demolizione e ricostruzione di edifici, anche qualora le dimensioni del lotto di pertinenza non consentano la modifica dell'area di sedime ai fini del rispetto delle distanze minime tra gli edifici e dai confini, la ricostruzione è comunque consentita nei limiti delle distanze legittimamente***

– per gli edifici la cui campitura nello stato di progetto prevede un massimo di due piani è consentito aggiungerne un terzo, nonché un quarto con arretramento \geq m 3,00 rispetto al fronte stradale; il corrispondente aumento delle superfici utili è condizionato all'apertura al pubblico (per spazi pedonali al piano terreno o per parcheggi) di superfici \geq del 50% di quelle utili aggiunte ai piani superiori.

[4] In assenza di strumento attuativo sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Sono consentiti inoltre interventi di restauro e risanamento conservativo, nonché di ristrutturazione edilizia, ai sensi dell'art. 3, lettere c) e d) del D.P.R. n. 380/2001, a condizione che:

- la destinazione d'uso rimanga invariata rispetto a quella esistente, ovvero cambi al fine di essere adeguata alle destinazioni d'uso ammesse nella zona;
- il fabbricato non ricada su aree individuate dalla scheda d'ambito come spazio pubblico.

preesistenti.

Gli incentivi volumetrici eventualmente riconosciuti per l'intervento possono essere realizzati anche con ampliamenti fuori sagoma e con il superamento dell'altezza massima dell'edificio demolito, nei limiti delle sagome previste nelle singole schede d'ambito;

– per gli edifici la cui campitura nello stato di progetto prevede un massimo di due piani è consentito aggiungerne un terzo, nonché un quarto con arretramento \geq m 3,00 rispetto al fronte stradale; il corrispondente aumento delle superfici utili è condizionato all'apertura al pubblico (per spazi pedonali al piano terreno o per parcheggi) di superfici \geq del 50% di quelle utili aggiunte ai piani superiori.

[4] In assenza di strumento attuativo sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Sono consentiti inoltre interventi di restauro e risanamento conservativo, nonché di ristrutturazione edilizia, ai sensi dell'art. 3, lettere c) e d) del D.P.R. n. 380/2001, a condizione che:

- la destinazione d'uso rimanga invariata rispetto a quella esistente, ovvero cambi al fine di essere adeguata alle destinazioni d'uso ammesse nella zona;
- il fabbricato non ricada su aree individuate dalla scheda d'ambito come spazio pubblico.

[5] I contenuti del Piano di recupero sono quelli indicati dal comma 3 dell'art. 27 della L. R. 18/1983 e successive modificazioni ed integrazioni. Gli elementi costitutivi minimi del Piano di recupero sono quelli dell'art. 29 della L. R. 18/1983 e successive modificazioni ed integrazioni.

Il Piano di Recupero dovrà comunque contenere:

- a) lo stralcio dello strumento urbanistico vigente e delle relative norme di attuazione;**
- b) l'estratto catastale con indicazione dei limiti di piano di recupero e delle superfici nonché l'elenco catastale delle proprietà e la documentazione catastale relativa alle unità immobiliari comprese nell'intervento;**
- c) lo stato di fatto planimetrico ed altimetrico della zona, prima e dopo l'intervento, con l'individuazione di un caposaldo fisso permanente da riferire alle curve di livello, alla scala 1:500 oppure 1:1000;**
- d) lo stato di fatto alla medesima scala contenente, fra l'altro:**
 - il rilievo del verde esistente con la indicazione delle essenze legnose;**
 - il rilievo delle costruzioni e dei manufatti di qualsiasi genere esistenti;**
 - gli elettrodotti, i metanodotti, le fognature, gli acquedotti e le relative servitù;**
 - la viabilità, veicolare e pedonale, con i relativi sensi di marcia, e la toponomastica;**
 - gli altri eventuali vincoli;**
- e) l'analisi della consistenza fisica degli immobili esistenti nel perimetro del Piano di recupero, comprende fra l'altro:**
 - la documentazione fotografica con indicazione dei punti di ripresa (prospetti esterni e interni, spazi interni ed esterni, particolari architettonici);**
 - il rilievo speditivo scala 1:200 (pianta, prospetti, sezioni, coperture) con descrizione dei**

materiali, degli elementi costruttivi e delle tecniche;

f) la planimetria di progetto in scala 1:500 indicante:

