

INTRODUZIONE

Si premette innanzitutto a mettere in evidenza che con delibere del Consiglio Comunale n° 68 del 08.07.2002 e n° 27 del 26.03.2003 e con delibera del consiglio provinciale n° 10 del 06.03.2003, fu approvata il Piano di Recupero al tempo presentata dalle sig.re Di Carlo Anna, Marà Umberta e Morena, per un intervento edilizio in zona "B3", scheda d'ambito "B3.15", unità n° 1, meglio identificata in catasto al foglio n° 10 particelle n° 208 e 209.

In data 20.07.2011 è stato stipulato atto di compravendita presso lo studio del Notaio Dott. Nicola Genua, tra le sig.re Di Carlo Anna, Marà Umberta e Morena (parte venditrice); ed il sig. De Ascentiis Vincenzo (parte acquirente); e in data 08.09.2011 è stato stipulato successivo atto di compravendita presso lo studio del Notaio Dott. Franco Campitelli, tra il sig. De Ascentiis Vincenzo (parte venditrice); e la soc. "BETA COSTRUZIONI S.r.l.", con sede in Via Matteotti, 119 di Giulianova, P.IVA n° 01574850671, per il trasferimento di proprietà degli immobili riferiti all'unità minima di intervento n° 1 della scheda d'ambito di P.R.G. "B3.15" e meglio distinte in Catasto Urbano al foglio n° 10, particelle n° 208 e 209 con annessa area scoperta.

In data 30.09.2009 è stato inoltre approvato dalla C.E. il progetto esecutivo per la realizzazione dell'intervento edilizio, di adeguamento ai P.d.R. precedentemente approvato, ma la nuova ditta proprietaria, non condividendo la scelta progettuale che tra l'altro non realizza, in termini di superfici, quanto previsto dalla tabella B3.15.1, rielabora l'intero intervento con la presente nuova proposta di progetto; prevedendo anche il recupero di quanto consente la L.R. n° 16/09. Tutto ciò viene comunque proposto nel rispetto di quanto risulta prescrittivo dalle norme tecniche di attuazione della scheda d'ambito B.3.15.

PREMESSA

Secondo il comma 1 dell'art. 3.2.4 delle NTA del Prg, il Piano di Recupero, sia esso di iniziativa pubblica (art. 28 della legge 457/1978 e art. 27 LR 18/1983) che di iniziativa privata (art. 30 della legge 457/1978 e art. 27

LR 18/1983), ha la funzione di dare esecuzione alle previsioni del Piano Regolatore, regolando e conformando gli interventi pubblici e privati necessari o conseguenti mediante la definizione dettagliata dell'assetto e delle modalità di riabilitazione di porzioni di territorio edificato che versano in condizioni di decadimento fisico e funzionale.

Il comma 3 dell'art. 23 della LR 18/1983 e successive modificazioni ed integrazioni, prevede che il PdR, oltre che ai sensi dell'art. 19 e 20, possa essere formato ed approvato anche ai sensi dell'art. 21 della medesima legge, articolo che norma "*Il procedimento ed i limiti di contenuto dei piani attuativi in variante al Piano Regolatore generale.*" In particolare tale articolo al comma 1 prevede: "*I Comuni possono approvare piani attuativi relativi alle zone omogenee del territorio comunale ancorché suddivise in sottozone in variante del Piano Regolatore Generale e delle sue norme attuative...*"

Nel vigente Piano Regolatore Generale, l'ambito oggetto del Piano di recupero ricade all'interno della zona B3 - RISTRUTTURAZIONE DEL TESSUTO URBANO ESISTENTE e coincide con la Unità minima d'intervento n° 1, così come individuata dalla Scheda d'ambito B3.15; le trasformazioni sono, pertanto, normate dall'art. 2.3.4 delle Norme tecniche d'attuazione e dalla Scheda d'ambito B3.15 - DISCIPLINA DELLA ZONA B3 COMPRESA TRA LE VIE TRENTO, GENOVA, POLA E NAPOLI.

