



Piano di Recupero di iniziativa privata | zona B3

scheda d'ambito B3.6 unità minima 3 e 4 + scheda d'ambito B3.25

GIULIANOVA _ viale Orsini, angolo via Quarnaro

ALLEGATO_1 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

INDICE

TITOLO I. CONTENUTI GENERALI DEL PIANO

- art. 01 _ OGGETTO DEL PIANO DI RECUPERO
- art. 02 _ OBIETTIVI DEL PdR
- art. 03 _ ELABORATI COSTITUTIVI IL PdR
- art. 04 _ VALIDITÀ ED EFFICACIA DEL PdR
- art. 05 _ CONTRASTO TRA LE PRESCRIZIONI DEL PdR

TITOLO II. CONTENUTI PROGETTUALI DEL PDR

- art. 06 _ ARTICOLAZIONE DELLA DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI
- art. 07 _ DIMENSIONAMENTO MINIMO DEGLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE
- art. 08 _ DIRETTIVE DI TRASFORMAZIONE
- art. 09 _ EDIFICI DI INTERESSE STORICO TESTIMONIALE

TITOLO III CONTENUTI NORMATIVI DEL PIANO

Capo I _ Parametri urbanistici ed edilizi

- art. 10 _ GRANDEZZE E QUANTITÀ URBANISTICHE ED EDILIZIE
- art. 11 _ INDICI URBANISTICI ED EDILIZI
- art. 12 _ ULTERIORI DEFINIZIONI _ direttive per la progettazione delle unità edilizie

Capo II _ Classificazione degli usi

- art. 13 _ RIFERIMENTI NORMATIVI DELLE DESTINAZIONI D'USO
- art. 14 _ DESTINAZIONI D'USO AMMESSE ALL'INTERNO DELLE UNITÀ EDILIZIA A
- art. 15 _ DESTINAZIONI D'USO AMMESSE ALL'INTERNO DELLE UNITÀ EDILIZIA B
- art. 16 _ DESTINAZIONI D'USO AMMESSE ALL'INTERNO DELLE UNITÀ EDILIZIA C

Capo III _ Requisiti prestazionali delle unità edilizie

- art. 17 _ PARCHEGGI PRIVATI
- art. 18 _ DISTACCHI FRA EDIFICI E DAI LIMITI DI PROPRIETÀ
- art. 19 _ VEDUTE E LUCI

Capo IV _ Modalità di attuazione del PdR

- art. 20 _ PROVVEDIMENTI ABILITATIVI E MODALITÀ ATTUATIVE
- art. 20 _ SOGGETTI ABILITATI ALLA RICHIESTA DI PROVVEDIMENTI ABILITATIVI
- art. 21 _ ATTUAZIONE DIRETTA SEMPLICE
- art. 22 _ ATTUAZIONE DIRETTA CONDIZIONATA. PROGETTO UNITARIO
- art. 23 _ DEROGHE ALLE PRESCRIZIONI DEL PdR
- art. 24 _ DISPOSIZIONI TRANSITORIE E DI SALVAGUARDIA



TITOLO I. CONTENUTI GENERALI DEL PIANO

Art. 01 _ OGGETTO DEL PIANO DI RECUPERO

1. Le presenti Norme Tecniche di Attuazione (NTA) e gli elaborati di cui al successivo Art.3, costituiscono il **Piano di Recupero di iniziativa privata | zona B3, scheda d'ambito B3.6 unità minima 3 e 4 + scheda d'ambito B3.25**, di seguito denominato PdR.
2. NTA ed elaborati disciplinano l'insieme delle trasformazioni fisiche e funzionali, di rilevanza urbanistica, edilizia e ambientale, che possono essere attuate, ad opera di soggetti pubblici e privati, all'interno dell'ambito urbano oggetto del PdR.
3. Il perimetro che delimita l'ambito interessato dal PdR è indicato negli elaborati progettuali **tavola 7b -PLANIMETRIA_zonizzazione**, di cui al successivo Art. 3. Tale perimetro ricade interamente all'interno della Zona di B3.6 unità 3+4 e B3.25, individuata dal P.R.G. vigente e adottato.

Art. 02 _ OBIETTIVI DEL PdR

1. I principi e le linee guida del presente PdR nascono oltre che dai vincoli prescritti dalle NTA del PRG vigente, anche e soprattutto dall'esigenza di ridefinire in modo circostanziato sia l'assetto urbano, che la reintegrazione funzionale di questa porzione di territorio edificato con la città, poiché le regole edilizie ed economiche impongono la modernizzazione degli oggetti architettonici per eludere una prossima forma di decadimento fisico e funzionale.
2. Il PdR intende conseguire la riqualificazione urbanistica, edilizia e ambientale dei tessuti urbani ricadenti nell'ambito di cui al precedente Art. 1. A tale scopo esso promuove e regola il complesso degli interventi tesi alla riqualificazione estetica, morfologica, ambientale e funzionale degli spazi aperti, dei luoghi centrali, della trama dei percorsi carrabili e pedonali, nonché degli edifici privati e delle relative pertinenze che, nell'insieme, definiscono la qualità dei tessuti della zona di viale Orsini, angolo via Quarnaro.
3. Il PdR detta le prescrizioni progettuali e indica i procedimenti amministrativi da seguire per l'attuazione degli interventi di trasformazione.
4. In particolare, il PdR definisce l'oggetto e la dimensione minima degli interventi sugli spazi aperti e sugli edifici, nonché con riferimento all'Art. 31 L. 457/78, le categorie d'intervento ammesse. Ove necessario esso precisa le opere ammesse sull'intero edificio o su più edifici e sulle aree e gli spazi aperti privati.

