

Oggetto: Piano di lottizzazione convenzionata di un comparto a progettazione unitaria sito in
Roseto Nord - Viale Makarska – località Borsacchio.

CAMBIO DESTINAZIONE D'USO DEL LOTTO N.5

nel PdL approvato con delibera CC n.93 del 10-10-2017

RELAZIONE TECNICA

PREMESSA

31 MAG. 2023

23687

Il comparto edificatorio di cui al PdL approvato con delibera di CC.N. 93 del 10.10.2017 interessa alcune aree site all'estrema periferia Nord dell'abitato di Roseto degli Abruzzi, delimitato ad Ovest dalla Strada Comunale " Viale Makarska" , ad Est dagli arenili demaniali e a nord dal Torrente Borsacchio.

Trattasi di aree libere individuate al Catasto terreni al Foglio N. 21 P.lle 90, 76, 78, 155, 156, 157, 128, 249.

Pertanto l'iniziativa privata, integrandosi con le previsioni di pianificazione urbanistica, propone un organico processo di sviluppo edilizio di una zona solo parzialmente urbanizzata.

Il progetto di Variante al PdL, di cui alla Istanza in oggetto, interessa una porzione limitata di territorio, individuato come LOTTO N. 5 nella planimetria del progetto allegato.

INQUADRAMENTO NEL PIANO REGOLATORE GENERALE

Il Piano Regolatore Generale vigente è stato approvato con delibera del consiglio provinciale N. 1/90; in esso, le aree in trattazione sono soggette a Comparto edificatorio ai sensi dell'art. 17 delle NTA e quindi, al ricorso di un P.d.L. di cui all'art. 23 della L.R. n. 18/83.

Il comparto in esame è definito "di tipo 1" essendo già individuate le aree da destinare a parcheggio ai sensi dell'art. 7.1, punto d, delle citate norme, oltre a quelle necessarie per viabilità e per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

L'edificazione è consentita in conformità delle disposizioni vigenti per sottozona B5 : "zona a case isolate e turistico alberghiera a conduzione familiare".

CAMBIO DESTINAZIONE D'USO DEL LOTTO N.5

Su richiesta dell'Assemblea dei Soci del Comparto "Mare Blu", giusta delibera del Consorzio Mare Blu in data 20/01/2023, il Presidente Ing. Alessandro D'Eugenio ha inoltrato richiesta formale al Comune di Roseto degli Abruzzi con istanza prot. 4213 del 27/01/2023.

La modifica consiste nel cambio di destinazione d'uso del fabbricato edificabile sul **Lotto n. 5**, trasformandola da residenziale in destinazione "turistico-alberghiera: alberghi, pensioni e attrezzature turistico-ricreative" (Art. 22 delle NTA , Sottozona B5).

Non saranno modificate le sagome di massimo ingombro e le distanze dai confini, la superficie edificabile e l'altezza massima edificabile sul lotto n. 5 .

In considerazione che nelle NTA del PdL , allegate alla Delibera di approvazione n. 93/2017 è riportato : " ...*DESTINAZIONI D'USO – Le destinazioni d'uso residenziali e turistico/alberghiere riportate negli elaborati di progetto del PdL sono solo indicative e potranno subire modificazioni sulla base di accordi tra proprietari e in fase di progettazione esecutiva dei singoli fabbricati. In ogni caso deve essere sempre soddisfatta la condizione che la superficie con destinazione turistica risulti almeno pari al 40% della superficie totale realizzabile nell'ambito del PdL (estratto NTA)*"

Pertanto il cambio d'uso potrà essere effettuato senza che costituisca Variante al PdL, bensì una mera applicazione delle Norme Tecniche del PdL. alle condizioni in esse previste.

Con Parere B.N. 8119/14 e BN 4301/16 il Ministero dei Beni Culturali- Sovrintendenza Belle Arti e Paesaggio per L'Abruzzo , ha espresso parere favorevole con prescrizioni al Piano di Lottizzazione approvato, come riportato nella comunicazione Prot. 6058/2016.

Nel presente progetto di Variante non saranno apportate modifiche volumetriche, prospettiche e materiche rispetto a quanto previsto nel PdL approvato.

