

# COMUNE DI SILVI

Provincia di Teramo

committente

**REALSTABILE S.p.A.**

Piazza Pierangeli n.1 - 65100 Pescara

**CLUB DEL SOLE S.R.L**

Via Biondini, 27- 47121 Forlì ( FC)

**SORRICCHIO DI VALFORTE GUIDO**

C.F. SRRGDU54B22A488A - Silvi (TE)

progetto

**PIANO DI LOTTIZZAZIONE**

**"I GIARDINI DELL' ADRIATICO"**

ai sensi dell'Art. 23 della L.R. 18/83

in attuazione degli Art. 57 e 52 delle N.T.A. del vigente P.R.G.

LOCALITA': SILVI MARINA - ZONA PIOMBA

elaborato

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

Relazione n.

**02**



il progettista

**Ing. Domenico Merlino**

[www.merlinoprogetti.it](http://www.merlinoprogetti.it) E-Mail: [info@merlinoprogetti.it](mailto:info@merlinoprogetti.it)  
Via Padre Ugo Frasca - 66100 Chieti Scalo (CH) - Tel e Fax 0871 552751



il consulente architettonico  
Area residenziale

**Arch. Donato D'Ercole**

[www.derstudio.it](http://www.derstudio.it) E-Mail: [info@derstudio.it](mailto:info@derstudio.it)  
Via Salvatore Tommasi 19 - 65126 PESCARA - Tel e Fax 085 4541391

il progettista

**GIORGIERISTUDIO**

**Prof. Arch. Pietro Basilio Giorgieri**

collaboratori:

Arch: Francesca Nuti

Arch. Arianna Becherucci, Arch. Martina Calcinai, Arch. Ludovica Splendiani e Dott. Marco Magagnini

[www.giorgieristudio.it](http://www.giorgieristudio.it) e-mail: [info@giorgieristudio.it](mailto:info@giorgieristudio.it)

via Santa Reparata, 42 - 50129 Firenze (FI) - Tel +39 055496389

commessa n.	livello progettuale	scala
<b>19.010</b>	<b>Definitivo</b>	--
settore	project manager	work manager
<b>ARC</b>	<b>DM</b>	---

REV.	DATA	DESCRIZIONE	DISEGNATORE
06	Dicembre 2022	<b>Riferimento Verbale della Conferenza dei Servizi Istruttoria Prot. n.34774 del 08.11.2021</b>	EL
05	Luglio 2022	<b>Riferimento Verbale della Conferenza dei Servizi Istruttoria Prot. n.34774 del 08.11.2021</b>	EL
04	Settembre 2021	<b>Nuovo Piano di Lottizzazione in attuazione degli Art. 57 e 52 delle N.T.A. vigenti</b>	GS
03	Giugno 2021	<b>Riferimento Nota - Prot. n. 10945 del 09/04/2021</b>	GS
02	Febbraio 2021	<b>Deliberazione di Giunta Comunale n.27 del 23/03/2021</b>	GS

**COMUNE DI SILVI**  
**Provincia di Teramo**

**PROPOSTA DI VARIANTE URBANISTICA E PIANO ATTUATIVO**

PIANO DI LOTTIZZAZIONE "I GIARDINI DELL' ADRIATICO", ai sensi dell'Art. 23 della L.R. 18/83  
in attuazione degli Art. 57 e 52 delle N.T.A. del vigente P.R.G.

**Deliberazione della Giunta Comunale n.27 del 23/03/2021**

Località Silvi Marina - zona Piomba.

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE**

**Art. 1 Ambito di applicazione del Piano di Lottizzazione**

Il piano di lottizzazione in oggetto, denominato "I GIARDINI DELL'ADRIATICO" (il "**Piano di Lottizzazione**"), di cui all'istanza inoltrata al Comune di Silvi il 31 gennaio 2020, acquisita con Prot. 4824 del 5 febbraio 2020, dalle società:

- REALSTABILE S.p.A. in qualità di proprietaria delle aree disciplinate dal Piano di Lottizzazione e titolare anche della citata convenzione urbanistica;
- CLUB DEL SOLE S.r.l. titolare di specifica autorizzazione sottoscritta dagli attuali proprietari della restante parte delle aree oggetto di intervento;

è stato elaborato ai sensi dell'Art. 23 della L.R. 18/83 ed in attuazione del combinato disposto dagli Art. 57 e 52 delle norme tecniche di attuazione (le "**NTA**") del vigente Piano Regolatore Generale del Comune (il "**PRG**") e si configura come progetto di riqualificazione dell'area sud di Silvi Marina.

