/ 57 525

Oggetto: PIANO DI LOTTIZZAZIONE SUB-COMPARTO A PROGETTAZIONE UNITARIA "CONSORZIO MARE BLU' " IN VIA MAKARSKA

Ditta: Consorzio MARE BLU

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

CITTÀ DI ROSETO DEGLI ABRUZZI
17 MAR. 2016
PROT. N. 7554

Il Tecnico :ing. Vittorio Cialoni

ORDINE DEGLI INGEGNERI - TERAMO
335 CIALONI dott. VITTORIO
INGEGNERE

Il Presidente del "Consorzio Mare Blu":
ing. Alessandro D'Eugenio

Roseto degli Abruzzi, lì 09/03/2016

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

175

526

Piano di lottizzazione – comparto a progettazione unitaria tipo 1 – relativo alle aree site in Comune di Roseto degli Abruzzi (TE), viale Makarska, individuate in Catasto terreni al foglio n. 21 particelle n. 76 – 78 – 90 – 128 – 155 – 156 – 157 – 249.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

PREMESSA

Il Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Roseto degli Abruzzi è stato approvato con delibera n. 1 del 10/01/1990 dl Consiglio Provinciale di Teramo.

Le aree del piano di lottizzazione sono soggette a "comparto a progettazione unitaria" del tipo 1 ai sensi dell'art. 17 della N.T.A. del P.R.G..

L'edificazione è consentita in conformità dell'art. 22 – zona B –sottozona B5 – a dall'art. 31 delle N.T.A. del P.R.G..

Nelle tavole grafiche di PRG sono già individuate le quantità delle superfici fondiarie e degli spazi destinati alle urbanizzazioni primarie (viabilità, parcheggi, verde pubblico).

Il progetto prevede la ridefinizione dei limiti ovest e nord del sub-comparto:

- il limite ovest coincide col confine di proprietà, in quanto la proposta di P.R.G. ricomprende anche aree interessate da viabilità esistente, (strada comunale viale Makarska), che non devono essere disciplinate dal piano di lottizzazione; lottizzazione
- il limine nord coincide col confine di proprietà .

Tali adeguamenti perimetrali sono formulati ai sensi dell'art. 20 comma 8 della Legge Regionale 12/04/1983 n°18.

I riferimenti catastali e la proprietà delle aree interessate dal piano di lottizzazione sono riportati nelle tavole grafiche.

Sulle aree interessate dal piano di lottizzazione non insistono edifici esistenti.

Nelle altre tavole di progetto sono riportate le superfici fondiarie (zona B – sottozona B5) e quelle oggetto di cessione (parcheggi e verde pubblico).

La destinazione d'uso degli edifici fissata nel piano di intervento è in parte turistica alberghiera ed in parte residenziale.

Il programma delle opere di urbanizzazione primaria prevede il progetto per la realizzazione dei parcheggi e del verde pubblico attrezzato, delle reti fognante, idrica, telefonica, del gas, di

distribuzione dell' energia elettrica e della pubblica illuminazione e altre infrastrutture necessarie all'insediamento.

Sono altresì previste, in aggiunta a quanto già disciplinato dalla progettazione di un comparto predisposta dal PRG,una strada di penetrazione a mare, oltre ad una pista ciclabile interna al verde pubblico sul fronte mare.

Al fine di garantire uniformità dio intervento per l'arredo urbano, il lottizzante si obbliga per sé ed aventi causa a recepire qualsiasi prescrizione preventiva o in corso d'opera che l'Ufficio Tecnico Comunale vorrà fare per la scelta della pavimentazione dei marciapiedi, dei pali della pubblica illuminazione, delle essenze per il verde pubblico, ecc.

NORME TECNICHE DI ESECUZIONE

Superficie territoriale catastale al netto della strada e del Torrente Borsacchio mq. 36.166

- superficie destinata a sottozona F1	mq. 16.036
- superficie destinata a sottozona B5	mq. 17.635
- superficie destinata a parcheggi pubblici di PRG	mq. 2.506
Totale superficie in comparto	MQ. 36.166

Indice di utilizzazione fondiaria per destinazione residenziale pari a 0,55 mq/mq.

Superficie edificabile complessiva ammissibile pari a mq. 12.209 x 0,55 mq./mq. = mq. 6.714

Indice di utilizzazione fondiaria per destinazione turistico alberghiera pari a 0,55 mq/mq con incremento del 50% e quindi pari a 0,825 mq/mq.

Superficie edificabile complessiva ammissibile pari a mq. 5.426 x 0,825 mq/mq = mq. 4.476

Superficie edificabile complessiva prevista dal piano di lottizzazione mq. 17.635

Parcheggi privati, entro e fuori terra, nella misura del 40% della superficie edificabile turistica e del 30% della superficie edificabile residenziale.

Altezza degli edifici residenziali m. 10,00 e per quelli con utilizzazione turistico – alberghiera m. 17,50 .

Fronte mare degli edifici m. 25,00 max per parti fuori terra.

Distanze dalle aree demaniali fronte mare m. 30 min.

Distanze degli edifici dai confini m. 5,00 min. per le parti fuori terra.

I progetti planivolumetrici degli edifici del piano di lottizzane indicano, per le parti fuori terra, le sagome di massimo ingombro degli stessi.

Tali sagome, fermo restando l'impostazione progettuale, potranno subire modeste variazioni della localizzazione nella fase di progettazione esecutiva nei limiti delle norme tecniche di attuazione del PRG e fino a un massimo del 10% della superficie coperta.

Tutti gli altri elementi – opere interne, distribuzione delle residenze o degli spazi interni turistico – alberghieri, logge, porticati, impianti sportivi all'aperto, piano interrato al garage, servizi tecnologici e deposito, spazi per attività collettive, viabilità privata e sistemazioni interne ai lotti, potranno subire variazioni nella fase di progettazione esecutiva, nei limiti delle norme tecniche di attuazione del PRG.

L'attuazione del comparto avverrà mediante il rilascio delle concessioni edilizie relative a ciascun lotto.

Per quanto non espressamente disciplinato si rinvia al progetto del piano di lottizzazione ed alla convenzione.

DESTINAZIONI D'USO

Le destinazioni d'uso residenziali e turistico/alberghiere riportate negli elaborati di progetto del P.d.L. 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 dovrà essere sempre soddisfatta la condizione che la superficie con destinazione turistica risulti almeno pari al 40% della superficie totale realizzabile nell'ambito del P.d. L..

Roseto degli Abruzzi, Maggio 2005

Ing. Vittorio Cialoni

ORDINE DEGLI INGEGNERI - TERAMO
335 CIALONI dott. VITTORIO
INGEGNERE