Art. 03 _ ELABORATI COSTITUTIVI IL PdR

1. Il PdR si compone dei seguenti elaborati, individuati da una sigla e da un titolo:

PREMESSE

TAVOLA 00 RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA

STATO DI FATTO

TAVOLA 01 STRALCIO STRUMENTI URBANISTICI.
TAVOLA 02 ESTRATTO CATASTALE
TAVOLA 03 PLANIMETRIA GENERALE
TAVOLA 04 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
TAVOLA 05a RILIEVO EDIFICIO A
TAVOLA 05b RILIEVO EDIFICIO C

STATO DI PROGETTO

TAVOLA 06	SCHEDA SINOTTICA
TAVOLA 07a	PLANIMETRIA GENERALE _ trasformazioni edilizie
TAVOLA 07b	PLANIMETRIA GENERALE _ zonizzazione e quantità
TAVOLA 07c	PLANIMETRIA ATTACCO A TERRA _ ingombri e distacchi
TAVOLA 07d	PLANIMETRIA PIANI SUPERIORI _ ingombri e distacchi
TAVOLA 07e	PLANIMETRIA PIANO INTERRATO _ ingombri e distacchi
TAVOLA 07f	PLANIMETRIA _ sovrapposizione stato di fatto + stato di progetto
TAVOLA 08a	EDIFICIO A _ superficie copribile _ superficie edificabile _ destinazioni d'uso
TAVOLA 08b	EDIFICIO B _ superficie copribile _ superficie edificabile _ destinazioni d'uso
TAVOLA 08c	EDIFICIO C _ superficie copribile _ superficie edificabile _ destinazioni d'uso
TAVOLA 09a	EDIFICIO A _ profili e sezioni
TAVOLA 09b	EDIFICIO B _ profili e sezioni
TAVOLA 09c	EDIFICIO C _ profili e sezioni

ALLEGATI

ALLEGATO 1	NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
ALLEGATO 2	SCHEMA DI CONVENZIONE

art. 04 _ VALIDITÀ ED EFFICACIA DEL PdR

1. Il PdR ha validità decennale e le sue previsioni sono commisurate a questo arco di tempo. Decorso tale termine esso diventa inefficace per la parte in cui non abbia avuto attuazione. Tuttavia, nelle trasformazioni degli edifici esistenti e nella realizzazione di nuovi edifici, a tempo indeterminato permane l'obbligo di osservare gli allineamenti e le prescrizioni stabiliti dal presente PdR.

2. Il PdR è elaborato ai sensi della L. 1150/42, e successive modifiche e integrazioni, nonché ai sensi della L. 457/78. In forza di tali leggi agli edifici e alle aree comprese all'interno del perimetro del presente strumento si applicano le prescrizioni esecutive del PdR.

3. Le trasformazioni fisiche e funzionali all'interno dell'isolato sono subordinate al presente PdR è disciplinate dalla seguente normativa di esecuzione, per quanto non espressamente citato fanno da riferimento le schede d'ambito sopraccitate, le norme tecniche di attuazione e il regolamento edilizio del Piano regolatore generale.

4. Il Piano di Recupero in quanto disciplinato da previsioni plano_volumetriche, tipologiche, formali e costruttive è subordinato al permesso di costruire e/o Segnalazione Certificata Inizio Attività, come stabilito dal D.P.R. 380/2001, art. 22 comma 3, lettera b ed c, purché non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, se non in difetto, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel presente Piano di Recupero, fatta esclusione delle aree per le quali il Comune intenda intervenire direttamente.

5. Qualora si rendano necessarie varianti in corso d'opera anch'esse potranno essere approntate mediante Segnalazione Certificata Inizio Attività, Come stabilito dal D.P.R. 380/2001, comma 5, art. 37 del D.P.R. n. 380 del 2001.

art. 05 _ CONTRASTO TRA LE PRESCRIZIONI DEL PdR

1. In caso di contrasto fra norme scritte del *PdR* prevale la norma più restrittiva.
2. In caso di contrasto tra norme grafiche del *PdR* prevale la prescrizione di maggiore dettaglio.
3. In caso di contrasto tra norme scritte e norme grafiche del *PdR*, prevalgono queste ultime.

TITOLO II. CONTENUTI PROGETTUALI DEL PDR

art. 06 _ ARTICOLAZIONE DELLA DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI

1. Il *PdR* articola la disciplina delle trasformazioni in relazione alle caratteristiche morfologiche, tipologiche, estetiche e allo stato di conservazione degli spazi aperti e degli edifici privati presenti. Essi per quanto detto si classificano:

EDIFICIO A _ CONSERVAZIONE

EDIFICIO B _ NUOVA COSTRUZIONE

EDIFICIO C _ NUOVA COSTRUZIONE

2. L'organizzazione volumetrica della porzione di isolato è rappresentata dalle tavole allegate. Esse hanno carattere prescrittivo. Il presente Piano di Recupero si estende su una porzione di isolato la cui superficie fondiaria è di mq 1.923,00 ed è individuato da:

tavola 6-SCHEDA SINOTTICA_ Quantità, indici e parametri urbanistici.

3. La localizzazione planimetrica e altimetrica, le relative superfici coperte, spazi di cessione gratuita alla proprietà comunale, spazi privati di uso pubblico e spazi privati sono evidenziate:

tavola 7b -PLANIMETRIA_ zonizzazione e quantità;

tavole 7c+7d -PLANIMETRIA_ ingombri e fili fissi.