Il Piano di Lottizzazione di iniziativa privata stabilisce le norme, i vincoli e le indicazioni per la riqualificazione di una importante porzione della fascia territoriale collocata nella zona sud di Silvi Marina, tra il lungomare di Via della Riviera, il quartiere denominato Silville e il tratto terminale del Torrente Piomba. La relazione tecnico-illustrativa evidenzia le caratteristiche progettuali ed i miglioramenti urbanistici della variante al vigente PRG.

La Superficie Territoriale (St) complessiva è pari a 105.245 mq, con un fronte mare di circa 300 m lineari

Negli elaborati progettuali che compongono il Piano di Lottizzazione, è definito il disegno complessivo con le indicazioni principali dei due lotti fondiari per gli interventi edilizi privati e con l'individuazione delle aree pubbliche di cessione per le opere di urbanizzazione primaria, considerate

complessivamente, ma caratterizzate da una indipendenza funzionale, resa necessaria dalla scansione dei tempi di realizzazione dei due interventi edilizi privati.

In caso di contrasto tra gli elaborati grafici e le presenti NTA, queste ultime prevalgono sugli elaborati grafici.

Gli indici e i parametri, espressamente indicati nelle presenti NTA, sono da ritenersi prevalenti rispetto alle eventuali diverse disposizioni dei vigenti strumenti urbanistici e del regolamento edilizio comunale. Per quanto non espressamente indicato nelle presenti NTA, valgono le disposizioni dei vigenti strumenti urbanistici e del regolamento edilizio del Comune.

Il nuovo assetto urbanistico di progetto è caratterizzato da una riduzione del carico urbanistico, rispetto alle previsioni del PRG vigente. Utilizza l'addensamento volumetrico, quale strumento di tutela della permeabilità dei suoli, conseguito con un incremento paesaggisticamente sostenibile dell'altezza, include destinazioni funzionali allo sviluppo socio economico del territorio e definisce le aree, interne al Piano di Lottizzazione, da cedere alla Amministrazione Comunale e destinate a soddisfare la richiesta di standard urbanistici derivanti dal progetto, in termini incrementativi rispetto alle attese previste, suddivise in:

- AREE PER VERDE PUBBLICO ATTREZZATO = mq 11.200
- AREE A PARCHEGGI PUBBLICI = mq 2.650
- VIABILITA' PUBBLICA = mq 9.095

Il Piano di Lottizzazione individua inoltre due lotti fondiari per gli interventi edilizi privati, attuabili separatamente, e nello specifico:

- LOTTO FONDIARIO "A" = mq 18.500
- LOTTO FONDIARIO "B" = mq 63.800

Alla luce dei punti sopra descritti si rappresentano i dati urbanistici di progetto:

<b>PIANO DI LOTTIZZIONE "I GIARDINI DELL'ADRIATICO"</b>					
<b>Superficie Territoriale Totale</b>	<b>Aree a Verde Pubblico attrezz. Totale</b>	<b>Aree a Parcheggi Pubb. Totale</b>	<b>Viabilità Pubblica Interna al PdL</b>	<b>Lotto Fondiario "A" Residenziale</b>	<b>Lotto Fondiario "B" Turistico ricettivo</b>
mq 105.245	mq 11.200	mq 2.650	mq 9.095	mq 18.500	mq 63.800

## **Art 2 - Valore ed efficacia degli elementi costitutivi del Piano di Lottizzazione**

Le presenti Norme Tecniche di Attuazione costituiscono prescrizioni e disposizioni di dettaglio che, per quanto riguarda l'intervento di cui trattasi, integrano i contenuti delle NTA del vigente PRG, al fine di garantire la corretta realizzazione delle previsioni urbanistiche definite dagli elaborati tecnici del Piano di Lottizzazione. Gli elaborati costitutivi del piano hanno diverso valore ed efficacia.

