



ENTE TERRITORIALE ● COMUNE GIULIANOVA

TRASFORMAZIONE ● STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE URBANISTICA ESECUTIVI
SCHEDA D'AMBITO B3.10, UNITA' MINIMA D'INTERVENTO 2 E 6

TITOLO ● PIANO DI RECUPERO D'INIZIATIVA PRIVATA

SITO ● GIULIANOVA_ VIA NAZARIO SAURO, ANGOLO VIA TRIESTE

FASE ● PIANO DI RECUPERO

OGGETTO ● STATO DI PROGETTO

● NORME
TECNICHE
DI ATTUAZIONE

PROGETTO ARCHITETTONICO ● ARCHITETTO ROBERTO DI PIZIO

ELABORATO ●

B

FIRMA + TIMBRO ●



Roberto
DI PIZIO

N. 587

Sez. A/a

Architetto

ALLEGATO

RAPPORTO SCALA ● 1 : _



IL COMMITTENTE ● LUCIA UMILE
MARIA MOSCA
ADELE MOSCA
RAFFAELLA MOSCA
FRANCESCO MOSCA FU LORETO
FRANCESCO MOSCA FU FLAVIANO

RISERVATO ALL'UFFICIO ●

Piano di Recupero di iniziativa privata | zona B3

scheda d'ambito B3.10 unità minima 2 e 6

GIULIANOVA _ Via Nazario Sauro Angolo Via Trieste

NORME TECNICHE ESECUZIONE DEL P.D.R.

N.T.A. _ Piano di Recupero di iniziativa privata | zona B3
scheda d'ambito B3.10 unità minima 2 e 6

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 _ DIRETTIVE Di TRASFORMAZIONE

TITOLO III CONTENUTI NORMATIVI DEL PIANO

art. 08 _ GRANDEZZE E QUANTITÀ URBANISTICHE ED EDILIZIE

art. 09 _ RIFERIMENTI NORMATIVI DELLE DESTINAZIONI D'USO

art. 10 _ PARCHEGGI PRIVATI

art. 11 _ DISTACCHI FRA EDIFICI E DAI LIMITI Di PROPRIETA'

art. 12 _ VEDUTE E LUCI

art. 13 _ PROVVEDIMENTI ABILITATIVI E MODALITÀ ATTUATIVE

art. 14 _ INGOMBRI VOLUMETRICI E SUPERFICI DI CESSIONE ALLA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE

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 B3.10 unità minima 2 e 6**, di seguito denominato **PdR**.
2. Le presenti norme tecniche di esecuzione e gli elaborati grafici, disciplinano l'insieme delle trasformazioni fisiche e funzionali, di rilevanza urbanistica, che possono essere attuate, ad opera di soggetti privati, all'interno dell'ambito oggetto del **PdR**.
3. Il perimetro che delimita l'ambito interessato dal **PdR** è indicato negli elaborati progettuali "Tavola 7 – Planimetria di progetto", di cui al successivo Art. 3. Tale perimetro ricade interamente all'interno della Zona B3, come individuata dal vigente P.R.G. e meglio definito dalla succitata scheda B3.15 unità minima d'intervento 2 e 6.

Art. 02 _ OBIETTIVI DEL PdR

1. I principi e le linee guida del presente PdR nascono oltre che dai vincoli prescritti dalla scheda d'ambito B3.10, 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 risponde alla disciplina del P.R.G. che prevede nelle zone B3 – Ristrutturazione del tessuto urbano esistente- le quali: *" Comprende zone nelle quali è opportuno indurre trasformazioni fisiche e funzionali per qualificare in modo consistente il tessuto urbano e che comunque richiedono la realizzazione di un impianto urbanistico differente da quello esistente"*. A tale scopo il PdR promuove e regola il complesso degli interventi tesi alla riqualificazione estetica, morfologica, ambientale e funzionale degli spazi aperti privati e dell'edificio privato e delle relative pertinenze che, nell'insieme, definiscono la qualità del tessuto urbano su via Genova.
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 e sulle aree e gli spazi aperti privati.