4. Le relative quantità e destinazioni d'uso sono invece esemplificate:

tavola 8A - EDIFICIO A _ superficie edificabile _ destinazioni d'uso

tavola 8B - EDIFICIO B _ superficie edificabile _ destinazioni d'uso

tavola 8C - EDIFICIO C _ superficie edificabile _ destinazioni d'uso

art. 07 _ DIMENSIONAMENTO MINIMO DEGLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE

1. Il *PdR* definisce:
 - **Lotto A..C**, l'area composta da una o più unità immobiliari, organizzata secondo un tipo edilizio e che si configura, dal punto di vista spaziale, statico e funzionale, come costruzione compiuta, inclusi gli eventuali spazi di pertinenza;
 - **Edificio A..C**, la dimensione minima di progettazione e/o esecuzione degli interventi di trasformazione;
 - **Unità immobiliare**, l'unità funzionale minima, con o senza area di pertinenza, capace di assolvere autonomamente alle funzioni relative ad uno o più degli usi propri dell'unità edilizia cui appartiene.
2. Per tutti gli edifici, all'interno del *PdR*, la dimensione minima idonea all'attuazione delle trasformazioni prescritte è definita sulla base dei singoli lotti e dei singoli edifici, rappresentati da:
 - tavola 8A - EDIFICIO A**
 - tavola 8B - EDIFICIO B**
 - tavola 8C - EDIFICIO C**
3. Gli interventi di *Manutenzione ordinaria*, quelli di *Manutenzione straordinaria* sugli edifici esistenti ricompresi all'interno del *PdR*, sono sempre applicabili alla dimensione minima dell'unità immobiliare.

art.08 _ DIRETTIVE DI TRASFORMAZIONE

Sono di carattere prescrittivo le presenti norme:

1. Le trasformazioni fisiche dell'immobile oggetto di restauro – EDIFICIO **A** – oltre ad eliminare categoricamente la possibilità di demolizione e successiva ricostruzione, deve essere pensato e progettato nella valorizzazione e conservazione delle sue caratteristiche architettonico-formali di cui al successivo art. 09.
2. La tipologia edilizia degli edifici di nuova costruzione – EDIFICIO **B** e EDIFICIO **C** – potrà essere in linea o a blocco, con unità edilizie in cui le singole unità immobiliari sono associate attraverso l'opposizione di due fronti, inframmezzate da una eventuale corte interna scoperta a partire dal primo piano, i restanti fronti sono liberi.
3. Nella sistemazione esterna sono obbligatorie recinzioni perimetrali agli spazi privati, questo per impedire la penetrazione all'interno degli spazi stessi durante il periodo notturno, si potranno apporre in alternativa elementi puntuali per delimitare comunque la proprietà.

Sono di carattere di indirizzo e suggerimento le presenti norme:

4. Il piano terra degli edifici di nuova costruzione si possono prevedere percorsi pedonali che mettano in comunicazione via Quarnaro, piazza Fosse Ardeatine, con l'area ubicata a nord-est e destinata a parcheggio pubblico dal P.R.G. vigente e adottato.
5. Nel piano interrato, purché non computati all'interno della superficie destinata ai parcheggi, si potranno realizzare magazzini messi in relazione con le unità non residenziali sovrastanti per mezzo di scale interne.
6. Nel piano interrato si potranno inserire le centrali tecnologiche legate agli impianti solari | fotovoltaici.
7. Le pavimentazioni dei percorsi pedonali e degli spazi privati del piano terra potranno essere dello stesso materiale di finitura dei marciapiedi pubblici, questo per favorire la continuità fra vie adiacenti e il parcheggio posteriore.
8. Il piano terra, con destinazione non residenziale, interamente vetrato sul perimetro tanto da permettere la permeabilità interno | esterno, così come le pavimentazioni che potranno essere dello stesso materiale di finitura dei marciapiedi pubblici.
9. Gli alzati potranno essere formati da un involucro edilizio, il sistema della "facciata ventilata", che è quello più efficace per il bilancio energetico sarà formato da un intercapedine fra il rivestimento esterno e la parete primaria, che oltre a migliorare sensibilmente l'isolamento tenderà a permettere l'autosufficienza energetica attraverso i sistemi solari e | o fotovoltaici.

art.09 _ EDIFICI DI INTERESSE STORICO TESTIMONIALE

1. Rientra in questa tipologia l'unità edilizia denominata – EDIFICIO **A** – la quale, pur non essendo caratterizzata da eminenti qualità architettoniche, tuttavia costituisce una emergenza architettonica del contesto urbano limitrofo e rappresenta una preziosa testimonianza edilizia.
2. Il Ministero per i Beni e le Attività Culturali, Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici dell'Abruzzo ha emesso, con protocollo n. 13.622 del 13.08.2008 un provvedimento di tutela dell'immobile, ai sensi del D.Lgs n.42 del 22.01.2004, per cui le trasformazioni fisiche andranno necessariamente concertate con l'Ente preposto alla tutela del vincolo.
3. Nel riconoscere il significativo valore testimoniale e quindi l'interesse culturale dell'immobile, da un lato si evidenzia l'aspetto e il rigore geometrico degli elementi architettonici che caratterizzano le facciate dell'edificio, dall'altro si riconosce l'assenza di elementi di pregio o rarità artistico-architettonico, che fanno

concludere che l'edificio rappresenta una testimonianza edilizia di un' architettura improntata allo stile scarno ed austero, tipico dell'edilizia scolastica ottocentesca.

4. Le trasformazioni fisiche consentite, concertate con gli enti preposti, sono unicamente quelle orientate alla conservazione dell'unità edilizia:

_ alla conservazione e, ove necessario, al ripristino degli aspetti e degli elementi architettonici originari quali, cornici marcapiano, cornicione superiore aggettante a mensola, i tre ordini di finestre di semplice geometria ad arco ribassato e architravate al terzo piano.

