

COMUNE DI ROSETO DEGLI ABRUZZI

OGGETTO:

**PROPOSTA DI VARIANTE AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE
C1 E C2 IN LOCALITA' BORSACCHIO, APPROVATO
CON DELIBERA N. 24/2009 DEL 28.07.2009**

DITTA: SCILLA S.R.L.

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Roseto Lì 22.08.2024

Dott. Ing. Vittorio Cialoni

Geom. Franco Di Bonaventura

Geom. Diego Sfredda)

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

A) Descrizione dell'intervento

A-1 Premessa

Trattasi di intervento di iniziativa privata attraverso la formazione di un piano urbanistico di lottizzazione in cui si chiede la individuazione da parte dell'Amministrazione il 40% della superficie per edilizia residenziale pubblica.

- Che in data 01.07.2004 protocollo n. 15368 la Soc. Scilla s.r.l. ha presentato istanza per l'approvazione del piano di lottizzazione per le aree di sua proprietà e ricomprese nella sottozona C di P.R.G.;
- Che in data 28.02.2007 con delibera di C.C. n. 3 è stato adottato, in variante al P.R.G. (ai sensi dell'art. 24 della L.R. 18/83 il piano di lottizzazione così comesuccessivamente integrato ed adeguato alle prescrizioni dettate dalla Commissione Ufficio del Piano nella seduta del 03.02.2006;
- Che con delibera di C.C. n. 24 del 28.07.2009 è stato approvato in via definitiva il piano di lottizzazione Sottozona C1 e C2;
- Che in data 16.02.2011 è stata stipulata secondo quanto previsto dalla delibera di C.C. n. 24/2009, convenzione tra il lottizzante ed il Comune di Roseto degli Abruzzi, presso il Notaio Luigi De Galitiis di Roseto degli Abruzzi, registrata a Giulianova il 01.03.2011 al n. 1933 serie IT e trascritta a Teramo il 03.03.2011 al n. 3369 reg. 1990;
- Che con Delibera di CC N. 67 del 28/10/2022, è stata approvata la variante relativa alle destinazioni d'uso, con riferimento a quella destinata ad attività commerciali ed annesse;
- Che a seguito dei colloqui intercorsi con L'Amministrazione Comunale la Società richiedente ha rielaborato l'assetto del Piano di Lottizzazione con lievi modifiche che non variano i carichi urbanistici;

A-2 Proprietà

Il Piano di Lottizzazione interessa la totalità della proprietà, su di un'area di complessivi **mq. 10.740**. è censita in Catasto al Foglio 21 particelle 161 – 162.

L'area è di proprietà della **SCILLA SOCIETA' COMMERCIALE INDUSTRIALE LAVORI LITORALE ADRIATICO SRL**

L'area oggetto d'intervento, ubicata in località Borsacchio, ricade in Zona C - Sottozona C-1 Espansione residenziale di iniziativa privata, entro un termine che verrà stabilito dall'Amministrazione Comunale, la quale dovrà individuare preventivamente il 40% della superficie per edilizia pubblica tali superfici sarà indicata e normata come sottozona C-2.

B) Obbiettivi e finalità dell'intervento in variante

B-1 Inquadramento dell'intervento rispetto al quadro programmatico di riferimento

L'intervento si inquadra all'interno del piano di lottizzazione approvato con delibera di C.C. n. 24 del 28.07.2009 nel rispetto delle previsioni delle N.T.A del P.R.G. vigente.

B-2 Criteri ed indirizzi seguiti nella variante

La variante al piano di lottizzazione approvato propone sinteticamente i seguenti obiettivi:

- Miglioramento assetto stradale, in modo da allontanare l'ingresso sulla SS 16 dalla vicinarietà, conformemente alle norme del codice della strada;
- Individuare il tracciato della pista ciclabile sul lato nord-est del PDL; precedentemente non prevista, che sarà realizzata successivamente a cura dell'Amministrazione Comunale, nell'ambito di un assetto viario, pedonale, ciclabile e carrabile, dell'intero quartiere Borsacchio;
- Realizzazione a cura e spese del lottizzante di un campetto di basket (tipo "tre contro tre") da ubicarsi all'interno dell'area a servizi C2;
- Allargamento dei marciapiedi da mt. 1,25 a mt. 1,50.

Tutti i parametri urbanistici previsti nella variante al PDL approvato non modificano i carichi urbanistici

B-3 Modalità attuative

La realizzazione delle opere di urbanizzazione seguirà l'iter dei piani di lottizzazione; nel caso specifico si prevede di intervenire a lotti per la parte residenziale e commerciale.

Per tutte le opere di urbanizzazione si provvederà alla loro realizzazione e completamento nell'arco degli anni previsti dalla convenzione vigente con le proroghe intercorse dalla data della stipula ad oggi.