In particolare, hanno carattere prescrittivo:

- le presenti N.T.A;
- la "TAV.04 – ZONIZZAZIONE STATO ATTUALE – ZONIZZAZIONE STATO DI PROGETTO – PIANO ATTUATIVO DI PROGETTO"

Invece, hanno valore indicativo e non vincolante:

- il numero, il posizionamento planimetrico e la tipologia dei singoli fabbricati, come anche il numero e le dimensioni delle singole unità immobiliari, comunque senza vincoli di superficie (né minime né massime);
- l'area di sedime, l'altezza (comunque entro i limiti dell'altezza massima consentita), la sagoma ed il volume di ciascun fabbricato;
- la viabilità privata di uso pubblico e le sistemazioni esterne delle aree di esclusiva pertinenza dei fabbricati;
- il disegno delle aree destinate ad ospitare la funzione ricettiva all'aperto;

## **Art 3 - Lotti fondiari indipendenti e parametri edilizi**

Il Piano di Lottizzazione definisce l'organizzazione complessiva degli interventi privati sia edilizi che per le aree esterne scoperte di pertinenza. Sono individuati, come meglio precisato infra, due lotti fondiari edificabili da considerarsi indipendenti tra loro, che costituiscono le unità urbanistiche per la determinazione e la verifica del dimensionamento, delle capacità edificatorie, delle dotazioni territoriali e della capacità ricettiva delle strutture turistiche a cui devono fare riferimento i titoli abilitativi edilizi quali potranno essere, quindi, richiesti separatamente, purché correlati alle fasi delle opere di urbanizzazione a ciascuno riconducibili, come di seguito indicato. Il titolo abilitativo edilizio potrà essere sia il Permesso di Costruire che la SCIA alternativa al permesso di costruire.

### **LOTTO FONDIARIO "A":**

In base al Piano di Lottizzazione, è destinato ad ospitare edifici a destinazione residenziale e commerciale di quartiere, con i seguenti dati edilizi:

- Superficie Fondiaria (Sf) = 18.500 mq;
- Superficie Edificabile (Se) = 13.900 mq;
- Indice di fabbricabilità fondiaria (Uf) =  $\leq 0,80$  mq/mq (in caso di suddivisione in ulteriori lotti);

- Altezza massima (H) = 15,80 m (con riferimento alla quota 0,00 identificata con la quota altimetrica dell'attuale Via della Riviera).

Con la precisazione che per altezza massima, di un edificio, si deve intendere la massima distanza verticale misurata a partire dalla linea di terra fino alla linea di copertura, come di seguito specificato. La linea di terra è definita dal piano stradale dell'attuale Via della Riviera, con il terreno naturale sistemato come da progetto. Non costituiscono linea di terra le rampe, le scale, gli scivoli, gli spazi di manovra e la relativa parete del fabbricato necessari per accedere ai locali seminterrati ed interrati, solo nella misura strettamente necessaria a consentire tali accessi. Per gli edifici con copertura piana o a terrazzo praticabile, l'altezza si misura all'estradosso del solaio di copertura, o al piano di calpestio del terrazzo praticabile, anche in presenza di parapetti di protezione fino ad un'altezza di m 1,20. Non vengono considerati, ai fini dell'altezza, le componenti di impianti a servizio dell'edificio che sporgono dai piani fondamentali della sagoma urbanistica, quali ad esempio: condotte impiantistiche, pluviali, canne fumarie, comignoli, antenne, extra-corsa degli ascensori, pannelli solari comprensivi delle strutture di sostegno ecc., purché non costituiscano spazi tecnici praticabili, nonché i volumi tecnici di dimensioni strettamente indispensabili a contenere e consentire l'accesso a quelle parti degli impianti tecnici che non possono, per esigenze tecniche di funzionalità degli impianti stessi, trovare luogo entro il corpo dell'edificio realizzabile nei limiti imposti dalle presenti NTA. A titolo esemplificativo sono considerati volumi tecnici: le cabine idriche, l'extra corsa e le cabine di manovra degli ascensori, i vasi di espansione dell'impianto termico, le canne fumarie e di ventilazione, il vano scala al di sopra delle linee di gronda per accesso alla copertura stessa e relativi impianti. Per tutte le altre tipologie di coperture, diverse da quelle piane, si rimanda al vigente Regolamento Edilizio del Comune.