-gli edifici destinati a demolizione ovvero a demolizione e ricostruzione ovvero soggetti a restauro scientifico, restauro e risanamento conservativo ed a ristrutturazione edilizia; lotti per le eventuali nuove costruzioni e la superficie edificabile assegnata a lotto;

- le strade e le piazze debitamente quotate;

- gli spazi di verde pubblico attrezzato, di verde d'arredo e di verde privato di uso pubblico o condominiale;

- le eventuali utilizzazioni in sotterraneo ed i servizi centralizzati;

- gli spazi per i servizi;

- gli spazi pubblici di sosta e di parcheggio;

-l'ubicazione dei contenitori per i rifiuti solidi, delle superfici per le affissioni, delle fermate dei mezzi di trasporto pubblico, della segnaletica direzionale;

g) le sezioni ed i profili in scala compresa fra 1:200 e 1:1000 con l'indicazione delle tipologie e edilizie e delle relative destinazioni d'uso;

h) lo schema degli impianti tecnici quali l'acquedotto, il gas, la fognatura l'energia elettrica e la rete telefonica con relativa previsione di spesa;

i) il progetto di massima dell'eventuale impianto di illuminazione pubblica con ubicazione delle necessarie cabine, con relativa previsione di spesa;

j) le norme tecniche di esecuzione del piano e le eventuali prescrizioni speciali;

k) la relazione illustrativa e la relazione sulla previsione di spesa occorrente per le sistemazioni generali e per le opere di urbanizzazione necessarie all'attuazione del piano;

l) la relazione geologica e l'analisi geotecnica del terreno;

m) la dichiarazione del progettista attestante eventuali vincoli paesaggistici, ambientali o derivanti da pianificazioni e/o norme sovraordinate;

n) lo schema di convezione, nel caso di Piano di recupero di iniziativa privata, nella quale siano definiti:

-la superficie territoriale dell'intervento;

-le abitazioni e le altre unità immobiliari, la superficie edificabile relativa a tutte le destinazioni d'uso previste;

-la delimitazione e/o la quantificazione delle eventuali aree destinate al soddisfacimento degli standard urbanistici, nonché delle altre aree pubbliche o di uso pubblico;

-l'identificazione delle aree necessarie per eventuali opere di urbanizzazione;

-la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria;

-l'istruzione e l'accettazione di eventuali servitù attive e passive per l'attuazione del Piano di Recupero;

-il corrispettivo equivalente al costo di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria da realizzarsi a cura del comune ovvero, qualora dette opere vengono eseguite a cura del concessionario, gli elementi progettuali delle opere da eseguire e le modalità

di controllo sulla loro esecuzione nonché i criteri e le modalità per il loro trasferimento al Comune;

-la corresponsione della quota di contributo di cui all'art. 5 della L. 10/1977, riguardante le opere di urbanizzazione secondaria, stabilita dai comuni in base alle tabelle parametriche regionali, ovvero, su richiesta del Comune, l'esecuzione a carico del lottizzante delle opere di urbanizzazione secondaria o di allacciamento della zona di intervento ai pubblici servizi;

-gli elementi progettuali di massima delle opere e degli edifici da realizzare;

-i termini di inizio ed ultimazione delle opere degli edifici nonché delle opere di urbanizzazione;

-i termini per la cessione delle aree e delle relative opere;

-le adeguate garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione, da prestarsi attraverso apposita fideiussione o polizza assicurativa di importo pari al valore complessivo delle opere da eseguire e delle somme da corrispondere. Sono consentite riduzioni progressive a seconda delle realizzazioni urbanizzative effettuate con le modalità e i termini fissati nella convenzione stessa;

-le sanzioni convenzionali a carico del concessionario per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione;

o) i Piani di recupero interessanti aree con edifici realizzati da più di 70 anni debbono inoltre allegare:

-ricostruzione interpretativa dello stato di fatto alle sezioni storiche appropriate a rappresentare compiutamente le trasformazioni subite dall'immobile nel tempo con particolare riferimento alla conformazione tipologica e alle destinazioni d'uso delle unità immobiliari e delle superfici inedificate;

-relazione storico-filologica e relativa documentazione delle fonti;

-tavole di confronto tra l'esistente e il progetto di recupero con evidenziate le trasformazioni previste rispetto allo stato di fatto.

