COMUNE DI ROSETO DEGLI ABRUZZI
27 MAG 2005
N. 11048

48 FR 519 1/2

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

COMUNE DI ROSETO DEGLI ABRUZZI
27 MAG 05
SEGRETERIA

APPROVATO CON DELIBERA
DI C.C. N° 93 DEL 10 OTT 2017

RELAZIONE TECNICA

PREMESSA

Il Progetto di comparto cui trattasi ricade su 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.

INQUADRAMENTO DEL 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, a 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".

IL PROGETTO DI COMPARTO

Le aree di cui trattasi sono ricomprese in un comparto edificatorio più generale che si estende dall'estrema periferia Nord dell'abitato di Roseto degli Abruzzi, e più precisamente da Via Palermo, fino al torrente Borsacchio e risulta suddiviso in quattro sub-comparti di attuazione.

Per ognuno di essi, nelle planimetrie di PRG, sono indicate le distribuzioni delle superfici fondiarie, della viabilità pubblica, degli spazi destinati a parcheggi e delle aree destinate alla dotazione di verde d'uso pubblico.

Per il comparto di cui trattasi, nella TAVOLA N° 1 sono indicati i riferimenti catastali delle singole proprietà, le superfici fondiarie e quelle oggetto di cessione, computate al netto dell'area occupata dalla Strada Provinciale e di una piccola porzione occupata dall'alveo del Torrente Borsacchio.

Il comparto è così caratterizzato(V. TAB. 1):

- Superficie Fondiaria: mq. 17.635

- Superficie per Strade pubbliche e Parcheggi	mq. 2.501
- Superficie per Verde Pubblico	mq. 16.030
- Superficie Territoriale	mq. 36.166

Nel progetto di comparto sono state 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; in particolare sono stati adottati i seguenti indici di utilizzazione:

Residenziale: i = 0,55 mq/mq

Turistico: i = 0,825 mq/mq

La superficie edificabile con destinazione turistica risulta complessivamente almeno pari al 40% della superficie edificabile complessiva.

In progetto, per i fabbricati con destinazione residenziale è prevista l'altezza massima di mt. 10, mentre per i fabbricati con destinazione turistico alberghiera è prevista l'altezza massima di mt. 17.50, in variante alle norme di PRG vigente.

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, con la cessione delle relative aree al Comune di Roseto degli Abruzzi, prevede la realizzazione delle seguenti opere:

- strade private a servizio dei lotti, con carreggiata di mt. 6,00 realizzata con pavimentazione bituminosa e sottofondo con inerti stabilizzati;
- marciapiedi per i percorsi pedonali realizzati con cordoli in travertino e pavimentazione in betonella;
- costruzione delle canalizzazioni delle acque nere da allacciare alla fognatura comunale e della rete di raccolta delle acque piovane;

- costruzione delle linee della pubblica illuminazione, della rete di distribuzione di energia elettrica, della linea telefonica, della rete idrica e metanifera.

Roseto degli Abruzzi, lì Maggio 2005

ing. Vittorio Cialoni

ORDINE DEGLI INGEGNERI - TERAMO
335 CIALONI dott. VITTORIO
INGEGNERE

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. 12.209
SUPERFICIE EDIFICABILE RESIDENZIALE: mq. 12.209 x 0,55 = mq. 6714	
SUPERFICIE FONDIARIA CON UTILIZZAZIONE TURISTICA	MQ. 5.426
SUPERFICIE EDIFICABILE TURISTICA: mq. 5.426 x 0,825 = mq. 4476	
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	MQ. 6710
NOTA : L'altezza massima delle costruzioni ad uso residenziale è mt. 10,00 L'altezza massima delle costruzioni ad uso turistico è pari a mt. 17,50		