

**ESTRATTO DI P.R.G.**

**LOTTO N. 1 e LOTTO N. 2**

**PROVINCIA DI TERAMO  
COMUNE DI GIULIANOVA  
ESTRATTO DI P.R.G.**



**Foglio 31 P.III 348**

**Zona “B2.c – Consolidamento e completamento del tessuto urbano esistente”**

**CONSULTAZIONE DESTINAZIONE URBANISTICA**  
Comune di Giulianova

Foglio	Mappale	Ricade	Strumento	Zona	Norma
31	348	100,0%	Limite centri urbani	CU	
Foglio	Mappale	Ricade	Strumento	Zona	Norma
31	348	100,0%	ISTAT	34	
Foglio	Mappale	Ricade	Strumento	Zona	Norma
31	348	100,0%	Piano Regolatore Generale	B2.c	Consolidamento e completamento del tessuto urbano esistente Iuf=0.70 mq./mq.

**ART. 2.3.3 - B2 - CONSOLIDAMENTO E COMPLETAMENTO DEL TESSUTO URBANO ESISTENTE:**

[1] Comprende zone il cui tessuto urbano è già definito ma in cui l'edificazione non è completata. Si articola nella sottozona di cui al comma [3].

[2] Le trasformazioni fisiche sono quelle volte a completare e consolidare il tessuto urbano esistente, nel rispetto della maglia fondiaria e delle regole edilizie del suo impianto, mediante la costruzione di nuove unità edilizie nei lotti liberi, l'ampliamento delle unità edilizie esistenti nonché la loro demolizione e ricostruzione, nel rispetto delle prescrizioni di cui ai commi successivi.

[3] Le altezze massime e gli indici di utilizzazione fondiaria sono di seguito indicati:

- sottozona B2a Iuf 0,40 mq./mq., h ≤ m. 8,50
- sottozona B2b Iuf 0,55 mq./mq., h ≤ m. 8,50
- sottozona B2c Iuf 0,70 mq./mq., h ≤ m. 10,50
- sottozona B2d Iuf 0,95 mq./mq., h ≤ m. 14,00

Per le aree ricadenti all'interno di ambiti normati da piani attuativi scaduti che hanno indici superiori, questi potranno essere applicati fino a 2 anni dalla data di approvazione della presente variante. Decorso tale termine saranno applicati i nuovi parametri di zona suindicati, sia nel caso di costruzione di nuove unità edilizie o di ampliamenti di quelle esistenti sia nel caso di demolizione e ricostruzione di edifici diversi da quelli di cui al successivo comma 10.

[4] Ai sensi dell'art. 17 della legge urbanistica vigente, gli allineamenti e le prescrizioni di zona dei piani particolareggiati ed altri strumenti attuativi scaduti restano in vigore a tempo indeterminato.

[5] Le destinazioni d'uso ammesse sono le seguenti:

- a1) abitazioni singole;
- a2) abitazioni collettive;
- e1) attività ricettive.

Sono altresì ammesse, fino ad una percentuale massima complessiva del 50% per edificio, le seguenti:

- a3) studi professionali, ambulatori medici e uffici privati inferiori a 400 mq.
- b) uffici privati;
- c1) uffici pubblici;
- c2) servizi pubblici;
- d1) commercio e paracommercio al dettaglio;
- d3) attività amministrative di servizio;
- d4) depositi e magazzini non di vendita in edifici con altre destinazioni e con superficie inferiore a 400 mq.;
- e2) servizi privati;
- e3) autorimesse, autosili, parcheggi sotterranei e in elevazione privati;
- f1) attività artigianali di servizio;
- f3) depositi e magazzini non di vendita;
- g1) commercio all'ingrosso;
- m2) autorimesse, autosili, parcheggi sotterranei e in elevazione pubblici;

Le aree scoperte di pertinenza delle unità edilizie possono essere utilizzate per le seguenti destinazioni d'uso:

- e4) impianti sportivi privati all'aperto;
- h) verde privato;
- m1) mobilità meccanizzata terrestre, limitatamente a parcheggi attrezzati scoperti, privati.

[5 bis] Lungo le strade appositamente indicate nell'Allegato grafico N2, nel caso di nuove costruzioni o ristrutturazioni edilizie di interi edifici è prescritto che le destinazioni d'uso non residenziali, occupino una superficie lorda utile complessiva

non inferiore al 35% di quella totale e comprendente, comunque, l'intero piano terreno. Gli edifici posti lungo la s.s. 80 che avessero destinazioni non residenziali dovranno essere arretrati non meno di m. 12,00 dal limite della strada.

[6] Le trasformazioni di cui ai precedenti commi sono conseguibili con interventi di manutenzione straordinaria e ordinaria, di risanamento igienico ed edilizio, di ristrutturazione edilizia, di demolizione, ampliamento, di nuova costruzione e di demolizione e ricostruzione. Non sono ammesse nuove costruzioni accessorie a carattere permanente indipendenti rispetto all'edificio principale.

[7] Sono consentiti cambi di destinazione d'uso all'interno di quelle ammesse al comma 5.