[5] Rispetto alle norme contenute nell'allegato N1 del P.R.G. sono fatti salvi i piani di recupero già adottati alla data di approvazione della variante al presente articolo delle N.T.A.

[6] I piani di recupero, ed i relativi progetti edilizi, andranno valutati congiuntamente alla competente Sovrintendenza onde dettagliare le previsioni degli interventi previsti, con particolare riferimento all'opportunità o meno di conservare il patrimonio edilizio esistente.

ART. 3.1.1 – STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE

[1] L'attuazione delle previsioni di P.R.G. nelle zone B3 (ristrutturazione del tessuto esistente), C (zone di espansione ad utilizzazione prevalentemente residenziale), D3 (insediamenti industriali di nuovo impianto), E2 (insediamenti per il turismo balneare e ricreativo nuovo impianto), E3

ART. 3.1.1 – STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE

[1] L'attuazione delle previsioni di P.R.G. nelle zone B3 (ristrutturazione del tessuto esistente), C (zone di espansione ad utilizzazione prevalentemente residenziale), D3 (insediamenti industriali di nuovo impianto), E2 (insediamenti per il turismo balneare e ricreativo nuovo impianto), E3

(campeggi), E4 (insediamenti turistici minori di nuovo impianto), G3 (attrezzature e impianti sportivi e ricreativi) e in alcune aree nelle zone D1, D2 e G2, è subordinata alla formazione di strumento urbanistico attuativo di iniziativa pubblica (piano particolareggiato di esecuzione; piano di zona per l'edilizia economica e popolare; piano di recupero; piano di aree destinate a insediamenti produttivi) o privata (piano di lottizzazione convenzionata; piano di recupero).

[2] La disciplina delle zone B3, C, D3 ed E2 è indicata nelle schede d'ambito allegate alle presenti norme di cui costituiscono parte integrante. Tale disciplina definisce:

- a) le quantità e la localizzazione delle aree e delle superfici edificabili da attribuire alle diverse destinazioni d'uso;
- b) i criteri organizzativi dell'insediamento;
- c) la esatta delimitazione degli spazi pubblici e di uso pubblico che debbono essere acquisiti alla proprietà comunale, ivi comprese le eventuali aree da destinare all'edilizia residenziale pubblica;
- d) il tipo di strumento urbanistico attuativo (PP, PEEP, P.di L., PdR, PIP) da adottare per l'intero ambito o per sue parti;
- e) le condizioni, sostanziali e temporali, alle quali è subordinata la possibilità di attuare le previsioni di P.R.G. con uno strumento urbanistico attuativo applicato ad unità minime d'intervento.

[3] Quale che sia la modalità attuativa prevista e indicata nelle schede resta comunque la facoltà del Comune di procedere alla formazione di strumento attuativo di iniziativa pubblica.

[4] Le indicazioni delle schede d'ambito, essendo finalizzate alla formazione o al completamento di insediamenti il cui assetto formale e funzionale è di interesse primario per la riqualificazione urbana, sono soggetti a variante unicamente per le indicazioni definite non prescrittive dalle schede d'ambito stesse.

Laddove la superficie edificabile è definita attraverso l'indice di utilizzazione territoriale Iut, sono ammesse variazioni alle quantità assolute riportate nelle schede solo in relazione alla esatta individuazione della superficie territoriale attraverso dati catastali o misure strumentali documentate e verificate. Non sono ammesse variazioni alle quantità relative complessive.

[4bis] Al fine di dare avvio ad interventi di riqualificazione degli immobili ricadenti nella zona centrale del lido, è consentito dare attuazione alle previsioni del Piano Regolatore Generale mediante formazione del Piano di Recupero anche per singole unità minime d'intervento, in deroga a quanto contenuto negli articoli di MODALITÀ DI ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI DEL PRG delle schede d'ambito, per gli isolati ricadenti in zona B3.a, fermo restando tutte le altre norme di carattere prescrittivo contenute nell'allegato N1 alle presenti norme.