- Rapporto massimo di copertura (Q) = 20% della Sf;
- Distanze minime tra i fabbricati ( $D_f$ ) =  $\geq 10,00$  m (in quanto edifici oggetto di piano di lottizzazione convenzionata con previsioni planovolumetriche):

Distanza dai confini e dai limiti di zona ( $D_c$ ) = come da Art. 23 delle N.T.A. del vigente PRG, con distacco minimo del fabbricato di nuova costruzione pari alla metà dell'altezza del fronte prospettante il confine del lotto, comunque con un minimo assoluto di m 5,00. Per quanto concerne le distanze dai confini con aree pubbliche, qualora ai piani terra degli edifici posti lungo le strade interne al comparto vengano previste destinazioni esclusivamente non residenziali (commerciali, direzionale, uffici) la distanza degli edifici dal confine di proprietà potrà essere ridotta fino a zero nel rispetto delle seguenti condizioni:

- a) lo spazio pubblico su cui affacciano gli ingressi delle strutture commerciali, direzionali, etc, ubicati ai piani terra degli edifici deve essere pedonale (piazza, slargo, percorso pedonale, marciapiede di adeguata larghezza);
- b) i fabbricati prospicienti gli spazi di cui al punto "a)" abbiano al piano terra, a confine con detti spazi, un portico aperto al pubblico;

- c) in ogni caso vanno rispettate le distanze minime tra fabbricati e, in particolare, le distanze tra fabbricati ricadenti all'interno dei piani attuativi e fabbricati situati al di fuori di quest'ultimi, come da D.M. 1444/68.
- Parcheggi privati = come da Art. 18 della L. 765/1967, modificata dall'Art. 2 comma 2 della L. 122/1989 = 1 mq/10 mc di Se, con almeno un posto auto per ogni unità immobiliare.

Gli spazi per il parcheggio sono comprensivi degli spazi di manovra e delle aree di sosta degli autoveicoli aventi la misura minima di mq 12,50 (2,50 x 5,00 m), e debbono essere collocati all'interno dell'immobile servito o sulla sua area di pertinenza.

Rimangono esclusi dal computo della superficie edificabile:

- a) gli spazi non interamente chiusi perimetralmente, anche se coperti, quali logge e balconi (purché presentino almeno un intero lato aperto), nonché i porticati a Piano Terra (o comunque gli spazi aventi almeno un lato aperto), questi ultimi entro i limiti di superficie del 20% dell'area occupata dall'edificio (Ao);
- b) gli spazi posti al piano terra ed aventi almeno un lato aperto che non siano in diretto rapporto funzionale con l'abitazione, ma costituiscano mere rientranze, quindi che siano delimitati da murature cieche o comunque senza porte e/o porte-finestre tali da permetterne una fruibilità diretta dagli ambienti interni, restando completamente esclusi dal computo della SE senza alcuna limitazione;
- c) tutti i locali interrati o seminterrati, ubicati anche su più piani interrati, aventi un'altezza massima complessiva non superiore a mt. 6,00, fuoriuscenti dal Piano di campagna (o dal Piano del marciapiede) per un'altezza interna netta non superiore a settanta centimetri (misurata dal piano di campagna, o dal piano del marciapiede, fino all'intradosso del primo solaio fuori terra) ed a condizione che siano destinati a ripostigli, cantine, garages, depositi e simili. I locali seminterrati, qualora fuoriuscenti dalla sagoma del fabbricato, devono comunque rispettare i distacchi dai confini, come previsti per i fabbricati fuori terra;
- d) i locali al piano terra, purché di altezza netta non superiore a metri 2.50 ed a condizione che siano destinati a ripostigli, cantine, depositi e simili, autorimesse singole o collettive entro il perimetro della sagoma dell'edificio. Ove al piano terra siano previsti vani di altezza superiore a mt. 2.50 o con diversa destinazione d'uso da quelle indicate dal presente capoverso, le superfici relative vanno interamente computate nella superficie totale edificabile;
- e) i Porticati e le gallerie che vengano destinati al pubblico transito e non risultino recintati rispetto alla viabilità pubblica;
- f) per i fabbricati plurifamiliari: gli androni al Piano Terra, nonché i vani scala, i vani ascensori condominiali e gli spazi comuni di accesso alle singole unità immobiliari, per ogni piano e senza limiti;

