

**PIANO DI LOTTIZZAZIONE IN AREA A DESTINAZIONE C1  
RICHIESTA DI VARIANTE N. 2 ALLE PREVISIONI DEL PDL “BARBA-VALENTINI”  
VIA ACCOLLE – ROSETO DEGLI ABRUZZI  
VARIANTE N.2**

**DITTA: BARBA GIOVANNI E BARBA VINCENZO**

**RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

**A- INQUADRAMENTO CATASTALE E URBANISTICO**

Le aree, interessate dalla presente richiesta di VARIANTE N.2 alle previsioni urbanistiche del PdL “BARBA –VALENTINI”, sono di proprietà dei sig.ri Barba Giovanni e Barba Vincenzo.

Esse sono ubicate in una zona destinata all'espansione residenziale, definita nel PRG vigente come “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.lla 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 .

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 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**

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.

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.

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 , alla luce della VARIANTE esecutiva approvata con delibera di C.C. n.81 del 19.12.2002 , risultano:

- 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 sono ***previsti con quattro piani fuori terra*** oltre al sottotetto e 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- VARIANTE ESECUTIVA AL PDL APPROVATO**

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- VARIANTE N.1 AL PDL APPROVATO ( DELIBERA CC N. 13/2021)**

In data 07.10.2019 con prot. n. 35722, integrata in data 15.11.2019 con prot. n. 40543, i Sig.ri Barba Giovanni e Vincenzo hanno presentato la proposta di variante N.1 al Piano di Lottizzazione denominato "Barba-Valentini" sito in Via Braga-Via Accolle.

In data 11.12.2019, con propria deliberazione n. 425, la **Giunta Comunale** ha deliberato: Di prendere atto della proposta di variante al P.d.L. "Barba-Valentini" in Via Accolle-Via Braga, così come presentata dalla ditta richiedente,

Con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 13 del 25/03/2021 è stato APPROVATO il progetto Variante N.1, con cui sono state introdotte le seguenti modifiche:

- 1) *diversa distribuzione delle destinazioni d'uso sui lotti "C" ed "E" come sintetizzato nella 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 .  
In data 7/11/2022 è stata stipulata convenzione con il Comune di Roseto degli Abruzzi, con atto Notaio De Galitiis rep. N. 107475.

#### **F- ISTANZA DI VARIANTE N. 2 AL PDL**

Gli Istanti, f.lli Barba e Giovanni, proprietari dei terreni distinti in Catasto al Foglio 26, part.lla n. 1555,1556,1557,1558,1559,1560,1521,101, precisano che nella *Relazione Tecnica*, allegata al PdL approvato con Delibera di C.C. n.6 del 19/01/1999, al paragrafo “D” si specificava che :  
**”I fabbricati ricadenti in zona C1 presentano quattro piani fuori terra oltre ad un piano interrato destinato a garage”**, come riportato anche nella *Relazione Tecnica* allegata al progetto di Variante N.1, approvato con delibera di CC n. 13 del 25/03/2021.

Con la presente istanza di VARIANTE N. 2 , i sig.ri Barba Giovanni e Vincenzo chiedono che **sia soppressa la suddetta prescrizione tecnica**, consentendo l’utilizzo residenziale anche del piano attico , nel rispetto delle altezze massime , dei distacchi dai confini e dai fabbricati fronteggianti, in conformità a quanto previsto nel PdL e nelle norme del PRG vigente.

Non subiranno modifiche le superfici edificabili, le sagome planimetriche di massimo ingombro e le altezze massime come computate ai sensi dell’art. 5 “Distanze e Altezze” delle NTA del Vigente Prg del Comune di Roseto degli Abruzzi.

Le opere di urbanizzazione non subiranno variazioni rispetto a quanto stabilito nelle convenzioni urbanistiche stipulate con Atto Rep. 56851/10520 del 03/03/2000 Notaio De Galitiis e successivo Atto Rep. N. 107475 Notaio De Galitiis in data 7/11/2022.

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

Dette variazioni non modificano le norme generali e né quelle richiamate all'interno delle convenzioni sottoscritte per la lottizzazione.

Il tutto come rappresentato nelle tavole grafiche con planimetrie e sezioni allegate.

Roseto degli Abruzzi, li 29/08/2023

Ing. Vittorio Cialoni