_ all'eliminazione delle superfetazioni, intendendosi per tali le aggiunte non compatibili con l'assetto e l'aspetto originario.

_ agli adattamenti, necessari per le esigenze dell'uso e del riuso dell'edificio

5. Le trasformazioni fisiche, nel rispetto del precedente comma 4, possono portare ad un organismo edilizio nuovo al suo interno, differente per destinazione d'uso, distribuzione interna orizzontale e verticale, strutture orizzontali e verticali, ma armonioso e rispettoso degli aspetti, dei caratteri formali ed architettonici caratterizzanti l'edificio originario.

TITOLO III CONTENUTI NORMATIVI DEL PIANO

Capo I _ Parametri urbanistici ed edilizi

art.10 _ GRANDEZZE E QUANTITÀ URBANISTICHE ED EDILIZIE

Le trasformazioni fisiche e funzionali all'interno del PdR sono consentite nel rispetto delle seguenti grandezze:

1. **Le zonizzazioni e le quantità**, che hanno carattere prescrittivo, consistente nella suddivisione del PdR in aree omogenee, secondo determinate e peculiari caratteristiche, sono identificate nelle:

tavola 7b -PLANIMETRIA_zonizzazione

2. **Le destinazioni d'uso** degli edifici ai diversi piani hanno carattere prescrittivo, sono identificate nelle:

tavola 8A - EDIFICIO A _ superficie edificabile _ destinazioni d'uso

tavola 8B - EDIFICIO B _ superficie edificabile _ destinazioni d'uso

tavola 8C - EDIFICIO C _ superficie edificabile _ destinazioni d'uso

3. **Le sagome di massimo ingombro**, ai diversi piani, che hanno carattere prescrittivo sono identificate nella:

tavole 7c+7d+7e - PLANIMETRIA_ ingombri e distacchi.

4. **Le quantità planimetriche** che hanno carattere prescrittivo sono identificate nelle:

tavola 8A - EDIFICIO A _ superficie edificabile _ destinazioni d'uso

tavola 8B - EDIFICIO B _ superficie edificabile _ destinazioni d'uso

tavola 8C - EDIFICIO C _ superficie edificabile _ destinazioni d'uso

5. **La superficie edificabile** complessiva dell'intero PdR ha carattere prescrittivo, mentre la S.E. realizzabile nelle singole unità immobiliari ha carattere di indirizzo e suggerimento, è identificata nella:

tavola 8A - EDIFICIO A _ superficie edificabile _ destinazioni d'uso

tavola 8B - EDIFICIO B _ superficie edificabile _ destinazioni d'uso

tavola 8C - EDIFICIO C _ superficie edificabile _ destinazioni d'uso

6. **Le superfici a parcheggio** e servizi di pertinenza degli alloggi che ha carattere prescrittivo sono identificate nelle:

tavola 8A - EDIFICIO A _ superficie edificabile _ destinazioni d'uso

tavola 8B - EDIFICIO B _ superficie edificabile _ destinazioni d'uso

tavola 8C - EDIFICIO C _ superficie edificabile _ destinazioni d'uso

7. **L'altezza degli edifici e il numero dei piani** che hanno carattere prescrittivo sono identificate nella :

tavola 9A - EDIFICIO A _ profili e sezioni

tavola 9B - EDIFICIO B _ profili e sezioni

tavola 9C - EDIFICIO C _ profili e sezioni

art.11 _ INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

1. Le trasformazioni edilizie del PdR sono definite in relazione a indici e parametri il cui significato e il cui criterio di calcolo e di valutazione sono precisati nelle N.T.A. del presente PdR e nelle N.T.A. del Piano Regolatore Generale del comune di Giulianova, vigente al momento dell'attuazione del programma edilizio dello stesso PdR.
2. In caso di contrasto tra le N.T.A. del PdR e le N.T.A. del P.R.G. prevale la prescrizione delle N.T.A. del PdR., in quanto prescrizioni di strumento attuativo con previsione planivolumetrica.
3. Ai fini dell'applicazione delle norme anzidette non si ammettono interpretazioni diverse.

art. 12 _ ULTERIORI DEFINIZIONI _ direttive per la progettazione delle unità edilizie

Sono inoltre di carattere prescrittivo le presenti norme:

1. La superficie edificabile complessiva assegnata al presente PdR, attraverso le schede d'ambito B3.6 unità 3+4 e B3.25 individuate dal P.R.G., è di natura prescrittiva e inderogabile. **tavola 06 _ scheda sinottica, _ lotto A+B+C, colonna 4.**
2. In caso di accordo fra i proprietari dei singoli lotti minimi | LOTTO A, LOTTO B, LOTTO C |, attraverso scrittura privata registrata e trascritta, valevole per sé, eredi e aventi causa, una parte della S.E. assegnata a carattere d'indirizzo al singolo lotto minimo può essere asservita ad altro lotto minimo, nel rispetto delle sagome di massimo ingombro.
2. La classificazione, le caratteristiche e le altezze dei locali sono quelle riportate all'interno del vigente regolamento edilizio, art. 27 e art.28, per i soli locali di categoria A2, nel caso vengano adottati impianti di aereazione e/o condizionata, le altezze dei locali possono essere portati a ml 3.00, come stabilito dal D.P.R. del 19/03/56 n. 303.
3. I parametri urbanistici dei locali dei piani sottotetto, non abitabili, ma praticabili ad uso pertinenziale e ricavati all'interno delle falde di qualsiasi tetto, sono quelli stabiliti dalle N.T.A. art. 1.3.3., comma 3, lettera h del vigente P.R.G.
4. Sono ammessi piani sottotetto abitabili, considerati come piano utile e computati nel numero dei piani, aventi come soffitto la copertura dell'edificio, piana o inclinata. Essi possono essere ricavati all'interno di un ipotetico tetto a padiglione, a condizione che vengano rispettate le altezze massime delle fronti dell'edificio misurate sull'intradosso dell'ipotetico tetto a padiglione e che la pendenza di quest'ultimo non superi il 40%.
5. L'altezza media dei piani sottotetto abitabili deve essere maggiore o uguale a ml. 2.70, ad eccezione dei bagni, disimpegni, lavanderie, angoli cottura, la cui altezza media può essere ridotta a ml 2.40.
6. L'altezza massima assoluta minore o uguale a ml 3.00 e l'altezza minima assoluta maggiore o uguale a ml. 2.00, misurate sull'intradosso del solaio di copertura.
7. È consentita la realizzazione di soppalchi all'interno di unità immobiliari, sia di quelle a destinazione residenziale che di quelle non residenziale, ai fini di una migliore funzionalità delle attività svolte all'interno del locale oggetto dell'intervento, purché sia verificata un'altezza non inferiore a ml 2,00 dal pavimento. La sommatoria delle superfici dei soppalchi da realizzare non potranno essere superiori al 50% del locale all'interno del quale lo stesso viene previsto. Dal computo della superficie viene esclusa la eventuale scala di collegamento. Le superfici in tal modo realizzate non vengono computate né come superfici edificabili e né come superfici accessorie.
8. Le altezze nette delle unità immobiliari destinati a residenza, qualora siano superiori a m 3.20, alla superficie edificabile calcolata secondo le vigenti N.T.A. del

P.R.G. si somma una superficie aggiuntiva pari alla differenza tra il volume del piano e quello che corrisponderebbe all'altezza lorda di m 3.20 diviso 3.20. Le altezze nette delle unità immobiliari destinati ad attività non residenziali, qualora siano superiori a m. 3.80, alla superficie edificabile come sopra calcolata, si somma una superficie aggiuntiva pari alla differenza tra il volume del piano e quello che corrisponderebbe all'altezza lorda di m 3.80 diviso 3.20.

9. Il **fronte NORD** dell'EDIFICIO B, potrà avere aggetti, solette, sporti verticali, balconi e tende a una distanza non inferiore a ml 1.50 rispetto al confine, come disposto dall'art.907 del C.C. Il distacco di tali sporti rispetto alla quota +0.00 non può essere inferiore a ml. 3.00, potrà anche avere rientranze non superiori a ml 1.50 di profondità. Il **fronte NORD** dell'EDIFICIO C, prospettante l'area a destinazione d'uso parcheggio secondo il P.R.G., potrà avere aggetti, solette, sporti verticali, balconi e tende a una distanza non inferiore a ml 1.50 rispetto al confine, come disposto dall'art.907 del C.C. Il distacco di tali sporti rispetto alla quota +0.00 non può essere inferiore a ml. 3.00, potrà anche avere rientranze non superiori a ml 1.50 di profondità.

10. Il **fronte EST** dell'EDIFICIO B prospettante l'area a destinazione d'uso parcheggio secondo il P.R.G., potrà avere aggetti, solette, sporti verticali, balconi e tende a una distanza non inferiore a ml 1.50 rispetto al confine, come disposto dall'art.907 del C.C. Il distacco di tali sporti rispetto alla quota +0.00 non può essere inferiore a ml. 3.00, potrà anche avere rientranze non superiori a ml 1.50 di profondità. Il **fronte EST** dell'EDIFICIO C, non potrà avere aggetti, solette, sporti verticali, balconi rispetto alle pareti, potrà invece avere rientranze che non superino ml 1.50 di profondità.

11. Il **fronte SUD** dell'EDIFICIO C prospettante su via Quarnaro, potrà avere aggetti, solette, sporti verticali, balconi e tende, rispetto al confine non superiori a ml 0.50, il distacco di tali sporti rispetto alla quota +0.00 non può essere inferiore a ml. 3.60 se proiettanti su marciapiede pubblico, potrà anche avere rientranze che non superino ml 3.00 di profondità rispetto all'allineamento prima considerato.

Sono invece di carattere di indirizzo e suggerimento le presenti norme:

1. La superficie edificabile assegnata alle singole unità immobiliari | EDIFICIO A, EDIFICIO B, EDIFICIO C | è di carattere di indirizzo e suggerimento, nei limiti delle rispettive sagome di massimo ingombro. **tavola 06 _ scheda sinottica, _ lotto A, lotto B, lotto C, colonna 1, 2, 3.**

2. Nel piano interrato, purché non computati all'interno della superficie destinata ai parcheggi, si potranno realizzare magazzini e messi in relazione con le unità sovrastanti.

3. Nel piano interrato si potranno inserire le centrali tecnologiche legate agli impianti solari | fotovoltaici.

4. Le pavimentazioni della galleria e degli spazi privati del piano terra potranno essere dello stesso materiale di finitura dei marciapiedi pubblici, questo per favorire la continuità fra vie adiacenti e il parcheggio posteriore.

5. Il piano terra, con destinazione non residenziale, interamente vetrato sul perimetro tanto da permettere la permeabilità interno|esterno, così come le pavimentazioni che potranno essere dello stesso materiale di finitura dei marciapiedi pubblici.

