



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

elaborato aggiornato secondo le controdeduzioni alle osservazioni

Progetto:

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

TAV.:

SCALA

B

Progettista: Dott. Arch. Leo Medori



DATA
novembre 2014

COMUNE DI GIULIANOVA

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

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

TITOLO I – GENERALITA'

Art. 1 Campo di applicazione ed efficacia del Piano di Lottizzazione	pag. 2
Art. 2 Elaborati del Piano di Lottizzazione	pag. 3
Art. 3 Modalità di attuazione del Piano di Lottizzazione	pag. 4
Art. 4 Opere di urbanizzazione	pag. 5
Art. 5 Capacità edificatoria dell'area (quantità indici, parametri urbanistici ed edilizi)	pag. 7

TITOLO II – DISCIPLINA DEGLI USI

Art. 6 Norme di carattere generale	pag. 9
Art. 7 Disciplina degli usi compatibili	pag. 12

TITOLO III – DISCIPLINA DELLE ZONE

Art. 8 Disciplina della zona	pag. 13
------------------------------	---------

Art. 1**Campo di applicazione ed efficacia del Piano di Lottizzazione**

Ai sensi della Legge 17-8-1942 n°1150 e successive integrazioni e modificazioni e della Legge regionale n° 70 del 1995 e successive integrazioni e modificazioni, il presente piano di lottizzazione si applica alla porzione di territorio del comune di Giulianova ricadenti nell'ambito E2.1 – Comparto n°1 e comprendente le aree di proprietà afferenti al Consorzio denominato "Nuova Costa Verde", già regolamentate del piano di Lottizzazione approvato con Deliberazione di Consiglio Provinciale n. 47 del 15. 04. 1999, e n°67 del 30.04.1999 assoggettate alla presente variante secondo le prescrizioni ed indicazioni delle presenti norme tecniche di attuazione e degli elaborati grafici di cui al successivo articolo.

Art. 2**Elaborati del Piano di Lottizzazione**

Gli elaborati del Piano di Lottizzazione per l'attuazione degli interventi compresi nell'ambito E2.1

– Comparto n°1, relativi alle proprietà del "Consorzio Nuova Costa Verde" sono i seguenti:

Allegato "A" –Norme Tecniche di Attuazione

Allegato "B" –Relazione illustrativa generale

TAV.: 1 Stralcio planimetrico catastale, di PRG e PRP

**TAV.: 2 Zonizzazione, destinazione d'uso e superfici fondiarie
(PIANO DI LOTTIZZAZIONE VIGENTE)**

**TAV.: 3 Zonizzazione e individuazione aree pubbliche già oggetto di cessione gratuita
(PIANO DI LOTTIZZAZIONE VIGENTE)**

**TAV.: 4 Individuazione ambiti interni al piano di lottizzazione sottoposti a varianti parziali
dall'Amministrazione Comunale (PIANO DI LOTTIZZAZIONE VIGENTE)**

TAV.: 5 Zonizzazione di progetto e ripartizioni superfici edificabili

TAV.: 6 Profili, distacchi di progetto (e indicazione dello stato di attuazione degli interventi edilizi)

**TAV.: 7 Tabella dati urbanistici, superfici edificabili e destinazioni d'uso per ogni singolo lotto
(PIANO DI LOTTIZZAZIONE VIGENTE)**

**TAV.: 8 Tabella con ripartizione proporzionale superfici edificabili e destinazioni d'uso in relazione
al vigente del piano di lottizzazione**

TAV.: 9.i (con i 1, 2 e 3) Urbanizzazione e sottoservizi a rete

Art. 3**Modalità di attuazione del Piano di Lottizzazione**

Il presente piano di Lottizzazione si attua attraverso interventi diretti, secondo le prescrizioni della legislazione vigente e delle presenti norme.

Gli interventi edilizi di ogni singolo lotto sono subordinati al rispetto delle superficie massime edificabili espresse per ogni destinazioni dalle tabelle di cui alla tav.5; nonché dalle regole per l'edificazione riportate nella tav. 6 indicanti i profili ed i distacchi relativi a ciascun lotto d'intervento.