- g) i locali tecnici strettamente necessari a contenere gli impianti termico, idrico, elettrico, di condizionamento e di ventilazione, ubicati nei limiti della sagoma dell'edificio e/o in copertura.

Le destinazioni d'uso ammesse: tutte quelle già ammesse per le "Zone Residenziali di Espansione "C2", di cui al comma 10 dell'Art. 50 delle NTA e comunque con esse compatibili, di cui all'Art.17 delle NTA Punti: 1. Abitazioni Ordinarie, 2. Abitazioni specialistiche, 8. Commercio al minuto, 15. Strutture Ricreative, ovverosia abitazioni ordinarie, servizi di pertinenza agli alloggi; artigianato di servizio, artigianato di produzione di beni artistici o connessi con le persone e le abitazioni, studi professionali, commercio al minuto di prodotti alimentari, commercio al minuto di prodotto non alimentari, farmacie, grande magazzino, supermercato, pubblici esercizi di vendita e consumo di alimenti e bevande, attività di erogazione diretta di servizi, strutture culturali, pubbliche e private, strutture associative, sale di ritrovo e da gioco, poliambulatori, etc.

Il posizionamento planimetrico e la consistenza plano-altimetrica dei singoli fabbricati da realizzarsi, sono indicativamente quelli riportati negli elaborati grafici del Piano di Lottizzazione. Restano invece prescrittive e vincolanti la superficie edificabile e l'altezza massima realizzabile misurata dal piano sistemato *post operam*.

Le aree condominiali scoperte non destinate a parcheggio di pertinenza devono essere sistemate a prato per almeno il 15% ed opportunamente piantumate con alberi ad alto fusto. Si prescrive inoltre l'utilizzo di materiali permeabili, tipo masselli grigliati autobloccanti in cls per tutti i posti auto, sia pubblici che privati, e masselli drenanti autobloccanti in cls per tutte le aree pavimentate (non carrabili) sia pubbliche che private.

### **LOTTO FONDIARIO "B":**

In base al Piano di Lottizzazione, è destinato ad ospitare un villaggio turistico/campeggio con i seguenti dati edilizi:

- Superficie Fondiaria (Sf) = 63.800 mq;
- Superficie Edificabile (Sf) = 2.000 mq (per l'ospitalità turistica in strutture fisse);
- Altezza massima (H) = 7,80 m per i Servizi al campeggio, con massimo n.2 piani;
- Rapporto massimo di copertura (Q) = 8% della Sf (a cui si può aggiungere ulteriore 7% della Sf per spazi porticati, logge e simili);
- Capacità ricettiva massima = n. 400 piazzole;
- Dimensioni minima della singola piazzola = 90 mq;
- Superficie Coperta massima per i servizi al campeggio = 5% della Sf = 3.190 mq. Locali commerciali e ristoranti, uffici, i servizi igienici generali, magazzini, alloggi del personale. Tali

strutture possono essere a due piani ad eccezione dei servizi igienici generali, che devono essere ad un solo piano (L.R. 23 Ottobre 2003 n.16, art. 12 comma 18 e s.m.i.);

- Superficie permeabile minima: 70% della superficie scoperta di pertinenza;
- Distanze minime tra i fabbricati ( $D_f$ ) =  $\geq 10,00$  m (in quanto edifici oggetto di piano di lottizzazione convenzionata con previsioni planivolumetriche);
- Distanza dai confini e dai limiti di zona ( $D_c$ ) = come da Art. 23 delle N.T.A. del vigente PRG, con distacco minimo del fabbricato di nuova costruzione pari alla metà dell'altezza del fronte prospettante il confine del lotto, comunque con un minimo assoluto di m 5,00.

