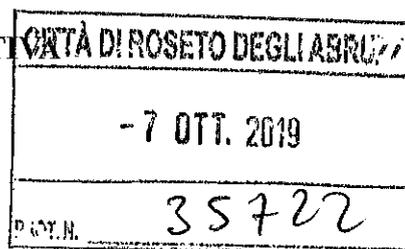




All.

**PIANO DI LOTTIZZAZIONE IN AREA A DESTINAZIONE C1  
RICHIESTA DI MODIFICA ALLE PREVISIONI DEL PDL "BARBA-VALENTINI"  
VIA ACCOLLE – ROSETO DEGLI ABRUZZI**

**RELAZIONE ILLUSTRATIVA**



**A- PREMESSA**

Le aree interessate dalla presente richiesta di modifica delle previsioni urbanistiche del PdL "BARBA-VALENTINI" sono di proprietà di Barba Giovanni e Barba Vincenzo.

Esse sono ubicate in una zona destinata all'espansione residenziale, definita nel PRG vigente con "ZONA C – SOTTOZONA C1 : ESPANSIONE RESIDENZIALE DI INIZIATIVA PRIVATA".

Le aree sono delimitate dalla Via Accolle a Sud, Via G. Braga ad Ovest, Via G. Rossini a Nord e dalla Statale Adriatica SS 16 ad Est.

I terreni sono distinti in Catasto terreni al Foglio 26 part. Ille n. 101,1072,1520,1521,926,202,929 ; e sono ricompresi nel Piano di Lottizzazione denominato "Barba – Valentini".

Il P.d.L. è stato adottato con delibera di C.C. n. 26 del 25/05/1998 e successivamente approvato con delibera di C.C. n. 6 del 19/01/1999.

Con Concessione Edilizia n. 52/2000 del 16/3/2000 (Pratica 97/99) sono state autorizzate le opere di urbanizzazione relative al P.d.L. e in data 21/02/2001, prot. 5317, è stata presentata "VARIANTE" in fase ESECUTIVA al PdL, Sottozona C-1.

Le variazioni di cui sopra non hanno alterato le caratteristiche della destinazione urbanistica del P.d.L. e rientrano nei limiti delle prescrizioni generali di PRG.

Le opere di urbanizzazione sono state ultimate, collaudate e riconsegnate al Comune di Roseto degli Abruzzi in data 04/10/2007, con atto Notaio De Galitiis, Rep. 88982 .

Il P.d.L. è in corso di attuazione e sono stati realizzati o in corso di realizzazione i fabbricati previsti sui Lotti A, B ed F con i seguenti permessi di costruzione:

- 1) con PdC N. 70 del 06/06/2005 (Pratica N. 569/2004) e successive varianti sul Lotto A;
- 2) con PdC N. 21 del 05/02/2015 (Pratica N. 458/2014) e successive varianti sul Lotto B.
- 3) con PdC N. 120 del 24/07/2018 (Pratica N. 122/2018) sul Lotto F.

**B – DATI GENERALI DEL PDL APPROVATO E VIGENTE**

Il P.D.L. approvato e vigente, è destinato all'edilizia residenziale privata con gli standard urbanistici di cui all'art. 7 delle norme di PRG e con stipula di Convenzione Atto Rep. 56851/10520 del 03/03/2000 Notaio De Galitiis .

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

- indice di utilizzazione territoriale = 5.000 mq/ha – superficie residenziale complessiva  $\leq$  85 % sup. territoriale,
  - altezza massima edifici = 13,50 m;
  - parcheggi interni al comparto come da art. 3:
- a) – per alloggi privati = 30/100 mq. di sup. edificabile;
- b) – per attività commerciale = 40/100 mq. di sup. edificabile;

Le destinazioni d'uso ammissibili devono avere un minimo del 15% a destinazione non residenziale di supporto della residenza quali negozi, uffici etc.

Si precisa inoltre che :

- trattasi di un'area avente andamento topografico variabile su ogni lato e pertanto l'altezza massima dell'edificio viene calcolata secondo quanto indicato all'art. 5, punto "e" delle NTA , come media delle quote delle fronti;
- la superficie edificabile è calcolata secondo quanto indicato all'art. 4, punto "c" delle NTA, al netto delle murature, vano scala e portici.

Il PDL ha recepito inoltre le indicazioni che sono venute dalla Commissione urbanistica, dalla Commissione edilizia e del Consiglio Comunale durante l'esame e l'approvazione della proposta di lottizzazione.

In fase esecutiva sono stati operati alcuni piccoli adattamenti sia in termini di dimensione dei lotti sia in termini di superfici di ingombro massimo dei fabbricati.