L'intero ambito del Piano di Lottizzazione risulta diviso in 21 lotti, di questi i lotti 6, 11, 13 sono stati ulteriormente suddivisi in fase di attuazione degli interventi edilizi, mentre per i lotti 14, 17 e 21 sono state individuate nuove dividenti conseguenti a frazionamento delle proprietà.

In attuazione del Piano di Lottizzazione vigente, è stata stipulata tra il Comune ed il Consorzio dei proprietari una Convenzione per atto pubblico (atto notaio Zaffagnini del 28-02-2000 reg. a Giulianova il 6 marzo 2000 con 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 quale sono stati disciplinati gli oneri posti a carico del proponente. Tali oneri comprendevano la completa urbanizzazione dell'area e la cessione delle aree urbanizzate alla pubblica amministrazione. Gli interventi di urbanizzazione, in rispondenza degli impegni sottoscritti nella citata convenzione, si sono conclusi con il collaudo redatto in data 24 gennaio 2013 delle opere di urbanizzazione e con il contestuale trasferimento all'Amministrazione Comunale delle opere di urbanizzazione realizzate; pertanto ad oggi risultano completamente adempiuti da parte del lottizzante tutti gli obblighi convenzionali previsti in attuazione del vigente Piano di lottizzazione.

Art. 4**Opere di urbanizzazione**

Sono opere di urbanizzazione primaria, di cui all'art. 4 della legge 847/64, le viabilità gli slarghi le piazze ed i parcheggi, gli spazi a verde ed a verde attrezzato nonché le reti impiantistiche e tecnologiche, il tutto come indicato sulla tavv.: 9.1, 9.2 e 9.3 ;

Le opere di urbanizzazione, come indicato nelle tavv.: 9.1, 9.2 e 9.3, risultano ricomprese nelle aree oggetto di cessione all'Amministrazione Comunale; esse risultano già completate nel rispetto degli impegni assunti dal proponente con la sottoscrizione della Convenzione stipulata con la Pubblica Amministrazione.

Le opere di urbanizzazione di cui al vigente Piano di Lottizzazione della superficie complessiva di mq. 60545 (pari al 50% della St) comprendevano:

1	PARCHEGGI PUBBLICI	19500	mq.
2	VERDE DI ARREDO ED ATTREZZATO	17000	mq.
3	ATTREZZATURE ED IMPIANTI SPORTIVI E RICREATIVI AD USO PUBBLICO	15500	mq.
4	VIABILITA E PERCORSI PEDONALI	8545	mq.

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:

1	PARCHEGGI PUBBLICI	19500	mq.
2	VERDE DI ARREDO ED ATTREZZATO	9130	mq.
3	ATTREZZATURE ED IMPIANTI SPORTIVI E RICREATIVI AD USO PUBBLICO	15500	mq.
4	VIABILITA E PERCORSI PEDONALI	16415	mq.

Inoltre alle due Varianti urbanistiche specifiche redatte dall'Amministrazione Comunale(vedi Tav. 4), parte delle aree di urbanizzazione sono state così destinate:

- a) la Variante urbanistica specifica, approvata con delibera di C.C. n°11 del 29.02.2012 pubblicata su BUR n°42 del 03/08/2012, ha modificato l'ambito di lottizzazione destinato ad "aree per spazi pubblici attrezzati a parco per il gioco e lo sport" sottozona F4 di mq. 8639 in sottozona F1 (Attrezzature pubbliche di livello locale) per la realizzazione di un Centro di lavoro guidato per persone con disabilità intellettiva e/o relazionale (ANFFAS Onlus Giulianova).
- b) la Variante urbanistica specifica conseguente alla delibera di Consiglio Comunale n. 53. del 10.08.2012 con la quale è stato approvato il "Piano delle Alienazioni e valorizzazione dei beni immobili di proprietà comunale per l'anno 2012", ha disposto la modifica dell'area estesa mq 4.700 da "F4" in sottozona "B2.b Consolidamento e completamento del tessuto urbano esistente";