Rimangono invariati tutti gli standards edilizi ed urbanistici del Piano di Lottizzazione approvato con delibera di CC n. 93/2017 come di seguito riportato:

- Superficie Fondiaria: mq. 17.635

- Superficie per Strade pubbliche e Parcheggi	mq. 2.501
- Superficie per Verde Pubblico	<u>mq. 16.030</u>
- Superficie Territoriale	mq. 36.166

Nel progetto di comparto sono individuate le aree edificabili con l'ingombro massimo delle future costruzioni, le strade di penetrazione al territorio, gli spazi destinati ai parcheggi pubblici e le aree da cedere per verde pubblico.

Nelle Tabelle 2 e 3 sono indicate le superfici edificabili complessive e quelle spettanti ai singoli lotti. Nelle tavole di progetto sono altresì riportati i massimi ingombri dei costruendi edifici nel rispetto delle norme generali di piano e in particolare di quelle della zona B, sia per quanto riguarda i distacchi dai confini che le distanze fra i fabbricati prospicienti.

Le destinazioni d'uso, gli indici di utilizzazione, e le larghezze massime sul fronte mare delle costruzioni sono quelle previste per la sottozona B5 e dall'Art. 31 delle NTA.

Con il Cambio di destinazione d'uso in Turistico del lotto n. 5, la superficie edificabile con destinazione turistica risulta pari al 43,73% superiore al 40% della superficie edificabile complessiva già PREVISTA NEL PROGETTO APPROVATO con Delibera di CC n. 93/2017.

I parcheggi privati ricadenti all'interno dei costruendi fabbricati e sulle aree scoperte di pertinenza saranno conformi alle prescrizioni di cui all'art. 3 delle NTA.

OPERE DI URBANIZZAZIONE

Il programma di urbanizzazione del territorio del PdL, con la cessione delle relative aree al Comune di Roseto degli Abruzzi, rimane inalterato, come già previsto nel PdL approvato.

MOTIVAZIONI DELLA RICHIESTA DI CAMBIO D'USO

La proposta di modifica della destinazione residenziale del LOTTO n. 5 in destinazione turistico ricettiva è finalizzata a potenziare la recettività turistica.

Roseto degli Abruzzi, li 25/05/2023

ing. Vittorio Cialoni

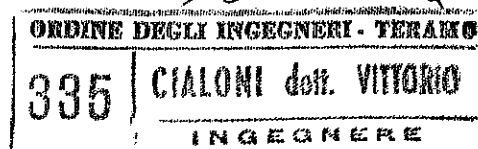



TABELLA 1

RIPARTIZIONE DELLA SUPERFICIE TERRITORIALE	
SUPERFICIE FONDIARIA	MQ. 17.635
SUPERFICIE STRADE PUBBLICHE E PARCHEGGI	MQ. 2.501
SUPERFICIE VERDE	MQ. 16.030
SUPERFICIE TERRITORIALE*	MQ. 36.166
(al netto della Strada Via Makarska e dell'alveo del Torrente Borsacchio)	

TABELLA 2

COMPUTO SUPERFICIE EDIFICABILE	
SUPERFICIE FONDIARIA CON UTILIZZAZIONE RESIDENZIALE	MQ. 11.445
SUPERFICIE EDIFICABILE RESIDENZIALE: mq 6295	
SUPERFICIE FONDIARIA CON UTILIZZAZIONE TURISTICA	MQ. 6.190
SUPERFICIE EDIFICABILE TURISTICA: mq 4893	
TOTALE SF =	MQ. 17.635

TABELLA 3

SUPERFICI EDIFICABILI		
LOTTO	UTILIZZAZIONE TURISTICA	UTILIZZAZIONE RESIDENZIALE
1	/	MQ. 200
2	MQ. 462	/
3	MQ. 462	/
4-14-15	/	MQ. 3174
5	MQ. 415	/
6	/	MQ. 692
7	/	MQ. 692
8	/	MQ. 415
9	MQ. 231	/
10	MQ. 231	/
11	/	MQ. 346
12	/	MQ. 346
13	/	MQ. 430
16	MQ. 3092	/
TOTALE	MQ. 4478+415= MQ 4893	MQ. 6710-415=MQ 6295
- % RAPPORTO SUP TURISTICA/SUP TOTALE= MQ 4893/MQ 4893+6295= <u>43,73</u>		
- NEL PROGETTO APPROVATO % = <u>40,00</u>		