6. Gli alzati potranno essere formati da un involucro edilizio, il sistema della "facciata ventilata", che è quello più efficace per il bilancio energetico sarà formato da un intercapedine fra il rivestimento esterno e la parete primaria, che oltre a migliorare sensibilmente l'isolamento tenderà a permettere l'autosufficienza energetica attraverso i sistemi solari e/o fotovoltaici.

Capo II _ Classificazione degli usi

art. 13 _ RIFERIMENTI NORMATIVI DELLE DESTINAZIONI D'USO

1. Le destinazioni d'uso consentite all'interno della massima superficie copribile, così come definite dall'art.1.5.1 delle NTA del P.R.G., sono quelle previste e disciplinate dalla scheda d'ambito B3.25 per quanto attiene l'EDIFICIO A e l'EDIFICIO B e la scheda d'ambito B3.6 unità 3+4 tabella B3.6.2. per quanto attiene l'EDIFICIO C, che hanno carattere prescrittivo.

2. Esse sono anche identificate per quanto attiene le categorie residenziale e non residenziale secondo i vari piani nelle:

tavola 8A – EDIFICIO A _ destinazioni d'uso

tavola 8B – EDIFICIO B _ destinazioni d'uso

tavola 8C – EDIFICIO C _ destinazioni d'uso

3. Per quanto attiene le destinazioni d'uso non residenziali, nel rispetto del Decreto Legislativo 31 marzo 1998, n. 114 "Riforma della disciplina relativa al settore del commercio" e della Legge Regione Abruzzo n.11_2008, sono consentiti, all'interno delle destinazioni d'uso considerate, solo esercizi di vicinato con una superficie massima di mq 250 per singole unità commerciali.

art. 14 _ DESTINAZIONI D'USO AMMESSE ALL'INTERNO DELLE UNITÀ EDILIZIA A

1. Ai fini delle prescrizioni del precedente art. 13, le destinazioni d'uso, sono state considerate e definite nei termini che seguono.

Piano interrato: 1.2 servizi di pertinenza degli alloggi

Piano terra: 5.3 artigianato di servizio, 5.6 artigianato di produzione di beni artistici o connessi con le persone e le abitazioni, 7.1.6 centri di distribuzione privata all'ingrosso, 8.1.1 commercio al minuto di prodotti alimentari, 8.1.2 commercio al minuto di articoli di abbigliamento, 8.1.3 commercio al minuto di articoli di arredamento e per la casa, 8.1.4 farmacie, 8.2 servizi di pertinenza degli esercizi commerciali al minuto, 8.3.2 supermercato, 8.3.4 superette, 8.3.5 discount, 8.5 pubblici esercizi di vendita e consumo alimenti e bevande, 8.8 magazzini, 9.1 alberghi, hotel, pensioni e locande, 9.4 residenze turistico-alberghiere, 11 attività di erogazione diretta di servizi, 13 strutture culturali pubbliche e private, 14 strutture associative, 15.1 teatri, 15.2 cinematografi, 15.4 sale di ritrovo e da gioco, 16 strutture religiose, 17.3 poliambulatori

Piano primo: 5.3 artigianato di servizio, 5.6 artigianato di produzione di beni artistici o connessi con le persone e le abitazioni, 7.1.6 centri di distribuzione privata all'ingrosso, 8.1.1 commercio al minuto di prodotti alimentari, 8.1.2 commercio al minuto di articoli di abbigliamento, 8.1.3 commercio al minuto di articoli di arredamento e per la casa, 8.1.4 farmacie, 8.2 servizi di pertinenza degli esercizi commerciali al minuto, 8.3.2 supermercato, 8.3.4 superette, 8.3.5 discount, 8.5 pubblici esercizi di vendita e consumo alimenti e bevande, 8.8 magazzini, 9.1 alberghi, hotel, pensioni e locande, 9.4 residenze turistico-alberghiere, 11 attività di erogazione diretta di servizi, 13 strutture culturali pubbliche e private, 14 strutture associative, 15.1 teatri, 15.2 cinematografi, 15.4 sale di ritrovo e da gioco, 16 strutture religiose, 17.3 poliambulatori

Piano secondo: 1 abitazioni ordinarie, 2 abitazioni specialistiche

Piano terzo 1 abitazioni ordinarie, 2 abitazioni specialistiche

Piano quarto 1 abitazioni ordinarie, 2 abitazioni specialistiche

art. 15 _ DESTINAZIONI D'USO AMMESSE ALL'INTERNO DELLE UNITÀ EDILIZIA B

1. Ai fini delle prescrizioni del precedente art. 13, le destinazioni d'uso, sono state considerate e definite nei termini che seguono.