Pertanto conseguentemente a tali variazioni le quali hanno sottratto spazi pubblici destinati ad opere di urbanizzazione l'ambito del Piano di Lottizzazione risulta disporre ad oggi dei seguenti spazi per opere di urbanizzazione:

Le citate variazioni urbanistiche hanno comportato la modifica delle aree oggetto di cessione secondo le quantità 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"

Tali spazi pubblici, della superficie complessiva 60.545 mq dei quali **mq. 39.430 destinati a standard urbanistici**, come indicato anche nelle varianti specifiche redatte dall'amministrazione comunale, nonché dalle verifiche riportate nell'allegato "A" (Relazione), continuano a soddisfare gli standard previsti dal PRG.

Art. 5**Capacità edificatoria dell'area (quantità, indici, parametri urbanistici ed edilizi)**

La capacità edificatoria dell'ambito di piano è quella derivante dall'applicazione dei parametri urbanistici ed edilizi prescritti dalla presenti norme e corrispondenti integralmente a quanto indicato nel vigente PRG:

1	SUPERFICIE TERRITORIALE	St	121.090	mq.
2	INDICE DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE	iut	0,25	mq./mq.
3	SUPERFICIE EDIFICABILE COMPLESSIVA	Se	30.272	mq.
4	AREE AD UTILIZZAZIONE PRIVATA	50% St	60.545	mq.
5	AREE PUBBLICHE, AD UTILIZZAZIONE COLLETTIVA E GESTIONE PUBBLICA O PRIVATA DA CEDERE GRATUITAMENTE ALLA PROPRIETÀ COMUNALE	50% St	60.545	mq.
6	ALTEZZA MASSIMA	17,00		mt.
	INCREMENTO DI ALTEZZA PER APPLICAZIONE Del comma 4ter dell'art. 2.6.3 per destinazione Cat. a2) ed e1)	4,50		mt.
7	PARCHEGGI PUBBLICI	19500		mq.
8	VERDE DI ARREDO ED ATTREZZATO	8930		mq.
9	ATTREZZATURE ED IMPIANTI SPORTIVI E RICREATIVI AD USO PUBBLICO	11000		mq.
10	VIABILITA E PERCORSI PEDONALI	16415		mq.

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

- 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)**.
- 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, verificate in relazione al reperimento degli standard urbanistici secondo le norme di PRG, (vedi all. A "Relazione") risulterà comunque subordinata alla stipula di atto di vincolo, registrato e trascritto alla utilizzazione alberghiera e/o commerciale, di cui alle destinazioni d'uso a2), c2), d1), d2), e1), e2), f1), f4), per un periodo non inferiore a dieci anni.

L'applicazione della deroghe per gli edifici per abitazioni collettive e per attività ricettive, di cui alle destinazioni d'uso delle categorie **a2)** ed **e1)**, del precedente "b" potrà essere richiesta anche per interventi che comprendono all'interno del lotto destinazioni d'uso con categorie diverse, in tal caso la superficie fondiaria di riferimento per l'applicazione dell'incremento una tantum sarà la quota parte di superficie fondiaria proporzionale alla destinazione per abitazioni collettive e per attività ricettive.

Inoltre l'ambito perimetrato comprende al suo interno due zone aventi le seguenti destinazioni: (ambiti fatti oggetto di variante urbanistiche specifiche da parte dell'amministrazione Comunale)

- 1) **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);
- 2) **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)
- 3) **sottozona E5.02- attività ricettive con destinazioni alberghiere (ex lotto 15 propr.: Sea Park Hotel)**

Tali zone urbanistiche fanno riferimento alle prescrizioni normative di cui alle varianti urbanistiche specifiche redatte dall'Amministrazione Comunale.

Art. 6**Norme di carattere generale*****Distanze tra i fabbricati, visuali libere, parametri edilizi***

Nei distacchi tra pareti di edifici antistanti, tra volumi edilizi e limiti di proprietà l'indice di visuale libera (Vi) non deve essere minore di 0,50 e la distanza minima rispetto al limite di visuale libera non deve essere in ogni caso inferiore a mt. 5.00.