Tali variazioni sono consentite ai sensi dell'art. 10 della convenzione urbanistica ,in cui risulta quanto segue: *“In sede di esame del progetto esecutivo dei fabbricati e dei lotti di pertinenza potranno essere, inoltre, consentite piccole modificazioni a condizione che non vengano alterate le caratteristiche generali della sistemazione urbanistica e fermo restando i limiti urbanistici dettati dal Prg. In particolare si intendono consentite :*

- a) – *adattamenti dimensionali dei lotti rispetto a quanto indicato nel PDL a condizione che non vengano modificate le aree complessive delle superfici approvate.*
- b) – *variazioni alle sagome di ingombro dei fabbricati a condizione che vengano rispettate le distanze massime previste dalle norme di Prg.”*

La superficie delle aree da destinare a spazi pubblici è stata individuata nel rispetto degli standard di cui all'art. 7 delle norme di PRG relative alla zona residenziale privata.

Le dotazioni minime previste sono di 24 mq per abitante e così di seguito specificate:

- a) – per attrezzature scolastiche = 6 mq/ab,
- b) – per aree di interesse comune = 3,5 mq/ab,
- c) - per verde pubblico attrezzato = 9 mq/ab,
- d) – per parcheggi = 5,50 mq/ab.

## C – DATI TECNICI DEL PDL APPROVATO

I dati tecnici di progetto proposti, alla luce dell'ultima VARIANTE esecutiva sono i seguenti:

- superficie area totale comparto = 27.000 mq
- superficie dell'area edificabile = 24.900 mq
- superficie strada PRG – parcheggi = 2.100 mq

La superficie edificabile è a sua volta stata suddivisa in una superficie per l'edilizia residenziale pubblica ( 40% ) ed una superficie edilizia residenziale privata ( 60%) secondo i seguenti valori:

- a) – Sup. pubblica = 9.965 mq.
- b) - Sup. privata = 14.840 mq

Dette superfici sono a loro volta normate come segue :

**A) – l'area per l'edilizia pubblica è indicata e normata come SOTTOZONA C2 .**

**B) – l'area per l'edilizia privata è indicata e normata come SOTTOZONA C1.**

Per detta sottozona l'edificazione è subordinata al Piano di Lottizzazione redatto in base agli standard di cui all'art. 7 delle norme di PRG.

Si ha il seguente quadro riepilogativo :

- sup. totale area privata = 14.840 mq
- sup. edificabile totale (0,50\*14,993) = 7,420 mq
- sup. residenziale ( 85%) = 6.307 mq
- no abitanti max = 6,307/30 = 211 circa

Noto il n° degli abitanti ed accorpate le dotazioni relative alle attrezzature scolastiche ( 6mq/ab) con quelle per attrezzature di interesse comune ( 3,5 mq/ab), chiamando la suddetta superficie “zona a servizi “, si ha il quadro riepilogativo riportato nelle tavole di progetto e nella tabella del PDL approvato.

I fabbricati previsti, sono in numero di sei edifici di cui cinque in zona C1 (Lotti A, B, C, D , E) ed uno , Lotto F, che pur interessando una parte in area C1, sviluppa una superficie utile complessiva consentita alla sola area in zona B3.

I fabbricati ricadenti in zona C1 presentano quattro piani fuori terra oltre ad un piano interrato destinato a garage. Essi sono accessibili sia dal piano interrato dei garage e sia dal piano terra.

La distanza minima tra gli edifici è superiore all'altezza delle fronti degli stessi e comunque maggiore di ml 10.00.

Le distanze dai confini interni saranno di vario tipo variabile, da un minimo di 5.00 m rispetto alle strade mentre, rispetto ai confini esterni, saranno pari ad ½ dell'altezza massima .

L'altezza massima prevista è riportata all'interno degli ingombri e comunque in generale è pari a 13.00 m calcolata rispetto alla media delle quote dei fronti della lottizzazione.

#### **D- PROGETTO DI VARIANTE AL PDL**

In passato la Proprietà ha ritenuto di dover proporre nel progetto di Variante piccole variazioni alla perimetrazione dei lotti e alla loro estensione a seguito dei frazionamenti catastali, nonché piccole modifiche di attribuzione di superficie ai singoli lotti e alle superfici di ingombro massimo.

Si ha il seguente quadro riepilogativo:

Superficie area totale privata approvata	mq 14.865
Superficie area totale privata effettiva	mq 14.790 ( pari al 59,88% della sup. C1+C2)
Superficie edificabile totale (0,50*14.790)	mq 7.395
Superficie edificabile residenziale (85%)	mq 6.285
N° abitanti max ( 6.285/30)	n. 210

Le superfici definitive per opere di urbanizzazione risultano:

Area per attrezzature scolastiche ed attrezzature di interesse comune	mq. 2.006	> mq. 1.995 min
Area per Verde	mq. 1.914	> mq. 1.890 min
Area per parcheggi	mq. 1.225	> mq. 1.155 min
Area per strade	mq. 921	

Alla lottizzazione rimane sempre annessa un'area a destinazione B3 già assentita, a cui corrisponderà la superficie di un lotto di mq. 990 ed una superficie utile di mq. 594.