[8] Gli edifici, legittimamente realizzati prima del 30 luglio 1970 ovvero sanati, ai sensi della legge 47/85 o della legge 326/2003, aventi superficie edificabile superiore a quella derivante dall'applicazione dell'indice di utilizzazione fondiaria previsto dalla tabella B2, possono essere sottoposti ad interventi di restauro e risanamento conservativo, di risanamento igienico ed edilizio, di ristrutturazione edilizia, nonché di demolizione e ricostruzione con conservazione dei volumi esistenti e dell'altezza dell'edificio se maggiore di quella prevista, nel rispetto, se del caso, delle limitazioni e delle procedure di cui al precedente art. 1.4.19. L'eventuale Piano di recupero, tra l'altro, deve prevedere:

- la disposizione planivolumetrica degli edifici previsti;
- eventuali allineamenti rispetto agli spazi pubblici ove non previsti nelle tavv. P2;
- una dotazione di spazi a parcheggio non minore di quella prevista dall'art. 18 legge n. 765/1967, così come modificato dal comma 2 dell'art. 2 della legge n. 122 /1989 ;
- una percentuale di superficie edificabile non inferiore al 30% di quella complessiva utilizzata per i servizi di pertinenza degli alloggi e per destinazioni non residenziali ma comunque conformi alle prescrizioni della tabella B2 ;
- l'eliminazione delle destinazioni d'uso non rientranti tra quelle previste dalla tabella B2.

[9] È consentita, nei limiti della superficie occupata al piano terra, con esclusione delle superfetazioni e delle costruzioni posticce, ed in deroga all'indice di utilizzazione fondiaria ed alle distanze dai limiti di zona e dalla viabilità, la sopraelevazione di un piano di tutti gli edifici monopiano ed il completamento di edifici solo parzialmente sopraelevati al primo piano nel rispetto, comunque dei seguenti parametri:

- altezza delle costruzioni:  $H < 8.50$  m;
- superficie edificabile della costruzione dopo la sopraelevazione:  $Se < 250$  mq;
- superficie a parcheggio, riferita all'intero edificio, secondo quanto previsto dall'art. 18 legge n. 765/1967, così come modificato dal comma 2 dell'art. 2 della legge n. 122 /1989;
- distanze dagli edifici nel rispetto dell'art. 1.6.4  $>$  mt 10 o comunque nel rispetto dell'art. 9 del D.M. 1444/1968
- distanze dai confini come da art. 1.6.5.

[10] Nel rispetto dei limiti di densità edilizia di cui al comma 2 dell'art. 1.4.19 e ove del caso, con la procedura di cui al comma 1 dello stesso articolo, per alberghi, hotel, pensioni e locande esistenti alla data di adozione del P.R.G. in deroga all'indice di utilizzazione fondiaria ed all'altezza massima ma nel rispetto dei distacchi dagli edifici antistanti ed delle distanze minime dai limiti di proprietà e di zona e dalla viabilità complessivamente previsti dalle norme di zona, ed ammesso un incremento, una tantum, della superficie edificabile corrispondente alla sopraelevazione di un piano sull'ingombro planimetrico dell'ultimo piano fuori terra esistente. Dall'incremento sono comunque esclusi alberghi, hotel, pensioni e locande che hanno già beneficiato della totale sopraelevazione di uno o più piani ai sensi della legge regionale 99 /1989 o, comunque, di precedenti incrementi di superfici utili a titolo una tantum.

[11] I proprietari di lotti contigui ad aree destinate a spazi di sosta e parcheggio ovvero a viabilità ricadente nella campitura della zona B2, qualora cedano gratuitamente ed adeguatamente attrezzate le suddette aree di parcheggio e di viabilità al Comune, possono usufruire di una superficie edificabile aggiuntiva pari al 50% di quella che risulterebbe dall'indice di zona applicato alle aree a destinazione pubblica medesime, compatibilmente col rispetto degli altri parametri urbanistici ed edilizi. Tale facoltà non si applica agli interventi con indice  $>0,95$  mc./mq.

[12] Nell'attuazione degli interventi relativi ad ambiti che possono intercludere lotti edificabili, deve essere assicurata ogni possibilità di accesso agli stessi dalla viabilità pubblica circostante, tramite servitù di passaggio.

[13] In caso di interventi di ristrutturazione, demolizione e ricostruzione o cambio di destinazione d'uso di edifici esistenti o di costruzione di nuovi edifici finalizzati alla realizzazione di attività ricettive (alberghi, hotel, pensioni, locande, etc.), purché fornite di relativa autorizzazione amministrativa di esercizio, gli indici di utilizzazione fondiaria sono aumentati fino al 35%, subordinatamente alla costituzione di un vincolo di destinazione d'uso di durata minima di 10 anni, a decorrere dalla data di rilascio del certificato di agibilità dell'immobile, registrato e trascritto nei registri immobiliari. L'altezza massima fissata in tabella può essere maggiorata fino ad un massimo di m. 3,50.

Foglio	Mappale	Ricade	Strumento	Zona	Norma
31	348	100,0%	P.R.P - Tutela e valorizzazione	D	Classi di Tutela e Valorizzazione
Foglio	Mappale	Ricade	Strumento	Zona	Norma

<b>31</b>	<b>348</b>	<b>100,0%</b>	<b>P.T.P - Sistema Insediativo</b>	<b>B.2</b>	<b>Insedimenti recenti consolidati</b>
-----------	------------	---------------	------------------------------------	------------	--

**Nota:** Le informazioni riportate non hanno valore certificativo.