B-4 Inquadramento catastale

L'area del sub – comparto è di complessivi 10.740,00 mq. e ricade nel Fg. 21 del Comune di Roseto degli Abruzzi con le seguenti particelle:

- | | | |
|---|------------|------------------|
| - Part. 161 di | mq. | 8.000,00 |
| - Part. 162 di | mq. | 2.740,00 |
| <hr style="width: 100%; border: 0.5px solid black;"/> | | |
| - Sommano | mq. | 10.740,00 |

B-5 - Inquadramento urbanistico

Alle zone così individuate, la normativa consente i seguenti indici:

PARAMETRI P.R.G.:

- Indice di utilizzazione territoriale = 5.000 mq/ha
- Superficie residenziale complessiva <= 85% sup. edificabile "Lotto A - **fronte SS16**"
(15% commerciale e annessi)
100% sup. edificabile residenziale "altri Lotti"
- Altezza massima edifici = 13,50 ml.
- Parcheggi interni al piano come da art. 3 delle N.T.A.
 - a) parcheggi per alloggi privati = 30/100 mq. di sup. edificabile
 - b) parcheggi per attività commerciali = 40/100 mq. di sup. edificabile

B-6 - Dati tecnici della lottizzazione in variante

I dati tecnici di progetto proposti con la lottizzazione in variante sono i seguenti:

- Superficie totale lottizzazione = mq. 10.740
- Superficie totale area C-1 = mq. 6.440

- Superficie totale area C-2 = mq. 4.300
- **Per la distinta delle superfici residenziali, a servizi, a verde, a parcheggio e a strade per la Zone C-1 e C-2 si rimanda alle tabelle inserite nella tavola 2a di Progetto.**

B-7 - Descrizione dell'intervento - parametri urbanistici

Si riportano di seguito i parametri urbanistici ed edilizi significativi, le dimensioni, le destinazioni d'uso nonché una descrizione sommaria degli aspetti tecnici, funzionali e tecnologici previsti nella proposta.

A) Calcolo delle superfici Utili Edificabili:

- Sup. edificabile in zona C-1 = 6.440,00 x 0,50 = 3.220,00 mq
- Sup. edificabile in zona C-2 = 4.300,00 x 0,50 = 2.150,00 mq

B) Ripartizione delle Superfici Edificabili

- Superfici edificabili zona C-1

<u>Lotto A</u> = mq. 1.100,00	destinazioni d'uso:	Residenziale e Annessi (commerciale-direzionale)
<u>Lotto B</u> = mq. 1.060,00	destinazioni d'uso:	Residenziale
<u>Lotto C</u> = mq. 1.060,00	destinazioni d'uso:	Residenziale
- Superfici edificabili zona C- 2

<u>Lotto D</u> = mq. 1.075,00	destinazioni d'uso:	Residenziale
<u>Lotto E</u> = mq. 1.075,00	destinazioni d'uso:	Residenziale

C) STANDARD

- Superfici Edificabili residenziali complessive in “**Zona C1**” = mq. 2.737,00
- Numero abitanti = mq. 2.737,00 / 30 = n. 92

- Superfici Edificabili residenziali complessive in “**Zona C2**” = mq. 2.150,00
- Numero abitanti = mq. 2.150,00 / 30 = n. 72

I minimi di standards sopra indicati sono a loro volta divisi come di seguito:

ZONA C-1 - RESIDENZA PRIVATA

Sup. istruzione + servizi	= 6+3,5= 9,5 mq/ab x 92 = mq. 874,00	di progetto 877,00
Sup. a verde	= 9,0 mq/ab x 92 = mq. 828,00	di progetto 830,00
Sup. parcheggi	= 5,5 mq/ab x 92 = mq. 506,00	di progetto 701,00
Sup. a strade	=	di progetto 822,00

ZONA C-2 RESIDENZA PUBBLICA

Sup. istruzione + servizi	= 6+3,5= 9,5 mq/ab x 72 = mq. 684,00	di progetto 730,00
Sup. a verde	= 9,0 mq/ab x 72 = mq. 648,00	di progetto 693,00
Sup. parcheggi	= 5,5 mq/ab x 72 = mq. 396,00	di progetto 433,00
Sup. a strade di lottizzazione	=	di progetto 385,00

Nella superficie a parcheggi di progetto della zona C1 sono stati compresi oltre allo standard di mq. 5,5 mq/ab x il residenziale, anche lo standard per gli annessi e attività commerciali in ragione del 40% della Superficie edificabile.

Pertanto:

Sup. parcheggi “residenziale”	= 5,5 mq/ab x 92	= mq. 506,00
Sup. parcheggi “annessi”	= 40%/S.E. x 487mq.	= mq. 195,00
Totale previsti da progetto		= mq. 701,00

D) Distanze dei fabbricati dal confine sud del PdL

Rimangono invariate, pari a mt. 6,75 (13,50/2), le distanze dal confine sud dei fabbricati Lotto A e Lotto B, come nel progetto approvato con Delibera di CC 24/2009 del 28/07/2009.

Si precisa, per il Lotto B, come rappresentato nella Tav. 2b , che il fabbricato di progetto è prospiciente ad un fabbricato esistente , ultimato alla data del 3/2/2005 , e quindi in epoca anteriore alla data di approvazione del PdL. In conformità a quanto previsto all’art. 9, ultimo comma , si ribadisce che in sede di approvazione del PdL, è stato rispettato il disposto :*“Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi (del DM 1444/68), nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planovolumetriche”*.

E) Autonomia tecnica funzionale

Il presente intervento è dotato di autonomia tecnica e funzionale essendo indipendente da altre infrastrutture già realizzate. Per quanto non espressamente indicato si rimanda ai grafici di progetto in cui sono riportate tabelle e dati significativi per il progetto.

Roseto degli Abruzzi 22/08/2024

I PROGETTISTA

(Dott. Ing. Vittorio Cialoni)

(Geom. Franco Di Bonaventura)

(Geom. Diego Sfredda)