Pertanto fermo restante un distacco minimo di mt. 10,00 tra pareti finestrate e di mt. 5,00 dai confini prospettanti altra di proprietà, il distacco minimo di un fabbricato di nuova costruzione, sia che abbia pareti finestrate oppure no, rispetto al confine del lotto libero da costruzioni deve essere pari ad un mezzo dell'altezza del fronte prospettante il lotto stesso.

Tale distacco può essere ridotto a m 3,00 nell'ipotesi di confini urbanistici relativi ad aree destinate a: giardini aperti al pubblico, ed a m 1,50 nell'ipotesi di confini urbanistici relativi ad aree destinate a spazi di sosta e parcheggi attrezzati scoperti.

L'accorpamento tra due o più edifici di nuova costruzione da realizzare su lotti confinanti, è possibile previo accordo tra le parti formalizzato con atto pubblico regolarmente registrato e trascritto, valevole per se, eredi ed aventi causa; ~~in tale ipotesi è prescritta, inoltre, la contemporanea presentazione dei progetti plano volumetrici degli edifici accorpati, ciascuno corredato di una copia dell'accordo stipulato tra le parti.~~

~~Inoltre previo accordo risulta possibile, limitatamente ad una porzione non superiore ad un terzo della dimensione della linea di confine costituente la dividente tra due proprietà,~~ può essere derogata anche l'indice di visuale libera, fermo restante un distacco minimo tra fabbricati di mt. 10,00 e di 5,00 mt. dai confini, l'accordo tra le parti dovrà essere formalizzato con atto pubblico regolarmente registrato e trascritto, valevole per se, eredi ed aventi causa.

Le porzioni interrato dei fabbricati, fermo restanti le norme generali di P.R.G., possono avere una superficie di ingombro maggiorata del 50% rispetto alle superficie coperta degli edifici fuori terra, e porsi ad una distanza di mt. 1,50 dal confine di proprietà, purché non fuoriescono per un altezza superiore a mt. 0,90 dal piano di campagna;

Nell'ambito del singolo lotto risulta possibile anche la realizzazione di più edifici, in tal caso, ove si voglia usufruire per una porzione edificata delle deroghe previste della NTA di PRG di cui al comma 4 ter, dell'art. 2.6.3, riferite ad "interi edifici" con destinazioni d'uso delle categorie a2) ed e1) è

possibile effettuare l'incremento una tantum, dell'indice di utilizzazione fondiaria secondo una ripartizione proporzionale riferita alle superfici edificabili di tipo turistico-commerciale assegnate al lotto stesso.

Distanze minime da limiti di proprietà e di zona e dalla viabilità:

La distanza minima dei fabbricati dal ciglio della carreggiata di strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco e non a servizio di singoli edifici o gruppi di edifici) deve essere pari a:

- mt. 5,00 per strade di larghezza inferiore a mt. 7,00;
- mt. 7,50 per strade di larghezza compresa tra mt. 7,00 e mt. 15,00;
- mt. 10,00 per strade di larghezza superiore a mt. 15,00.

Permeabilità dei suoli

I lotti di pertinenza di unità edilizie e complessi edilizi, siano essi a destinazione turistico commerciale che residenziali, devono essere sistemati in modo che almeno il 50% delle aree non edificate sia permeabile. Per i lotto destinati ad attrezzature sportive e ricreative non più del 10% dell'area può essere occupata da costruzioni e non più del 40% da impianti ed altre superfici impermeabili.

Previsioni planivolumetriche e profili

Nell'elaborato n. 6 del Piano di Lottizzazione sono individuati ingombri e sagome massime nonché profili d'involuppo dei nuovi fabbricati. Essi hanno valore indicativo e non vincolante e rappresentano unicamente l'ingombro massimo degli edifici in relazione ai parametri urbanistici ed edilizi di cui ai precedenti articoli. Possono essere di conseguenza variati in sede di progettazione esecutiva mantenendo invariate le superfici edificabili e le relative destinazioni di uso nonché i parametri urbanistici ed edilizi assegnati ai singoli lotti.