Piano interrato:	1.2 Parcheggi e servizi di pertinenza degli alloggi
Piano terra:	5.3 artigianato di servizio, 5.6 artigianato di produzione di beni artistici o connessi con le persone e le abitazioni, 7.1.6 centri di distribuzione privata all'ingrosso, 8.1.1 commercio al minuto di prodotti alimentari, 8.1.2 commercio al minuto di articoli di abbigliamento, 8.1.3 commercio al minuto di articoli di arredamento e per la casa, 8.1.4 farmacie, 8.2 servizi di pertinenza degli esercizi commerciali al minuto, 8.3.2 supermercato, 8.3.4 superette, 8.3.5 discount, 8.5 pubblici esercizi di vendita e consumo alimenti e bevande, 8.8 magazzini, 9.1 alberghi, hotel, pensioni e locande, 9.4 residenze turistico-alberghiere, 11 attività di erogazione diretta di servizi, 13 strutture culturali pubbliche e private, 14 strutture associative, 15.1 teatri, 15.2 cinematografi, 15.4 sale di ritrovo e da gioco, 16 strutture religiose, 17.3 poliambulatori
Piano primo:	1 abitazioni ordinarie, 2 abitazioni specialistiche 5.3 artigianato di servizio, 5.6 artigianato di produzione di beni artistici o connessi con le persone e le abitazioni, 9.1 alberghi, hotel, pensioni e locande, 9.4 residenze turistico-alberghiere, 11 attività di erogazione diretta di servizi, 13 strutture culturali pubbliche e private, 14 strutture associative, 15.1 teatri, 15.2 cinematografi, 15.4 sale di ritrovo e da gioco, 16 strutture religiose, 17.3 poliambulatori
Piano secondo :	1 abitazioni ordinarie, 2 abitazioni specialistiche
Piano terzo	1 abitazioni ordinarie, 2 abitazioni specialistiche
Piano quarto	1 abitazioni ordinarie, 2 abitazioni specialistiche
Piano sottotetto	6.1.2 servizi di pertinenza agli alloggi

art. 16 _ DESTINAZIONI D'USO AMMESSE ALL'INTERNO DELLE UNITÀ EDILIZIA C

1. Ai fini delle prescrizioni del precedente art. 13, le destinazioni d'uso, sono state considerate e definite nei termini che seguono.

Piano interrato:	1.2 Parcheggi e servizi di pertinenza degli alloggi
Piano terra:	5.3 artigianato di servizio, 5.6 artigianato di produzione di beni artistici o connessi con le persone e le abitazioni, 7.1.6 centri di distribuzione privata all'ingrosso, 8.1.1 commercio al minuto di prodotti alimentari, 8.1.2 commercio al minuto di articoli di abbigliamento, 8.1.3 commercio al minuto di articoli di arredamento e per la casa, 8.1.4 farmacie, 8.2 servizi di pertinenza degli esercizi commerciali al minuto, 8.3.2 supermercato, 8.3.4 superette, 8.3.5 discount, 8.5 pubblici esercizi di vendita e consumo alimenti e bevande, 8.8 magazzini, 9.1 alberghi, hotel, pensioni e locande, 9.4 residenze turistico-alberghiere, 11 attività di erogazione diretta di servizi, 13 strutture culturali pubbliche e private, 14 strutture associative, 15.1 teatri, 15.2 cinematografi, 15.4 sale di ritrovo e da gioco, 16 strutture religiose, 17.3 poliambulatori
Piano primo:	1 abitazioni ordinarie, 2 abitazioni specialistiche 5.3 artigianato di servizio, 5.6 artigianato di produzione di beni artistici o connessi con le persone e le abitazioni, 9.1 alberghi, hotel, pensioni e locande, 9.4 residenze turistico-alberghiere, 11 attività di erogazione diretta di servizi, 13 strutture culturali pubbliche e private, 14 strutture associative, 15.1 teatri, 15.2 cinematografi, 15.4 sale di ritrovo e da gioco, 16 strutture religiose, 17.3 poliambulatori
Piano secondo :	1 abitazioni ordinarie, 2 abitazioni specialistiche
Piano terzo	1 abitazioni ordinarie, 2 abitazioni specialistiche
Piano sottotetto	6.1.2 servizi di pertinenza agli alloggi

Capo III _ Requisiti prestazionali delle unità edilizie

art. 17 _ PARCHEGGI PRIVATI

1. Ogni immobile urbano di nuova costruzione deve disporre di una dotazione di spazi per il parcheggio privato in misura non inferiore a 30 mq ogni 100 mq di superficie edificabile (corrispondenti a 1 mq ogni 10 mc di costruzione) secondo

quanto disposto dall'art. 41-sexies della legge 1150/1942 così come sostituito dal comma 2 dell'art. 2 della legge 122/1989.

2. La superficie a parcheggio e servizi di pertinenza degli alloggi, gli ingombri massimi, che ha carattere prescrittivo è identificate nella:

tavola 07e – PLANIMETRIA _ ingombri e distacchi

3. Ogni abitazione dovrà disporre, come pertinenza, di almeno un locale destinato ad autorimessa o di un posto auto in autorimessa comune, in misura non inferiore a 15 mq per ogni unità immobiliare. I requisiti minimi dovranno essere: lunghezza ml 5.00, larghezza ml 2.50, altezza ml 2.10

art. 18 _ DISTACCHI FRA EDIFICI E DAI LIMITI DI PROPRIETA'

1. In sede di attuazione dello strumento esecutivo Piano di Recupero, le distanze nelle costruzioni, oggetto del Piano di Recupero, sono regolate dalle disposizioni del Codice Civile art. 873-888, così come disposto dalle direttive per la progettazione delle unità edilizie della scheda d'ambito art. B3.6.2.2 comma 1, capo 4.

2. I limiti di distanza tra i fabbricati, esterni al perimetro delle schede d'ambito e del Piano di Recupero, sono regolati dall'art. 9 del Decreto Ministeriale 1444/68, dette distanze sono inderogabili, per cui sovrintendono le rispettive schede d'ambito del P.R.G. vigente.

3. I distacchi dai confini di proprietà non possono in ogni caso essere inferiori a quelli determinati fra il confine di proprietà e la massima superficie copribile, con un minimo di 1,50 ml.

4. Le distanze minime relativamente al piano interrato come agli altri piani, che hanno carattere prescrittivo, sono identificate nelle **tavole 7c+7d+7e – PLANIMETRIA _ingombri e distacchi**.

art. 19 _ VEDUTE E LUCI

1. In sede di attuazione dello strumento esecutivo Piano di Recupero, le vedute e le luci sono regolate dalle disposizioni del Codice Civile art. 905-907, così come disposto dalle direttive per la progettazione delle unità edilizia della scheda d'ambito art. B3.6.2.2 comma 1, capo 4.