(campeggi), E4 (insediamenti turistici minori di nuovo impianto), G3 (attrezzature e impianti sportivi e ricreativi) e in alcune aree nelle zone D1, D2 e G2, è subordinata alla formazione di strumento urbanistico attuativo di iniziativa pubblica (piano particolareggiato di esecuzione; piano di zona per l'edilizia economica e popolare; piano di recupero; piano di aree destinate a insediamenti produttivi) o privata (piano di lottizzazione convenzionata; piano di recupero).

[2] La disciplina delle zone B3, C, D3 ed E2 è indicata nelle schede d'ambito allegate alle presenti norme di cui costituiscono parte integrante. Tale disciplina definisce:

- a) le quantità e la localizzazione delle aree e delle superfici edificabili da attribuire alle diverse destinazioni d'uso;
- b) i criteri organizzativi dell'insediamento;
- c) la esatta delimitazione degli spazi pubblici e di uso pubblico che debbono essere acquisiti alla proprietà comunale, ivi comprese le eventuali aree da destinare all'edilizia residenziale pubblica;
- d) il tipo di strumento urbanistico attuativo (PP, PEEP, P.di L., PdR, PIP) da adottare per l'intero ambito o per sue parti;
- e) le condizioni, sostanziali e temporali, alle quali è subordinata la possibilità di attuare le previsioni di P.R.G. con uno strumento urbanistico attuativo applicato ad unità minime d'intervento.

[3] Quale che sia la modalità attuativa prevista e indicata nelle schede resta comunque la facoltà del Comune di procedere alla formazione di strumento attuativo di iniziativa pubblica.

[4] Le indicazioni delle schede d'ambito, essendo finalizzate alla formazione o al completamento di insediamenti il cui assetto formale e funzionale è di interesse primario per la riqualificazione urbana, sono soggetti a variante unicamente per le indicazioni definite non prescrittive dalle schede d'ambito stesse.

Laddove la superficie edificabile è definita attraverso l'indice di utilizzazione territoriale Iut, sono ammesse variazioni alle quantità assolute riportate nelle schede solo in relazione alla esatta individuazione della superficie territoriale attraverso dati catastali o misure strumentali documentate e verificate. Non sono ammesse variazioni alle quantità relative complessive.

[4bis] Al fine di dare avvio ad interventi di riqualificazione degli immobili ricadenti nella zona centrale del lido, è consentito dare attuazione alle previsioni del Piano Regolatore Generale mediante formazione del Piano di Recupero anche per singole unità minime d'intervento, in deroga a quanto contenuto negli articoli di MODALITÀ DI ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI DEL PRG delle schede d'ambito, per gli isolati ricadenti in zona B3.a, fermo restando tutte le altre norme di carattere prescrittivo contenute nell'allegato N1 alle presenti norme.

Nel caso di unità di intervento contenenti distinti edifici e aree di cessione è possibile prevedere il recupero del singolo edificio, previa attivazione del piano di recupero con formazione di sub-ambito. In tal caso deve essere prevista, per l'intero ambito, l'equa distribuzione e la nuova individuazione delle aree da cedere, anche in variante alle

<p>[5] La formazione e l'impiego degli strumenti suddetti sono disciplinati dalle norme del Capo 3.2.</p> <p>[6] Le norme e le prescrizioni di Piano Regolatore immediatamente eseguibili, nonché quelle espresse dagli strumenti di cui al precedente comma, sono attuate secondo il D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia.</p>	<p><i>previsioni della scheda, fatta salva l'approvazione da parte del Comune. In caso di mancanza di spazi adeguati sarà possibile monetizzare le cessioni applicando il valore di mercato delle superfici.</i></p> <p>[5] La formazione e l'impiego degli strumenti suddetti sono disciplinati dalle norme del Capo 3.2.</p> <p>[6] Le norme e le prescrizioni di Piano Regolatore immediatamente eseguibili, nonché quelle espresse dagli strumenti di cui al precedente comma, sono attuate secondo il D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia.</p>
---	--

I TECNICI PROGETTISTI

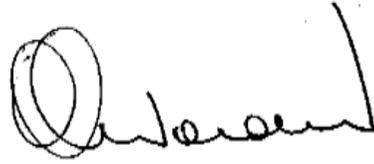
Comune di Giulianova
Area 2 – Servizio Governo del Territorio

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



Geom. Salvatore Chiorazzi

Supporto tecnico-
amministrativo

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Salvatore Chiorazzi', written in a cursive style.