Nell'ipotesi in cui si renda necessario, è consentito altresì, accorpare o dividere tra loro più lotti al fine di soddisfare l'esigenza di interventi edilizi differenziati.

Dei singoli lotti è consentita la divisione, ove possibile, con lo spostamento planimetrico dei singoli fabbricati ed anche la realizzazione di un maggior numero di fabbricati, rispetto a quelli previsti nella tavola 6; tale possibilità è comunque subordinata alla presentazione di un progetto edilizio generale nel quale siano individuati con definizione plani volumetrica i diversi edifici facente parte

del lotto; nella possibile divisione del lotto dovranno comunque restare invariate: le superfici edificabili complessive, le destinazioni d'uso nonché i parametri urbanistici ed edilizi assegnati.

Recinzioni e contatori

Le recinzioni dovranno avere un'altezza massima di m 2.00 ed essere del tipo aperto; il muretto di sostegno deve avere un'altezza media di cm 50 a partire dal piano della viabilità pubblica o dal piano di campagna.

Gli appositi alloggiamenti per i contatori dei servizi pubblici a rete (energia elettrica, metano, acqua potabile) devono essere previsti lungo le recinzioni.

Art. 7**Disciplina degli usi compatibili**

Le destinazioni d'uso ammesse sono rispondenti a quelle previste all'art. 2.6.3 delle NTA di PRG per la sottozona E2.1. e sono le seguenti:

- a1) *abitazioni singole nei limiti del 50% della superficie edificabile totale*
- a2) *abitazioni collettive;*
- a3) *studi professionali, ambulatori, uffici privati con superficie inferiore a 400mq.*
- c2) *servizi pubblici;*
- d1) *commercio e paracommercio al dettaglio (limitatamente al 75% delle superfici totali);*
- d2) *grande distribuzione commerciale (limitatamente al 75% delle superfici totali);*
- d3) *attività amministrative di servizio (limitatamente al 50% delle superfici totali);*
- d4) *depositi e magazzini di vendita sotterranei con superficie non superiore a 400 mq.*
- e1) *attività ricettive;*
- e2) *servizi privati;*
- e3) *autorimesse, autosili, parcheggi sotterranei e in elevazione privati;*
- e4) *impianti sportivi privati all'aperto;*
- f1) *attività artigianali di servizio (limitatamente al 75% delle superfici totali);*
- f4) *rimessaggi per natanti (limitatamente al 75% delle superfici totali);*
- h) *verde privato;*
- i1) *verde pubblico;*
- i2) *impianti sportivi pubblici all'aperto;*
- m1) *mobilità meccanizzata terrestre*
- m2) *autorimesse, autosili, parcheggi sotterranei e in elevazione pubblici;*
- m3) *stazioni di servizio e distribuzione carburante*
- m4) *mobilità pedonale*

Relativamente alle superfici edificabili individuate nel vigente Piano di Lottizzazione quali "attrezzature ricreative", aventi una superficie complessiva di mq. 3027 e ripartite per i diversi lotti secondo i quantitativi della tab. "A" allegata al PdL vigente; le stesse, non più presenti tra le destinazioni del nuovo PRG, trovano corrispondenza con le nuove destinazioni riportate nella specifica tabella di cui all'art. 15.4 delle NTA di PRG.

Da tale tabella si evince che le attrezzature ricreative pubbliche e private, individuate al punto 15 del capo 1.5 disciplina dell'uso del vecchio PRG, trovano corrispondenza secondo la tabella riportata nelle NTA del nuovo PRG con le seguenti destinazioni:

- c2) servizi pubblici;*
- e2) servizi privati;*
- e4) impianti sportivi privati all'aperto;*
- h) verde privato;*

pertanto i lotti che si trovavano attribuite superficie edificabile con tale destinazione potranno alternativamente in sede di progetto edilizio disporre l'utilizzazione nelle seguenti modalità:

- conservarne l'utilizzazione secondo le destinazioni d'uso corrispondenti sopra individuate c2; e2); e4); h)
- disporre una riduzione corrispondente alle nuove superfici a destinazione residenziale assegnate;
- usufruire delle deroghe e degli incentivi ammesse dalle NTA di PRG per le destinazioni turistiche ricettive (punti 4bis e 4ter dell'art. 2.6.3 delle NTA);

TITOLO III – DISCIPLINA DELLE ZONE

Art. 8

Criteri per la disciplina della zone

Ai fini dell'applicazione delle seguenti norme l'ambito del presente Piano di Lottizzazione è suddiviso nelle seguenti zone:

- lotti per nuove costruzioni, a loro volta suddivisi in zone a **prevalente** destinazione turistico-commerciale e zone a **prevalente** destinazione residenziale;
- attrezzature per impianti sportivi e ricreativi (destinazione d'uso come modificata dall'art. 1.5.4 delle NTA di PRG e riportata nella tabella di corrispondenza fra classi di destinazioni d'uso vigenti e nuove)
- parcheggi pubblici;
- verde attrezzato;
- viabilità;

tali zone sono evidenziate nell'elaborato Tav. 5 (zonizzazione di progetto azionamento e ripartizione superfici edificabili) mediante differenti campiture.

La zonizzazione indicata con campitura per i singoli lotti, in quanto "prevalente", può contenere più di una destinazione d'uso (come risulta dalla tabelle di ripartizioni delle superfici edificabili di cui alla tav. 5), pertanto essa sarà conseguente, ed assumerà il carattere di prevalenza attraverso la definizione dei progetti edilizi nei quali saranno specificate le relative destinazioni degli edifici.

La disciplina delle zone risulta dai seguenti tipi di prescrizione:

- Usi consentiti con riferimento agli usi di cui all'art.7
- Modalità di intervento con riferimento alle "Modalità di attuazione" di cui al precedente art. 3;
- Regole per gli interventi, intese come norme specifiche alle quali attenersi nell'attuazione degli interventi.

Allegato alle NTA (tabella "A" Tav.5 -ripartizione superfici massime edificabili per singolo lotto)

superficie territoriale mq. 121.090							
Indice di utilizzazione territoriale 0,25 mq./mq.							
Se= superficie massima edificabile = (Stx lut) = mq. 121.090 x 0,25 = mq. 30272							
Superficie edificabile turistico-commerciale 50% della superficie edificabile totale (30272x0,50) = mq. 15136,00							
Superficie edificabile residenziale (abitazioni singole) 50% della superficie edificabile totale (30272x0,50) = mq. 15136,00							
numerazione lotto	superficie fondiaria (Sf)	Superficie massima edificabile (Se) riferita alla tab.A di ripartizione del vigente piano di lottizzazione	Superficie edificabile massima (Se) a destinazione: residenziale	Superficie edificabile massima realizzabile (Se) a destinazione: turistico-commerciale	Superficie edificabile massima (Se) a destinazione: residenziale (destinazione opzionale per lotti appartenenti alla stessa compagine societaria)	Superficie edificabile massima realizzabile (Se) a destinazione: turistico-commerciale (destinazione opzionale per lotti appartenenti alla stessa compagine societaria)	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
lotto 1	560,00	252,00	252,00				
lotto 2	560,00	252,00	252,00				
lotto 3	560,00	252,00	252,00				
lotto 4	641,75	256,70	256,70				
lotto 5	560,00	252,00	252,00				
lotto 6.a	980,00	200,00	39,48				200,00
lotto 6.b	1292,00	740,73	740,73				
lotto 6.c	1175,00	740,80	740,80				
lotto 6.d	1238,00	740,80	740,80				
lotto 6.e	653,00	221,03	221,03				
lotto 6.f	813,00	275,40	275,40				
lotto 6.g	813,00	275,33	275,33				
lotto 6.h	460,00	200,00	200,00				
lotto 6.i	575,00	225,00	225,00				
lotto 6.l	587,00	273,91	273,91				
lotto 6.m	1279,00	696,00	696,00				
lotto 7	1295,00	675,45	115,01	582,70			92,75
lotto 8	641,75	321,00	63,36	321,00			
lotto 9	641,75	321,00	63,36	321,00			
lotto 10	641,75	256,70	50,67	256,70			
lotto 11.a	448,40	124,00	124,00				
lotto 11.b	448,40	124,00	124,00				
lotto 11.c	1608,35	742,15	742,15				
lotto 11.d	1557,35	742,15	742,15				
lotto 11.e	484,20	124,00	124,00				
lotto 11.f	484,20	124,00	124,00				
lotto 12	1482,00	1028,60	1028,60				
lotto 13.a	1117,00	583,68	115,21	583,68			
lotto 13.b	1534,75	1017,27	647,43			917,27	100,00
lotto 14.a	600,00	252,86	41,59	210,72			42,14
lotto 14.b	3061,00	1290,04	458,67	1075,03			215,01
lotto 15	2400,00	1200,00	213,17	1080,00			120,00
lotto 16.a	6604,00	2652,47	2652,88				
lotto 16.b	1973,00	895,13	793,52				101,60
lotto 17.a	2510,00	1491,13		1248,78			242,35
lotto 17.b	2272,00	1349,76	223,11	1130,38			219,38
lotto 17.c	2271,00	1349,16	223,01	1129,87			219,29
lotto 17.d	784,00	470,98	77,37	392,00			78,98
lotto 17.e	818,00	406,97	80,33	406,97			
lotto 18	560,00	252,00	49,74	252,00			
lotto 19	560,00	252,00	49,74	252,00			
lotto 20	560,00	252,00	49,74	252,00			
lotto 21.a	3857,00	3058,00	466,01	2361,00			697,00
lotto 21.b	3856,00	3061,40		2362,90	647,43	917,27	698,50
totale			15136,00	15136,00			3027,00