STATO DI DIRITTO E LOCALIZZAZIONE DELL'IMMOBILE

Nel NCEU del Comune di Giulianova, gli immobili oggetto del presente Piano di Recupero sono così censiti ed identificati:

□ **Foglio n° 10, Particella n° 208 e n° 209:** in testa alla Soc. BETA COSTRUZIONI S.R.L. con sede legale in Giulianova, Via G. Matteotti, n° 119 (p.iva: 01574850671);

Gli immobili interessati dal PdR, coincidenti esattamente con la Unità minima d'intervento n° 1, sono ubicati lungo la via Genova ed in angolo con Via Trento. Per la esatta individuazione planimetrica e catastale si rimanda alle Tavv. 1, 2 e 3 del P.d.R.

RAPPORTI DEL PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA COL PIANO REGOLATORE VIGENTE

I comma 1 e 2, dell'art. B3.15.2.3 della Scheda d'ambito B3.15 che disciplina l'ambito B3.15, in cui ricadono gli immobili, prevedono rispettivamente:

"[1] Le trasformazioni fisiche e funzionali all' interno dell'isolato sono subordinate alla formazione di Piano di recupero di iniziativa pubblica o privata (art. 3.2.4 NTA).

[2] Il Piano di recupero di iniziativa privata, previo accordo tra tutti i proprietari degli immobili interessati, deve essere esteso a tutto l'isolato. In caso di mancato accordo tra gli stessi, il PdR può essere esteso a porzioni dell'isolato costituito dall'aggregazione di unità minime d'intervento così come individuate dalla presente scheda d'ambito alle condizioni che l'aggregazione stessa verifichi una delle seguenti ipotesi":

- *la porzione dell'isolato sottoposto a PdR permetta la realizzazione di uno degli spazi pubblici individuati nella presente scheda;*
- *la porzione di isolato sottoposta a PdR interessi almeno il 30% della superficie fondiaria relativa allo stato attuale;*
- *il PdR sia esteso ad almeno due unità minime di intervento contigue.*

La scheda d'ambito in questione, inoltre, prevede la suddivisione dell'ambito in sette Unità minime d'intervento.

Le sig.re Di Carlo Anna, Marà Umberta e Morena, intendendo procedere alla redazione di un Piano di Recupero di iniziativa privata esteso alla Unità minima d'intervento n° 1, di cui erano proprietari, con il precedente P.d.R. approvato, hanno invitato, mediante lettera raccomandata AR del 14.09.2000, i proprietari degli immobili costituenti le altre unità minime d'unità minima d'intervento n° 2, n° 3, n° 6, n° 7, a manifestare entro e non oltre 10 giorni dal ricevimento della lettera, la volontà di partecipare al Piano di Recupero di iniziativa privata esteso a tutto l'isolato, e precisamente a:

- Marziani Lidia e Pietrina;

- Millefiori Attilio;
- Brandi Filomena e Antonio;
- Cossetti Attilio;
- Beltrama Artemista ed eredi Moscianese Giuseppe.

Tutti i sopraccitati proprietari, non inviarono alcuna comunicazione e quindi non manifestarono alcuna volontà di partecipazione al P.d.R. precedentemente approvato.

L'attuale proprietà, intendendo portare in esame una variante al P.d.R. approvato, non ritiene necessario reinviare nuove raccomandate.

La presente variante costituisce una prosecuzione al P.d.R. precedente, quindi con piano di recupero di iniziativa privata limitata ad una sola unità, in considerazione della circostanza che risulta già approvato un piano di recupero relativo alla sola unità minima di intervento n° 2.

Il progetto di Piano di Recupero rispetta, nelle sue parti sostanziali, tutto quanto contenuto nella scheda d'Ambito B3.15 per le U.M.I. n° 1, in oggetto, e non propone alcuna modifica della planimetria dello stato di progetto indicato nella TAV. B3.15.2, pur se non prescrittivo.

