

COMUNE DI ROSETO DEGLI ABRUZZI

**OGGETTO:
PROPOSTA DI REALIZZAZIONE SUB-COMPARTO TIPO 2**

**DITTA:
SIAI S.R.L. dei F.LLI BARBA E C. Roseto degli Abruzzi**

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Dott. Ing. Andrea Fuina

ROSETO li 29/10/2018

Geom. Franco Di Bonaventura

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

A) Descrizione dell'intervento

A-1 Premessa

Trattasi di intervento di esclusiva iniziativa privata attraverso la formazione di un piano urbanistico di lottizzazione in cui si chiede un sub-comparto proponendo gli stessi parametri previsti per l'intero comparto ripartito sull'area in proprietà secondo le proporzioni di previsione del PRG approvato.

Si precisa che la richiesta segue l'approvazione e l'iter del sub comparto di tipo 2 della ditta Di Carlo Carlo e Carbonara Vincenza approvato con delibera di Consiglio n.73 del 06.08.2015 e successiva delibera di Giunta n.316 del 28.11.2017.

A-2 Proprietà

Il comparto di PRG interessa nella sua totalità, in termini di proprietà, un'area di complessivi mq. 43.860 di cui mq. 10.288, pari al 23,45% circa, sono di proprietà dei richiedenti. L'area oggetto d'intervento, ubicata in località Campo a Mare, ricade in Zona B4 (completamento frazioni) soggetta a comparto a progettazione unitaria tipo 2.

Tale superficie è divisa tra diversi proprietari secondo il seguente quadro di previsioni urbanistiche:

AREE PUBBLICHE:		
Strade	mq. 4.690,00	= 10,69%
Parcheggio pubblico	mq. 2.190,00	= 5,00%
Verde pubblico	mq. 1.500,00	= 3,42%
Servizi pubblici	mq. 6.475,00	= 14,76%
Sommano	mq. 14.855,00	= 33,87%

AREE PRIVATE		
Infrastrutture commerciali D1	mq. 1.880,00	= 4,30%
Aree residenziali B4	mq. 27.125,00	= 61,85%
Sommano	mq. 29.005,00	= 66,13%
TOTALE	mq. 43.860,00	= 100,00%

Applicando le stesse proporzioni per la quota parte spettante ai richiedenti che risultano proprietari di mq. **10.288,00 mq**, si ha quindi:

- Aree pubbliche	= 0,3387 x 10.288,00	= mq. 3.485,00 circa
- Aree private	= 0,6613 x 10.288,00	= mq. 6.803,00circa
- Aree residenziali	= 6.803,00 x 0,9353	= mq. 6.363,00
- Aree Commerciali	= 6.803,00 x 0,0650	= mq. 442,00

- Nella proposta di sub comparto si hanno le seguenti superfici edificabili:		
- Su Residenziali	= mq. 6.363,00 x 0,55 mq/mq	= mq. 3.500,00
- Su Commerciale	= mq. 442,00 x 0,85 mq/mq	= mq. 375,00

B) Obiettivi e finalità dell'intervento

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

L'intervento si inquadra all'interno della programmazione comunale secondo le direttive del PRG vigente delle linee guida e della normativa regionale urbanistica relativa ai piani di lottizzazione.

La riqualificazione urbana degli insediamenti e lo sviluppo qualitativo di questi saranno perseguiti attraverso strumenti idonei (Piano di Lottizzazione, Accordi di programma, Programmi di Riqualificazione Urbana, Regolamento di Attuazione Norme etc.) all'effettiva attuazione degli obiettivi generali, incentivando nei diversi ambiti l'integrazione funzionale, con particolare riferimento al rapporto tra usi residenziali e terziari.

La proposta di attuare il PRG attraverso l'istituto del sub – comparto è maturata a seguito di anni di attesa e l'impossibilità di costituire un consorzio tra i proprietari delle aree interessate dal comparto necessario per la realizzazione delle previsioni urbanistiche.

Anche la presente richiesta è stata notificata per la preventiva adesione, mediante Raccomandata con ricevuta di ritorno a tutti i proprietari facenti parte dell'intero comparto, con la sola eccezione dei proprietari del sub comparto già approvato della ditta Di Carlo – Carbonara.