Specifiche relative alla tabella "A".

I quantitativi di Se e le destinazioni d'uso delle due colonne relative alle "destinazioni opzionali" (sesta e settima colonna) risultano alternative tra i lotti 13.b e 21.b appartenenti alla stessa compagine societaria, pertanto fermo restando i quantitativi massimi edificabili attribuiti ai due lotti di proprietà, la scelta di tale opzione risulta vincolante per entrambi i lotti. Tale scelta riservata ai proprietari che vantano diritti reali su più di un lotto permetterà di unificare le superfici residenziali o turistiche su uno dei due lotti di proprietà, operando la compensazione delle superfici edificabili, attraverso atto pubblico di trasferimento delle superfici edificabili tra i due lotti.

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 massima edificabile (Se) lotto	Superficie edificabile massima (Se) a destinazione: residenziale	Superficie massima realizzabile (Se) a destinazione: turistico-commerciale	Superficie edificabile massima (Se) a destinazione: attrezzature ricreative	Superficie fondiaria (Sf) (quota parte proporzionale alle superfici edificabili a destinazione turistico-commerciale)	Iuf 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 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. c2), d1), d2), d3), e2), f1), f4).	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. c2), d1), d2), d3), e2), f1), f4).
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
	lotto 12	1482,00	1028,60	1028,60							257,15
	lotto 16.a	6604,00	2652,88	2652,88							663,22
lotti non ancora edificati	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
	lotto 11.f	484,20	124,00	124,00							31,00
	lotto 13.b	1534,75	1017,27	647,43	917,22	100,00	557,98	0,70	390,58		91,73
	lotto 16.b	1973,00	895,13	793,32	101,60						132,25
lotti a prevalente destinazione turistica	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	115,21	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			16467,23	1966,68	2680,81
sommano "Se" derivanti da possibili incrementi ed applicazione di deroghe											21152,73

Specifiche relative alla tabella "B".

Si specifica che nei lotti a destinazione turistico-commerciale le superfici indicate quale "Se" massima realizzabile, relative alla deroga di cui ai comma "4bis" e "4ter", risultano tra di loro

conguagliabili; 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 conguagli 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 un progetto edilizio con previsioni planivolumetriche unitarie.

Giulianova li marzo 2014

il redattore

arch. Leo Medori