Art. 03 _ ELABORATI COSTITUTIVI IL PdR

2. Inoltre al suddetto PdR è parte integrante il progetto preliminare delle opere pubbliche da realizzare. Esso si compone dei seguenti elaborati, individuati da una sigla e da un titolo:

STATO DI FATTO:

Tav01_Stralcio prg

Tav02_Scheda d'ambito

tav03_Stralcio catastale

Tav04_Planimetria stato attuale

Tav05_Documentazione fotografica stato attuale

Tav06_Rilievo stato attuale.pdf

STATO DI PROGETTO

Tav07_Planimetria di progetto

Tav8.1_Attacco a terra_ Zonizzazione + Ingombri +Fili fissi

Tav8.2_Piani superiori_ Zonizzazione + Ingombri +Fili fissi

Tav09_Profilo e Sezioni

Tav10_Scheda sinottica + Parametri urbanistici

Allegato A Relazione illustrativa

Allegato B Relazione tecnica

Allegato C Schema di convenzione

Allegato D Valutazione Ambientale strategica preliminare

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.

2. 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.

N.T.A. _ Piano di Recupero di iniziativa privata | zona B3
scheda d'ambito B3.10 unità minima 2 e 6

3. Il Piano di Recupero in quanto disciplinato da previsioni plano_volumetriche, tipologiche, formali e costruttive è subordinato al permesso di costruire.

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. L'organizzazione volumetrica della porzione d'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 587,00 ed è individuato da:

- tavola 9-SCHEDA SINOTTICA DIRETTIVE URBANISTICHE

2. La localizzazione planimetrica e altimetrica, le relative superfici coperte e spazi privati sono evidenziate nella :

- tavola 8 –ZONIZZAZIONE, INGOMBRI MASSIMI E FILI FISSI
- tavola10 –PROFILI E SEZIONI

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

- tavola 9-SCHEDA SINOTTICA DIRETTIVE URBANISTICHE

art.07 _ DIRETTIVE Di TRASFORMAZIONE

Sono di carattere prescrittivo le presenti norme:

1. La tipologia edilizia dell'edificio di nuova costruzione dovrà essere del tipo a blocco. Gli edifici a blocco discendono da quelle in linea di cui rappresentano una variante ove le aggregazioni lineari cambiano direzione e tendono a circoscrivere uno spazio interno, denominato corte. Le stesse corti sono escluse dal computo relativo alla superficie edificabile.

2. I fronti, prospettanti le vie e/o spazi pubblici, non potranno avere sporti rispetto alle pareti pari a ml 0.50, i distacchi di tali sporti rispetto alla quota +0.00 non potranno essere inferiore a ml. 3.60 se proiettanti su marciapiede e a ml 4.50 se proiettanti su strada carrabile. Potranno invece avere rientranze sulle pareti di lunghezza complessiva non superiore a 1/2 della

N.T.A. _ Piano di Recupero di iniziativa privata | zona B3
scheda d'ambito B3.10 unità minima 2 e 6

lunghezza del fronte stesso e che non superino ml 3.00 di profondità. Le profondità delle anzidette rientranze non sarà inclusa nel computo della superficie edificabile.

3. La sagoma di massimo ingombro del fabbricato è rappresentata dalla conformazione piano volumetrica della costruzione ed il suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio, ivi comprese le strutture perimetrali con aggetti e sporti e la realizzazione dell'eventuale sottotetto nei modi previsti dalle N.T.A. e dal Regolamento Edilizio del vigente P.R.G.

4. Qualora, nei modi previsti dal regolamento edilizio, si vogliano realizzare dei soppalchi, pari al 30% della superficie edificabile dell'intero piano terra, detti soppalchi potranno essere indifferentemente allocati sui singoli negozi anche in percentuali maggiori, purché la superficie complessiva di tutti i soppalchi realizzati rientri nel calcolo del 30% calcolata sull'intera superficie edificabile del piano terra.

Sono di carattere di indirizzo e suggerimento le presenti norme:

4. Nel piano interrato, purché non computati all'interno della superficie destinata ai parcheggi, si potranno realizzare ripostigli messi in relazione con le unità non residenziali sovrastanti per mezzo di scale interne.

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

6. Le pavimentazioni dei percorsi pedonali e degli spazi privati del piano terra potranno essere dello stesso materiale di finitura dei marciapiedi pubblici.

7. 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.