B-2 Criteri ed indirizzi seguiti

* Favorire la riqualificazione del tessuto edilizio residenziale esistente con interventi che sviluppino tipologie edilizie diversificate e adatte a rispondere alla domanda di segmenti di mercato specifici;

* Dotare la zona di adeguati servizi pubblici visto anche che nelle aree limitrofe in passato è stata consentita l'edificazione di fabbricati così come riportato nei grafici;

* Ridefinire l'ambiente costruito attraverso l'integrazione del sistema urbano con il sistema naturalistico e rurale di cui è a contatto;

* Realizzare un collegamento ciclabile che fiancheggi in seguito l'intera Via per santa Petronilla oggi percorsa anche da camion che la utilizzazione per un più veloce accesso alla SS 16 e per rifornire la ditta Rolli;

* Potenziare il verde pubblico esistente in aderenza al campo polivalente di Campo a Mare;

*** Cessione gratuita al Comune dell'intera area destinata a verde pubblico dell'esistente campo polivalente sopra richiamato;**

*** Integrare i tratti di pista ciclabile e viabilità alle residue aree del comparto seguendo gli indirizzi dettati dalla determina n. 1529 del 26.10.2017 dell'Amministrazione Provinciale di Teramo, e successivamente contro dedotta dal Comune di Roseto degli Abruzzi con delibera n. di Giunta Comunale n. 316 del 28.11.2017, ed approvata in via definitiva con delibera di Consiglio Comunale n. 14 del 27.03.2018.-**

B-3 Modalità attuative

La realizzazione seguirà l'iter dei piani di lottizzazione con richiesta di sub- comparto. Nel caso specifico si prevede di intervenire a lotti per la parte residenziale e commerciale.

Per le opere di urbanizzazione si provvederà alla loro realizzazione e completamento nell'arco di cinque anni a partire dal rilascio del permesso a costruire relativo alle opere esecutive di che trattasi, fermo restando la priorità che il Comune vorrà dare alle opere proposte priorità che saranno oggetto di convenzione.

B-4 Inquadramento catastale

L'area del sub – comparto è di complessivi 10.288,00 mq. e ricade nel Fg. 53 del Comune di Roseto degli Abruzzi con le seguenti particelle:

- Part. 866 di	mq.	235,00
- Part. 869 di	mq.	8.834,00
- Part. 871 di	mq.	1.219,00

- Sommano	mq.	10.288,00

B- 5 Inquadramento urbanistico

L'area del sub – comparto proposto ricade in un Comparto di tipo 2 avente destinazione di zona B 4 Completamento Frazioni del Comune di Roseto degli Abruzzi, con i seguenti limiti:

- Iuf = 0,40 mq/mq
- Altezza massima 10,50 ml.
- Distanze $\frac{1}{2}$ H con minimo di 5,00 ml.

Nell'area del sub – comparto ricade anche un'area a destinazione commerciale D 1 con i seguenti limiti:

- Iuf = 0,85 mq/mq
- Altezza massima 13,50 ml.
- Distanze dalle strade 6,00 ml. E dai confini dei lotti $\frac{1}{2}$ H con minimo di 5,00 ml.

Tale area è stata collocata nel progetto al piano terra di un'area a destinazione residenziale per cui nella proposta di sub comparto, l'edificio contenente la parte commerciale è stato proposto per un'altezza massima di 13,50 ml.

Tale scelta progettuale consente di limitare il consumo di suolo pubblico poiché viene inserita all'interno di sagoma residenziale e migliora l'uso del suolo in termini di rapporto di copertura.

Ai fini degli standards di legge occorre tenere presente che trattasi di comparto tipo 2 per cui è prescritta altresì l'individuazione di aree da destinarsi a parcheggio come da art. 7.1 comma d (5,5 mq. x abit.)

B- 6 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.

- Aree edificabili in base alla proprietà:

A – Sup. aree B4 6.363,00 residenziali + 442,00 commerciale

- Superfici edificabili residenziali: If = 0,55 mq/mq

A – Sup. residenziale B4 6.363,00 x 0,55 = 3.500,00 mq circa

- Superfici edificabili commerciale: If = 0,85 mq/mq

A- Sup. commerciale D1 442,00 x 0,85 = 375,00 mq. circa

TOTALE = 3.875,00 mq.

- N° abitanti (sup. residenziale/30)

A – sup. 3500,00/30 = 117 ABITANTI

- Sup. standards (minimi di legge: 24 mq/ab)

A- n. abitanti 117 x 24 mq. = 2.808,00 mq. circa

- Sup. standards aggiuntiva (comparto tipo 2 art.7.1comma d (5,5 mq/ab)

A n. bit. 117 x 5,50mq/ab = 644,00 mq. circa

Totale cessioni di legge= 3.452,00 mq. circa

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

Sup. istruzione	= 6 mq/ab	- 282,00 mq.
Sup. servizi	= 3,5 mq/ab	- 164,50 mq
Sup. a verde	= 9 mq/ab	- 423,00 mq
Sup. parcheggi	= 5,5 mq/ab.	- 258,50 mq

TOTALE	= 24 MQ/AB	- 1.128,00 mq

Nel progetto proposto si ha la seguente situazione

- Superfici pubbliche di progetto finali: = 4.553,00 > 3.452,00

Nella proposta si realizzeranno superfici autonome per verde e parcheggi facendo in modo che non risultino comunque inferiori ai minimi di legge.