Capo IV _ Modalità di attuazione del PdR

art. 20 _ PROVVEDIMENTI ABILITATIVI E MODALITÀ ATTUATIVE

1. Ogni richiesta di provvedimenti abilitativi alle attività di trasformazione edilizia ed urbanistica nell'ambito disciplinato dalle presenti NTA è disciplinata in relazione alla legislazione nazionale e regionale vigente.

2. I provvedimenti abilitativi alla trasformazione fisica e funzionale degli immobili e delle aree oggetto della disciplina del presente strumento sono quelli previsti dalle Leggi nazionali e regionali vigenti.

3. Gli atti abilitativi sono attivati dagli aventi diritto sulla base della disciplina di PdR, distinta per trasformazioni ad attuazione diretta.

4. Il permesso di costruire è rilasciato dal Comune a seguito di una istruttoria tecnico amministrativa specifica ed in riferimento ad elaborati progettuali adeguati ad illustrare con chiarezza i contenuti tecnici, qualitativi e quantitativi, della trasformazione rispetto allo stato attuale ed anche in riferimento al contesto in cui l'intervento di trasformazione si inserisce.

5. Il permesso di costruire può essere richiesto per le unità edilizie e precisamente:

EDIFICIO A _ RESTAURO e/o RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

EDIFICIO B _ NUOVA COSTRUZIONE

EDIFICIO C _ NUOVA COSTRUZIONE

art. 20 _ SOGGETTI ABILITATI ALLA RICHIESTA DI PROVVEDIMENTI ABILITATIVI

1. Sono legittimati a richiedere permesso di costruire il proprietario dell'immobile, o parte di esso, o chi abbia titolo diverso per richiederla.

art. 21 _ ATTUAZIONE DIRETTA SEMPLICE

1. Si ha attuazione diretta semplice quando il singolo proprietario attiva il provvedimento abilitativo (dichiarazione inizio attività, permesso di costruire) direttamente sulla base della disciplina di PdR, eventualmente accompagnato da atti d'obbligo relativi a variazioni di destinazione d'uso dell'unità edilizia, delle sue parti e dell'area di pertinenza.

art. 22 _ ATTUAZIONE DIRETTA CONDIZIONATA. PROGETTO UNITARIO

1. Sono definiti Progetti unitari l'aggregazione di due edifici o più edifici e/o spazi aperti per cui è prescritto un progetto esteso all'intera area. Il perimetro di tali aree è indicato negli elaborati di PdR. Si applicano ad edifici ed aree soggette a categorie di intervento anche diverse.

2. Si ha attuazione condizionata a progettazione unitaria quando il singolo proprietario può ottenere il rilascio del permesso di costruire, solo se l'intervento riguardante la propria unità edilizia risulta coerente con il PdR, che è invece esteso anche ad altre unità edilizie ed, eventualmente, ad altri proprietari.

4. Rientrano nell'attuazione condizionata a progettazione unitaria tutte le trasformazioni previste dal PdR per le unità edilizie e gli spazi aperti inclusi negli Ambiti di trasformazione.

5. Il Progetto unitario è sottoscritto e presentato da tutti i proprietari coinvolti. Sulla base del Progetto unitario saranno rilasciati i permessi di costruire ai singoli proprietari.

art. 23 _ DEROGHE ALLE PRESCRIZIONI DEL PdR

1. Nei limiti stabiliti dalle disposizioni nazionali, sono ammesse deroghe alle prescrizioni del presente PdR esclusivamente per spazi pubblici

L'autorizzazione è accordata dal Sindaco con deliberazione del Consiglio Comunale e previa il nulla osta dei competenti organi, ai sensi dell'articolo 3 della L. 1357/55 e successive modifiche e integrazioni.

2. Nei limiti stabiliti dalle disposizioni nazionali, Le misure adottate sugli edifici, atte al miglioramento dell'efficienza energetica, possono derogare ai limiti di sagoma d'ingombro e altezza imposti dallo strumento urbanistico esecutivo. Dette deroghe sono possibili attraverso il recepimento del decreto legislativo 30 maggio 2008, n. 115, art 11.

Nel rispetto dei limiti del predetto decreto, è permesso derogare, nell'ambito delle pertinenti procedure di rilascio dei titoli abilitativi di cui al titolo II del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali e al presente Piano di Recupero, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime dai confini di proprietà, alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici.

3. Nei limiti stabiliti dalle disposizioni nazionali, è possibile adottare la tolleranza di cantiere ammessa e concessa nell'ordine del 2% dal D.P.R. 6.6.2011 n. 380 e s.m.i. art.34, comma 2-ter.

art. 24 _ DISPOSIZIONI TRANSITORIE E DI SALVAGUARDIA

1. Le prescrizioni del presente PdR hanno valore esecutivo dalla data della sua approvazione. Nel periodo transitorio tra l'adozione e l'approvazione del PdR si applicano le norme di salvaguardia che ammettono come unici interventi di trasformazione quelli relativi alla manutenzione ordinaria e straordinaria.

2. Le opere già denunciate o concesse e non ancora eseguite o in corso di esecuzione alla data di adozione del presente PdR non sono soggette alle prescrizioni dettate dalle presenti NTA, sempreché l'inizio dei lavori avvenga nei termini di legge.

_ roberto di pizio | ARCHITETTO



Roberto

DI PIZIO

N. 587

Sez. A/a

Architetto