

Ing. D. ADRIANI – Geom. F. DI SAVERIO

64021 – GIULIANOVA Lido Via Alleva,9/A – tel. 085/8007988 tel. e fax 085/8003376

OGGETTO: PROGETTO PLANIVOLUMETRICO per la formazione di PIANO DI
RECUPERO ai sensi dell'art. B3.8.2.3 delle N.T.A. del PRG

Ditta:

- 1. DI GIUSEPPE Alessio**
- 2. DI SAVERIO Alessandra**
- 3. DI SAVERIO Fabiano**
- 4. FARINELLI Fabio**

Ubicazione: GIULIANOVA Lido, trav. privata di Via N. Sauro

MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PdR



OGGETTO: PROGETTO PLANIVOLUMETRICO per la formazione di PIANO DI RECUPERO ai sensi dell'art. B3.8.2.3 delle N.T.A. del PRG

Ditta:

- 5. DI GIUSEPPE Alessio**
- 6. DI SAVERIO Alessandra**
- 7. DI SAVERIO Fabiano**
- 8. FARINELLI Fabio**

Ubicazione: GIULIANOVA Lido, trav. privata di Via N. Sauro

MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PdR

ART. 1 – AMBITO DI APPLICAZIONE DEL P. di R.

- Sono interessati dal presente Piano di Recupero gli immobili individuati nella tav. 8 a+b+c contenenti piante, prospetti e sezioni dello STATO DI FATTO dei siti nonché la tav. 9 contenente la situazione catastale con elenco delle proprietà interessate dal presente PdiR.
- Nel vigente PRG, l'ambito oggetto del Piano di Recupero ricade all'interno della zona B3 – RISTRUTTURAZIONE DEL TESSUTO URBANO ESISTENTE e coincide con le unità minime d'intervento n. 3 (parte), 8 + 10 (parte) , così come individuate dalla Scheda d'ambito B3.8. Le trasformazioni sono, pertanto, normate dall'art. 2.3.4. delle N.T.A. del PRG e dalla Scheda d'ambito B3.8 - Disciplina della zona B3 compresa tra le Vie Bolzano, Via Napoli, FF.SS. e Via N. Sauro.
- Ogni attività comportante trasformazioni edilizie ed urbanistiche in aree e immobili ricadenti entro il perimetro del presente Piano di Recupero, ai sensi e per gli effetti delle N.T.A. del PRG e dell'art. 27 e s.m.i. della Legge n. 457 del 5.8.1978 e dall'art. 27 della L.R. n. 18 del 12.4.1983 e s.m.i. , è disciplinata dalle presenti norme e dagli allegati elaborati grafici progettuali del Piano di Recupero.

ART. 2 – ELEMENTI COSTITUTIVI DEL PRESENTE P. di R. :

1. Il presente P. di R. si compone dei seguenti elaborati e documenti:
 - Tav. 1:INQUADRAMENTO TERRITORIOIALE del P. di R. - (catastale, Prg, Ptp, Pai)
 - Tav. 2:Dati tecnici del Piano di Recupero;

- Tav. 3: UBICAZIONE: ante e post-operam;
- Tav. 4/a: PIANTE: PS1-PT-P1°;
- Tav. 4/b: PIANTE: P2°-P3°-sottotetto-copertura;
- Tav. 5: PROSPETTI;
- Tav. 6: SEZIONI;
- Tav. 7: PARAMETRI TECNICI generali + verifica P. privati;
- Tav. 8/a: RILIEVO (piante-prosp.-sez.) fabb.ricadente nell'u.m.i. n. 3;
- Tav. 8/b: idem per fabb. Ricadente nell'u.m.i. n. 8;
- Tav. 8/c: idem per fabb. Ricadente nell'u.m.i.n. 10.
- Tav. 9/a: doc/ne catastale u.m.i. n. 3;
- Tav. 9/b: “ “ “ n. 8;
- Tav. 9/c: “ “ “ n. 10.
- Tav. 10: Documentazione FOTOGRAFICA
- Tav. 11: Particolari del parcheggio pubblico;
- Tav. 12: Aree da cedere al Comune per parcheggi e viabilità.

2. AUTOCERTIFICAZIONE DI PROPRIETA’;
3. COPIA ATTI NOTARILI;
4. VISURE CATASTALI con evidenziazione delle superfici catastali di ogni singola u.m.i. componente il presente P. di R riportate alla tav. n. 9/a-b-c.;
5. Relazione geologica e geotecnica;
6. Schema di convenzione;

Art. 3 – MODALITA’ DI ATTUAZIONE DEL PIANO DI RECUPERO – tempi di validità ed efficacia

- L’attuazione del Piano di Recupero è subordinato alla stipula con il Comune, della convenzione di cui allo schema allegato al PdR stesso;
- Gli interventi edificatori nell’ambito del presente PdR vengono attuati ad intervento diretto previo ottenimento di provvedimenti abilitativi (Permessi di Costruire, D.I.A. ecc.);
- L’arco temporale di validità ed efficacia del presente PdR è di anni 10. Tale periodo, alla sua scadenza, può essere prorogato, a richiesta degli interessati, secondo le prescrizioni della legislatura urbanistica vigente ed in presenza di validi motivi;

Art. 4 – ORGANIZZAZIONE DELL’ISOLATO SOTTOPOSTO A PIANO DI RECUPERO

- Le trasformazioni fisiche e funzionali previste sono funzionali alla riqualificazione edilizia dell’isolato;

- Le prescrizioni che regolano il recupero edilizio dell'immobile sono riportate negli artt. 5,6,7,8,9,10,11,12,13 che seguono.