TITOLO III CONTENUTI NORMATIVI DEL PIANO

art.08 _ 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 8 –ZONIZZAZIONE, INGOMBRI MASSIMI E FILI FISSI
- tavola 9-SCHEDA SINOTTICA DIRETTIVE URBANISTICHE

2. Le sagome di massimo ingombro, ai diversi piani, che hanno carattere prescrittivo sono identificate nelle:

- tavola 8 –ZONIZZAZIONE, INGOMBRI MASSIMI E FILI FISSI
- tavola 10 –PROFILI E SEZIONI

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

- tavola 9-SCHEDA SINOTTICA DIRETTIVE URBANISTICHE

4. La superficie edificabile complessiva dell'intero PdR ha carattere prescrittivo, è identificata nella:

- tavola 9-SCHEDA SINOTTICA DIRETTIVE URBANISTICHE

5. Le superfici a parcheggio e servizi di pertinenza degli alloggi che ha carattere prescrittivo sono identificate nella:

- tavola 9-SCHEDA SINOTTICA DIRETTIVE URBANISTICHE

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

- tavola 10 –PROFILI E SEZIONI

art. 09 _ RIFERIMENTI NORMATIVI DELLE DESTINAZIONI D'USO

1. Le destinazioni d'uso consentite all'interno della massima superficie copribile sono quelle previste e disciplinate dalla tabella B3.15.2, della scheda d'ambito B3.10.

art. 10 _ PARCHEGGI PRIVATI

1. L'immobile 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 9-SCHEDA SINOTTICA DIRETTIVE URBANISTICHE

3. Ogni abitazione dovrà disporre, come pertinenza, di almeno un locale destinato ad autorimessa o di un posto auto in autorimessa comune, i requisiti minimi dovranno essere: lunghezza ml 5.00, larghezza ml 2.50, altezza ml 2.10

art. 11 _ 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. B3.10.2.2 comma 1, capo 4.

2. 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.

3. Le distanze minime relativamente al piano interrato come agli altri piani, che hanno carattere prescrittivo, sono identificate nella:

- tavola 9-SCHEDA SINOTTICA DIRETTIVE URBANISTICHE

4. Possono essere realizzati balconi sui vari piani. L'apertura di vedute dirette e balconi è ammessa solo se, tra il limite di proprietà e la faccia esteriore del muro in cui si aprono le vedute dirette, vi è la distanza di un metro e mezzo.

Si possono costruire balconi o altri sporti, terrazze, lastrici solari e simili, muniti di parapetto che permetta di affacciarsi sul lotto del vicino, se vi è la distanza di un metro e mezzo tra il limite di proprietà del lotto e la linea esteriore di dette opere. Tali divieti cessano, potendo realizzare balconi sino al limite di proprietà, quando sul lotto attiguo esistano costruzioni realizzate sul limite di proprietà, oppure nel caso in cui i lotti attigui siano dello stesso proprietario e pur avendo diversa zonizzazione di P.R.G.

art. 12 _ 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. B3.10.2.2 comma 1, capo 4.

art. 13 _ 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.

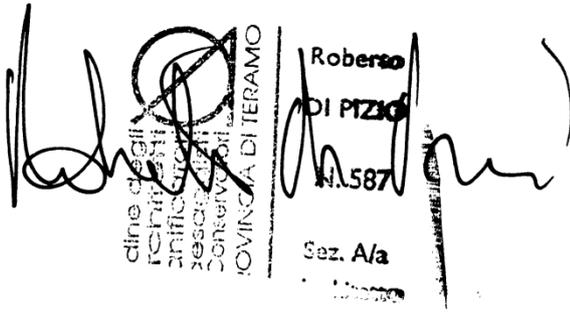
5. Qualora il P. di R., a mezzo di integrazione al qui presente e nei limiti temporali previsti, vorrà contenere anche il progetto edilizio, attraverso elaborati progettuali adeguati ad illustrare con chiarezza i contenuti tecnici, qualitativi e quantitativi delle trasformazioni previste, allora per dette trasformazioni potrà essere attivata una S.C.I.A., almeno per quelle tipologie di intervento in cui lo stesso DPR 380/2001, le altre leggi Statali o Regionali hanno previsto la possibilità di utilizzare la S.C.I.A., in alternativa o in sostituzione al permesso di costruire (P di C).

art. 14 _ INGOMBRI VOLUMETRICI E SUPERFICI DI CESSIONE ALLA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE

ai fini dell'ingombro volumetrico del fabbricato esso dovrà traslare, rispetto al confine est di 0,30 ml, ciò originerà una superficie di cessione alla pubblica amministrazione per implementare il marciapiede esistente sul lato est. Detta traslazione del fabbricato, non esime quest'ultimo a rispettare, sul lato ovest, rispetto al confine, la misura di 1,50 ml.

A seguito di detta traslazione verso ovest, la rimanente superficie di cessione, ubicata ad ovest del fabbricato e già decurtata della superficie ad uso marciapiede, manterrà l'uso originario quale verde d'arredo.

Il progettista: Roberto Di Pizio Architetto



roberto di pizio | ARCHITETTO