#### **E- ATTUALE RICHIESTA DI MODIFICA AL PDL**

Nella presente richiesta di MODIFICA sono confermate tutte le indicazioni progettuali e normative riportate nel progetto di PdL approvato, discostandosi da questo solo per :

- 1) diversa distribuzione delle destinazioni d'uso sui lotti "C" ed "E" come sintetizzato nel seguente prospetto.*

LOTTE	SUP. UTILE ASSEGNATA NEL PDL APPROVATO	DESTINAZIONI D'USO PDL APPROVATO		DESTINAZIONI D'USO DELLA RICHIESTA DI VARIANTE	
		RESIDENZIALE	ANNESI	RESIDENZIALE	ANNESI
C	Mq. 1350	Mq. 1350	=====	Mq. 410	Mq. 940
E	Mq. 2900	Mq. 1960	Mq. 940	Tot. Mq. 2900 Lotto E1: MQ 1450 Lotto E2: MQ 1450	=====

- 2) *divisione del Lotto E in due Lotti distinti E1 e E2, ciascuno dei quali con capacità edificatoria pari a SE= MQ. 1450, con destinazione totalmente residenziale realizzabili l'uno indipendentemente dall'altro.*
- 3) *Realizzazione e cessione di parcheggi pubblici per mq. 210, parcheggi di uso pubblico per mq. 195 e di un marciapiede pubblico per mq. 92.*

La variante proposta con il presente progetto, non incide sui parametri urbanistici e, pertanto, ai sensi della Legge Regionale 18/1983, art. 20 Modificato dall' art. 8 ter della LR 62/2012 rientra nelle competenze della Giunta Municipale.

Dette variazioni non modificano le norme generali e sono previste anche all'interno della convenzione sottoscritta per la lottizzazione.

## **E- RELIZZAZIONE DI PARCHEGGI PUBBLICI E DI USO PUBBLICO**

Premesso che non saranno apportate variazioni o modifiche alle opere di urbanizzazione già realizzate e riconsegnate, nella presente proposta di modifica al Piano di Lottizzazione, sono previsti a totale cura e spese del richiedente i seguenti spazi destinati a parcheggio e marciapiede:

- 1- Nuovi parcheggi pubblici, per circa mq. 210, a ridosso dei Lotti E1 ed E2;
- 2- Nuovi parcheggi privati ad uso pubblico, per circa mq. 195, a servizio delle attività commerciali che saranno insediate nel Lotto C.
- 3- Marciapiede pubblico lungo la strada di accesso alla SS16, per una superficie complessiva di mq. 92.

A migliore comprensione si rimanda alla tavola di progetto allegata, con relative tabelle tecniche di raffronto.

I parcheggi pubblici di cui al precedente punto 1) e il marciapiede di cui al punto 3) saranno realizzati e ceduti all'atto della edificazione dei fabbricati sul lotto E1 o E2.

I parcheggi ad uso pubblico di cui al precedente punto 2) saranno realizzati all'atto della edificazione del fabbricato sul lotto C.

## F – MOTIVAZIONI DELLA RICHIESTA

A parere del Proponente, la presente richiesta di modifica al PdL persegue le seguenti finalità migliorative:

- a) riorganizzare la presenza delle attività destinate ai servizi relativi alle residenze, quali negozi, uffici, etc, come all'art. 23 delle NTA del PRG, in modo da concentrarle in un solo fabbricato, previsto nel Lotto C;
- b) rimodulare il Lotto E in due lotti distinti (E1 e E2), con totale destinazione residenziale, in modo che:
- l'impatto visivo che creerebbe un unico grande fabbricato si riduca frazionandolo in due corpi di fabbrica di più ridotte dimensioni;
  - evitare la coesistenza nello stesso stabile della destinazione residenziale con quella dei servizi;
- c) evitare che sulla strada di accesso alla lottizzazione, in corrispondenza dell'innesto con la SS 16, l'ubicazione di attività commerciali possa provocare una eccessiva presenza di veicoli in sosta e difficoltà al traffico veicolare;
- d) realizzazione e cessione al Comune di Roseto degli Abruzzi di nuovi parcheggi pubblici per mq 210;
- realizzazione di nuovi parcheggi privati AD USO PUBBLICO per mq. 195 a servizio delle attività commerciali che si insedieranno nel lotto C.

## G- DATI TECNICI RELATIVI ALLA PRESENTE RICHIESTA DI MODIFICA AL PdL

	LOTTE	SUP. UTILE ASSEGNATA	SUP. ANNESSI	SUP. RESIDENZ.
ZONA C1: SUP. UTILE EDIFICABILE TOT. = 7.395mq RESIDENZIALE (84,95%) = 6.285 mq. < 85% ANNESI non resid. (15,01%) = 1.110mq > 15%	A	1.170	170	1.000
	B	1.350	-----	1.350
	C	1.350	940	410
	D	625	-----	625
	E1	1450	-----	1450
	E2	1450	-----	1450
ZONA B3: SUP. UTILE EDIFICABILE TOT. = 594 mq RESIDENZIALE (100%) = 594 mq	F	594	-----	594

Roseto degli Abruzzi, li 01/10/2019

I Proponenti: dott. Giovanni Barba

dott. Vincenzo Barba

Ing. Vittorio Cialoni