Art. 5 – DESTINAZIONI D'USO

- Le destinazioni d'uso ammesse nell'ambito dell'immobile realizzato in attuazione del presente PdR, con riferimento all'art. 1.5.1 della NTA del PRG, sono le seguenti:
 - a – abitazioni singole, a tutti i piani, escluso il P.T. Seminterrato;
 - b – uffici privati e/o studi professionali, limitati al piano 1° Rialzato;
 - c – parcheggio pubblico attrezzato;

Art. 6 – INDICI E PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Le trasformazioni fisiche e funzionali sono ammesse nel rispetto dei seguenti parametri:

- Superficie massima edificabile realizzabile complessivamente su u.m.i. n. 3 (parte) n. 8 (intera) 10 (parte) = **mq 1.412** (ved. Tav. 7 – parametri tecnici);
- Superficie massima non residenziale (uffici e studi professionali) = **mq 434**

Le superfici come sopra ripartite fra le u.m.i. potranno essere variate con l'accordo scritto delle parti concorrenti al presente PdR.

- Altezza massima della costruzione H=10,50 misurata dalla quota del terreno circostante (non esistono marciapiedi né strada pubblica a meno di ml 40,00 c/ca dal fabbricato in progetto) all'intradosso dell'ultimo solaio in piano;
- Distanza fra fabbricati e dal confine: secondo le norme del C.C.;
- Allineamento su spazi pubblici: non ricorre il caso;
- Superfici a parcheggio: > mq 53,00; (ved. Tav. 12 del PdR);
- Superficie da riservare a strada pubblica (futuro prolungamento di Via Genova) : mq 43 c/ca anche se non è previsto la cessione di area per la viabilità in questa scheda d'ambito B3.8.1 che ci riguarda. (ved. Tav. 12 del PdR);

Art. 7 – ALTEZZA DELLE FRONTI (art. 1.3.3 delle NTA del PRG - comma 6)

Ai fini della misura dell'altezza delle fronti, l'altezza di ciascuna fronte del fabbricato è data dalla differenza tra la più bassa delle seguenti quote:

- o quota terreno sistemato circostante il fabbricato;
- o piano del calpestio del piano terra del fabbricato;

e la più alta delle seguenti quote:

- o intradosso dell'ultimo solaio nel caso di copertura piana o sottotetto del tipo "h3" nel caso di specie che ci riguarda;

ART. 8 - PREVISIONI PLANIVOLUMETRICHE:

Il tutto è specificato nelle allegate tavole grafiche progettuali, da Tav. 1 a Tav. 12, redatte in forma esecutiva.

ART. 9 – PRESCRIZIONI EDILIZIE

I fronti prospettanti futuri spazi pubblici (futuro prolungamento di Via Genova) potranno avere sporti delle pareti, quali balconi, cornicioni e/o elementi ornamentali non superiori a cm 50. Il distacco minimo di tali sporti dal piano viabile non può essere inferiore a:

- o ml 3,60 se proiettati su marciapiede;
- o ml 4,50 se proiettati su sede stradale carrabile;

I fronti prospettanti su spazi pubblici potranno avere rientranze delle pareti di lunghezza complessiva non superiore ad 1/5 della lunghezza del fronte stesso e di profondità massima pari a ml 1,50.

ART. 10 – PIANI INTERRATI O PARZIALMENTE INTERRATI

Nell'ambito del lotto d'intervento può essere realizzato un locale interrato o parzialmente interrato, anche al di fuori dell'ingombro dell'edificio fuori terra ad uso prioritario di autorimessa privata e di locali accessori e di servizio all'edificio fuori terra a condizione che:

- o la distanza delle pareti del piano interrato o parzialmente interrato dai confini non sia superiore a ml 1,50.

ART. 11 - SPAZI PER IL PARCHEGGIO PRIVATO

Come si evince dalla Tav. 4 del dR l'immobile dispone di uno spazio ad uso parcheggio privato della superficie non inferiore al 30% della S.e., secondo quanto disposto dall'art. 1.6.2. delle NTA del PRG, nonché dall'art. 41- sexies della L. 1150/1942 così come sostituito dal comma 2 dell'art. 2 della legge 122/89.

Detti spazi vengono ricavati al piano terra "pilotis", parzialmente interrato.

ART. 12 - AREE ESTERNE COPERTE E SCOPERTE

La quota di parcheggio pubblico incidente sull'u.m.i. n. 3, pari a mq 53 viene ricavato nell'ambito di pertinenza di detta u.m.i., a raso rispetto alla quota del futuro prolungamento di Via Genova, in zona coperta avente h interna non inferiore a ml 4,50 .

Detta superficie di parcheggio pubblico sarà quella prevista dalla colonna n. 14 della tab. B3.8.1 rimodulata secondo le giuste aree di pertinenza delle rispettive u.m.i. componenti il presente PdR.

ART. 13 - DISPOSIZIONI FINALI

Per tutto quanto non specificato nelle presenti norme, si applicano le disposizioni del vigente PRG e del Regolamento Edilizio Comunale, nonché le prescrizioni delle leggi statali e regionali vigenti in materia.

Giulianova lì 27.7.2009

I PROGETTISTI