C) Descrizione del progetto dal punto di vista tecnico

Il piano di lottizzazione interessa un'area sita in Roseto degli Abruzzi in Zona Campo a mare lungo la via Strada Santa Petronilla. L'area di pertinenza sviluppa nella sua totalità mq. 10.288,00 circa.

I dati urbanistici nel presente progetto sono pari ai valori previsti dal PRG calcolati dapprima sull'intero comparto e ripartito poi con le stesse percentuali sul sub – comparto proposto.

Il progetto urbanistico è stato redatto secondo i parametri sopra esposti. La scelta urbanistica di base operata è stata quella già enunciata con la divisione del comparto secondo le percentuali già ricordate. Tale divisione, di per se, individua una tipologia di intervento destinata ad attività privata con possibilità di attività commerciale nella misura consentita. Alle superfici così ripartite, oltre alle strade sono state aggiunte quelle destinate a parcheggi sia pubblici che privati e a verde pubblico.

Sotto l'aspetto planimetrico, il progetto si adatta al contorno dell'area edificabile proponendo, per l'area a parcheggio, una ampia zona pubblica comune antistante gli edifici ed in prossimità della Via esistente dalla quale avviene l'accesso mediante due entrate. I fabbricati previsti presentano tre piani fuori

terra. In sede di realizzazione degli edifici sono comunque consentiti scantinati da realizzare interrati nei limiti delle aree riservate all'edilizia privata sia coperte che scoperte.

L'intervento edilizio prevede la costruzione di quattro fabbricati di cui tre a carattere esclusivamente residenziale di tre piani fuori terra collegati da scalinata, e garage nel piano interrato. L'altezza massima è pari a 10,50 ml. E la distanza dai confini è pari a $\frac{1}{2}$ dell'altezza con un minimo di ml 5,00 dai confini.

L'altro fabbricato prevede la realizzazione della superficie commerciale al piano terra per cui l'edificio contenete la parte commerciale è stato proposto per una altezza di 13,50 ml. E viene fatta valere la norma relativa alle zone D1 con indice pari a 0,85 mq/mq.

La distanza dalla strada è minimo pari a 5,00 ml. Mentre la distanza dai confini interni del lotto è pari a $\frac{1}{2}$ dell'altezza con minimo di 5,0 ml.

Trattandosi di un progetto planivolumetrico volto ad individuare le zonizzazioni e le superfici urbanistiche, le suddivisioni interne presentate dei fabbricati sono schematiche. La loro stesura definitiva sarà oggetto di apposito progetto definitivo da assoggettate a concessione edilizia. In via generale trattandosi di fabbricati che avranno al massimo 4 e in un caso 5, appartamenti per piano.

La proposta progettuale prevede, in termini realizzativi, la sistemazione delle aree di risulta secondo la lottizzazione proposta all'interno della quale verranno realizzati edifici aventi parti interne con finiture di tipo civile adeguate all'uso ed alle norme vigenti., la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria per gli allacci alle reti di servizio pubbliche e la sistemazione con idonea pavimentazione dei parcheggi indicati.

La distanza minima rispetto agli edifici circostanti è superiore all'altezza delle fronti degli stessi e comunque maggiore di ml. 10,00. Le distanze dai confini interni saranno di vario tipo variabili da un minimo di ml. 5,00 rispetto al confine lato strada mentre. Rispetto ai confini esterni, saranno pari ad $\frac{1}{2}$ dell'altezza massima con un minimo di ml. 5,00.

Particolare cura sarà posta nelle realizzazione degli edifici ai fini di una elevata efficienza energetica e sostenibilità. Ciò porterà a maggiori costi rispetto al tradizionale che sarà cura dei richiedenti documentare in sede di progetto definitivo.

D) 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 29.10.2018

I PROGETTISTA

(Dott. Ing. Andrea Fuina)

(Geom. Franco Di Bonaventura)

-ALLEGATI:

- Istanza di autorizzazione
- Progetto preliminare con proposta d'intervento (Tav. n° 06)
- Schema convezione
- Norme tecniche di attuazione
- Stralcio catastale con visure