Quindi ribadisce quanto già approvato con il precedente P.d.R., e cioè:

1. Realizzazione del piano interrato sull'ingombro massimo del lotto di proprietà (proposta già avanzata ed approvata in altre situazioni simili, determinata, per l'impossibilità del rispetto della norma sulla dotazione obbligatoria di parcheggi privati a servizio del nuovo edificio);
2. Rispetto delle sagome al piano terra così come previste dalla zonizzazione dello stato di progetto di cui alla Tavola B3.15.2 della relativa scheda d'ambiti B3.15, quindi con la conseguente monetizzazione di un'area da destinare a parcheggio attrezzato per una superficie di mq. 110, così come previsto; ma con l'inserimento di pilastri al piano terra su parcheggio di uso pubblico, comunque non da intralcio per la destinazione d'uso dell'area. A tal proposito l'ingombro del parcheggio così come previsto in cessione dalla scheda d'ambito prevedeva comunque il parcheggio di tre

autovetture lungo il lato più lungo (sud) con la restante parte (nord) da utilizzare solo a spazio di manovra e per il collegamento con il parcheggio relativo alla cessione dell'unità minima di intervento n° 2, la quale prevede una cessione di area avente i lati est ed ovest, di lunghezza inferiore ai lati est ed ovest in cessione da parte dell'unità minima d'intervento n° 1; la soluzione proposta con la presente variante non modifica in alcun modo tali circostanze.

Mentre propone delle modifiche al precedente P.d.R. ed alle tabelle e tavole allegare alla scheda d'ambito B.3.15, relativamente a norme e prescrizioni ritenute non prescrittive (art. B.3.15.2 norme) e precisamente:

1. Diversa conformazione degli ingombri ai piani superiori del piano terra con la conseguente copertura, in parte, del parcheggio di uso pubblico;
2. Aumento della'altezza massima consentita, dovuta alla realizzazione del quarto piano fuori terra ed a una maggiore altezza (mt. 4,50) al piano terra, per dare una continuità architettonica con l'unità minima di intervento n° 2 (adiacente), oltre che per avere un'altezza di mt. 4,50 sul parcheggio pubblico, con arretramento di mt. 3,00 dai due fronti stradali (Via Trento e Via Genova), così come prevede il comma 3 dell'art. 2.3.4 del P.R.G. adottato, senza comunque corrispondente aumento della superficie edificabile.

Le due modifiche proposte sono riconducibili alla impossibilità di poter sfruttare la superficie ammissibile all'interno delle sagome.

La presente Variante del P. d. R., non riuscendo ad esprimere l'intera capacità edificatoria prevista dalla Tab. B.3.15.1 – QUANTITA' E SUPERFICIE EDIFICABILE ATTRIBUITA ALLE UNITA' MINIME D'INTERVENTO, E L'AUMENTO DERIVANTE DALLA LEGGE REGIONALE N° 16/09 (Piano casa); propone la modifica dello STATO DI PROGETTO – NUMERO DEI PIANI DELLA TAV. B3.15.2 – PLANIMETRIE DELLO STATO ATTUALE E DELLO STATO DI PROGETTO, aumento il numero dei piani mediante la realizzazione di un quarto piano, che verrà arretrato sui fronti

delle pubbliche vie di almeno mt. 3,00; di conseguenza viene anche aumentata l'altezza massima.

La presente variante rispetta tutte le norme inerenti i dati delle colonne 14, 18 della *tabella B3.15.1 – QUANTITA' E SUPERFICIE EDIFICABILE ATTRIBUITA ALLE UNITA' MINIME D'INTERVENTO* e precisamente:

1) Superficie per attrezzature, impianti e spazi pubblici da acquisire gratuitamente alla proprietà comunale (colonna 14):

a) *Parcheggio di uso pubblico mq 110 (U.M.I. n° 1)*

2) Superficie massima edificabile realizzabile (colonna 15 e 16 non prescrittive):

a) *Superficie massima residenziale totale mq. 320*

b) *Superficie massima non residenziale totale mq. 160*

3) Superficie massima edificabile totale (colonna 18)

a) *Superficie massima residenziale e non residenziale mq. 480*

La presente variante invece modifica le altre norme inerenti i dati delle colonne 19, 20 della *tabella B3.15.1 – QUANTITA' E SUPERFICIE EDIFICABILE ATTRIBUITA ALLE UNITA' MINIME D'INTERVENTO* e precisamente:

4) Incremento superficie edificabile al quarto piano

a) *Superficie residenziale incrementata al quarto piano Mq. 27,00 da monetizzare al 50% (Art. 2.3.4 comma 3 di N.T.A.)*

5) Numero dei piani (colonna 19)

a) *N° 4.*

6) Altezza massima (colonna 20)

a) *Altezza mt. 14,50.*

7) Modifica delle destinazioni d'uso (non prescrittive), derivanti da una maggiore superficie edificabile data dal recupero del piano casa, quindi:

Superficie residenziale Mq. 367 circa;

Superficie non residenziale (Commerciale-uffici) Mq. 140 circa.

Pertanto il Piano di Recupero, si propone di riqualificare in modo consistente il tessuto urbano esistente, mediante la demolizione totale dei manufatti

edilizi esistenti e fatiscenti non compatibili con la destinazione d'uso prevista dalla zona direzionale della città, si prevede quindi la costruzione di un unico fabbricato così costituito:

- Piano seminterrato adibito ad autorimesse e cantine, a cui si accede dalla via Trento, mediante montauto automatizzato;
- Piano terra, su via Trento e Via Genova, locali al piano terra ad attività commerciale e uffici;
- Primo Piano ad uso abitativo;
- Secondo Piano ad uso abitativo;
- Terzo Piano ad uso abitativo;
- Sottotetto a locali di sgombero collegati con i piani sottostanti.

Quindi a conclusione di quanto sopra argomentato, la presente Variante al Piano di Recupero approvato, deve essere adottata, ai sensi dell'art. 21 della L.R. 18/83 come modificata dalla L.R. 70/95, in variante al PRG vigente, in quanto prevede un diverso ingombro del manufatto edilizio, ai piani superiori, aumento di un piano e dell'altezza massima dell'edificio che variano le norme di "*carattere prescrittivo*" previste nella Scheda d'ambito B3.15.

STATO DI FATTO

Lo stato di fatto plano-altimetrico è riportato nelle TAVV. n° 1, n° 2 – Piante, profili.

OBIETTIVI ED INDIRIZZI DEL PIANO DI RECUPERO

Le trasformazioni fisiche e funzionali previste dal Piano di recupero sono finalizzate alla riqualificazione edilizia ed urbanistica degli immobili.

INGOMBRI, PROFILI E DISTANZE. TIPOLOGIA DELLE COSTRUZIONI

Nelle tavole di Piano n° 3, n°4 e n° 5 sono definiti ingombri, sagome, profili, sezioni e quote del nuovo fabbricato, nonché la localizzazione degli spazi di uso pubblico con i particolari costruttivi delle opere urbanizzazione; essi

hanno valore indicativo e non vincolante e rappresentano unicamente il massimo ingombro dell'edificio.

Non essendo stato raggiunto l'accordo con i proprietari confinanti per la redazione di un Piano di Recupero congiunto, le distanze tra i fabbricati e dal confine saranno regolate dalle disposizioni del Codice Civile.

La tipologia della costruzione sarà quella di una palazzina multipiano con struttura portante in c.a., fondazioni a platea, tetto di copertura a padiglione.

CONVENZIONE DI CUI AL SECONDO COMMA DELL'ART. 30 DELLA LEGGE 457/1978 NONCHE' DI CUI ALLA LETTERA d) DELL'ART. 29 DELLA LEGGE REGIONALE 18/1983 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI ED ALLA LETTERA n) DELL'ART. 3.2.4 DELLE NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE.

Alla presente Variante del Piano di Recupero di iniziativa privata è allegato lo schema di convenzione previsto dalle vigenti disposizioni di legge attraverso la quale saranno regolati i rapporti tra la ditta che attuerà il PdR ed il Comune di Giulianova.

Giulianova, lì 26.09.2013