

Studio di Progettazione
Arch. Di Emidio Bruno
via S. Spaventa n° 46 – Roseto degli Abruzzi
Tel 0858999172 - 3388336742 - brunodiemidio@virgilio.it

Comune di Roseto degli Abruzzi
Provincia di TERAMO

PIANO DI LOTTIZZAZIONE DI INIZIATIVA PRIVATA

Ditta: Tacconelli Pasquale

oggetto:

Norme Tecniche

NORMATIVA

Oggetto: Richiesta di attuazione di sub Comparto.

Ditta: Tacconelli Pasquale.

L'area oggetto di intervento è situato all'interno di un comparto di Tipo 1 disciplinato dall'art. 17 – Comparto a progettazione unitaria che recita:

“Rappresenta l'unità di intervento urbanistico, graficamente individuato nelle planimetrie di P.R.G., costituito dalla superficie territoriale che comprende la superficie fondiaria e le aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria; ove per esigenze di interventi unitari nonché per equa ripartizione degli oneri e dei benefici tra proprietari interessati, si impone il ricorso al P. di L. privato di cui all'art.23 L.R. 18/83, rispettando l'ubicazione della viabilità e dei parcheggi e la quantità degli spazi pubblici previsti, all'interno delle singole perimetrazioni, degli elaborati del P.R.G.

In tal caso l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, a scomputo degli oneri di urbanizzazione, e la cessazione delle aree relative, saranno assunte a cura e spese dei privati facenti parte del comparto, con apposito atto d'obbligo o convenzione.

Il rilascio delle singole concessioni è subordinato alla cessione delle aree ed eventualmente alla esecuzione delle opere di urbanizzazione secondo le modalità ed i tempi specificati nell'atto d'obbligo o nella convenzione.

Nel caso di una eccessiva polverizzazione delle proprietà interessate, è facoltà del Consiglio Comunale, ferma restante l'equa ripartizione degli oneri e dei benefici individuare sub-comparti nell'ambito dei comparti previsti nelle tavole di P.R.G.

Negli elaborati del P.R.G. sono individuati due tipi di comparto:

- *Comparto di tipo 1, con attuazione secondo le modalità del presente articolo;*
- *Comparto di tipo 2, in cui è altresì prescritta l'individuazione di aree da destinarsi a parcheggio, come art. 7.1 punto d “.*

Una parte di predetta area è destinata a strada di P.R.G. per una superficie di mq. 365,00, una parte ad ampliamento del Lungomare Trieste per mq.440,00 mentre la restante maggior parte è destinata a Zona B Sottozona B-5 : Zona a case isolate e turistica alberghiera a conduzione familiare per mq.1.690,00.

Per la Sottozona B-5 sono fissati i seguenti parametri:

“La sottozona comprende le aree interposte fra la ferrovia ed il lungomare sia nel capoluogo che nella sua immediata periferia.

Nella sottozona B5 il P.R.G. si attua attraverso l'intervento edilizio diretto eccezion fatta per le aree

comprese nei comparti a progettazione unitaria di P.R.G. (Tavv. N. 13, 14 15).

Nella sottozona è consentita l'edificazione di edifici isolati a carattere residenziale e/o turistico alberghiero, di interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica entro i seguenti limiti:

- *Indice di utilizzazione fondiaria pari a 0,55 mq/mq;*
- *Altezza massima 7,50 più attico fino a 20 mt. Dalla linea urbanistica prospiciente il lungomare e delimitante la sottozona B5 a 10,50 ml. nelle zone retrostanti;*
- *Gli spazi non edificati all'interno dei singoli lotti devono essere attrezzati a giardino.*

Nelle zone poste a 30 mt dal lungomare in caso di accorpamenti e di soluzioni architettoniche unitarie l'indice di utilizzazione fondiaria è elevato a 0,65 mq/mq.

Nel caso di utilizzazione turistica alberghiera dovranno essere previsti parcheggi nella misura di 25 mq. ogni 50 mq. di superficie utile di pavimento e l'UF è aumentato del 50%.

- *Altezza massima ml. 13,50;*

La distanza degli edifici e dai confini sono quelle fissate precedentemente per le zone B in generale.

- *Parcheggi come art.3;"omissis*

Sulla scorta della normativa sopra riportata e delle norme di carattere generale del vigente P.R.G. nella zona con destinazione a Sottozona B5 si applicheranno i seguenti indici urbanistici:

Le destinazioni d'uso ammesse saranno le seguenti:

- *Residenziale;*
- *Turistico alberghiero;*

L'indice di utilizzazione fondiaria sarà pari a:

- *Residenziale 0,55 mq/mq;*
- *Turistico alberghiero 0,825 mq/mq (0,55 mq/mq. x + 0,50)*

Altezze massime:

- *Residenziale h=7,50 più attico fino a 20 mt. dalla linea urbanistica prospiciente il lungomare e delimitante la sottozona B5; h= 10,50 ml. nelle zone retrostanti;*
- *Turistico alberghiero h= 13,50*

Distanze dagli edifici e dai confini:

- *Come quelle fissate per la zona B in generale*

Parcheggi:

- *Come da art. 3 delle disposizioni di carattere generale, nel caso dell'utilizzo dell'indice*

maggiorato per le attività turistico alberghiere nella misura di 25 mq ogni 50 mq. di superficie utile;

Quadro riepilogativo previsioni indici sub-comparto

Superfici e B-5 edificabili	Superficie max realizzabile a destinazione residenziale	Superficie max realizzabile a destinazione turistico alberghiero	Altezza max a destinazione residenziale	Altezza max a destinazione turistico alberghiero	Parcheggi a destinazione residenziale	Parcheggi a destinazione turistico alberghiero
Mq. 1.690,00	Mq. 929,00	Mq. 1.394,00	Ml. 10,50	Ml. 13,50	Mq. 279,00	Mq. 697,00
			Ml. 10,00 Art. 31 N.T.A.	Ml. 10,00 Art. 31 N.T.A.		

Negli elaborati grafici è riportato l'ingombro massimo dell'edificio sia in pianta che il altezza, all'interno del quale deve essere collocato l'immobile o gli immobili da realizzare.

Ai sensi dell'art. 31 – Norme Territoriali e Transitorie :

a) *L'attuazione della fascia costiera, indicata con linea a tratteggio nelle tavv. 14 e 15 del P.R.G., è rimandata alla definitiva approvazione del Piano Regionale Paesistico con le seguenti prescrizioni:- in tali zone, qualora vengano fatte salve dalle attuali e/o future previsioni del P.R.P., l'altezza degli edifici non deve superare ml. 10,00; il loro fronte mare non deve superare ml. 25,00 e la distanza dall'area demaniale non deve essere inferiore a ml. 30,00.*

b) *La presente normativa tecnica e la cartografia del P.R.G. sono, a tutti gli effetti, integrate dalla normativa e cartografia del P.R.P., così come adottato dalla Regione Abruzzo e così come verrà approvato. Tutti gli interventi ricadenti in ambiti disciplinati dal P.R.P., attuati in conformità del P.R.G., devono essere altresì conformi alle previsioni del P.R.P*

Di conseguenza l'ingombro massimo dell'edificio o degli edifici da realizzare non potrà avere un fronte verso il mare superiore a mt. 25,00 ed un'altezza massima di mt. 10,00 e sarà posta ad oltre 30,00 metri dall'area demaniale.

Il Progettista

Arch. Di Emidio Bruno



Bruno
DI EMIDIO

N. 114

Sez. A/a
Architetto