Per quanto concerne le distanze dai confini con aree pubbliche, come all'Art. 23 comma 8 delle NTA del PRG qualora ai piani terra degli edifici posti lungo le strade interne al comparto vengano previste destinazioni esclusivamente non residenziali (commerciali, direzionale, uffici) la distanza degli edifici dal confine di proprietà potrà essere ridotta fino a zero nel rispetto delle seguenti condizioni:

- a) lo spazio pubblico su cui affacciano gli ingressi delle strutture commerciali, direzionali, etc, ubicati ai piani terra degli edifici deve essere pedonale (piazza, slargo, percorso pedonale, marciapiede di adeguata larghezza);
  - b) I fabbricati prospicienti gli spazi di cui al punto "a" potranno avere al piano terra a confine con detti spazi, un portico aperto al pubblico;
  - c) in ogni caso vanno rispettate le distanze minime tra fabbricati e, in particolare, le distanze tra fabbricati ricadenti all'interno dei piani attuativi e fabbricati situati al di fuori di quest'ultimi, come da D.M. 1444/68;
- Parcheggi privati = come da Art. 12 della LR 16/2003 con almeno un posto auto per unità ricettiva;

#### **Art 4 - Aree da cedere per standard urbanistici e per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria**

Il Piano Attuativo quantifica e individua le aree da cedere all'Amministrazione Comunale, destinate a *standard* urbanistici ed alle Opere di Urbanizzazione Primaria per le diverse destinazioni. Tali quantità soddisfano le necessità di *standard* urbanistici per le specifiche destinazioni d'uso e gli interventi edilizi previsti dal Piano Attuativo.

Per gli insediamenti con destinazione d'uso **residenziale**, si garantiscono le quantità minime inderogabili di spazi pubblici di cui all'Art. 4 del D.M. 1444/68 e comunque nelle quantità e con le destinazioni prescritte dall'Art. 12 comma 5 delle NTA del PRG vigente, ovvero spazi pubblici per complessivi 24 mq/ab. Ai fini del dimensionamento e della verifica delle quantità minime di cui al citato comma 5 dell'Art.12, ad ogni abitante da insediare sono attribuiti 25 mq di Superficie

Edificabile (Se) a destinazione residenziale e 30 mq di superficie a destinazione commerciale, direzionale, etc; spazi pubblici così suddivisi:

- Verde pubblico attrezzato e per lo *sport* = 15 mq/ab;
- Parcheggi pubblici = 2,5 mq/ab;
- Aree per l'istruzione = 4,5 mq/ab (da monetizzare);
- Aree per attrezzature di interesse comune = 2 mq/ab (da monetizzare);

Per gli insediamenti a destinazione **turistico – ricettiva** si garantiscono le quantità minime inderogabili di spazi pubblici di cui all'Art. 5 del D.M. 1444/68, come riportato dall'Art. 12 comma 5 delle NTA del PRG vigente e comunque nelle quantità e con le destinazioni prescritte dall'Art. 61 comma 6 delle NTA ovvero opere di urbanizzazione primaria di carattere generale ed a verde primario pari al 20% della Superficie Territoriale (St) di riferimento.

Trattandosi di un Piano di Lottizzazione convenzionato, con previsioni planivolumetriche, la Superficie Edificabile (Se) realizzabile viene determinata unitariamente, in riferimento alla Superficie Territoriale (St) totale.

Analogamente gli spazi pubblici e tutte le Opere di Urbanizzazione Primaria necessarie, pur determinate con le quantità e le destinazioni richiamate nei due punti precedenti, sono progettate in maniera unitaria, senza un rapporto diretto con la specifica superficie territoriale dell'ambito di pertinenza, andando quindi a individuare e distinguere, nel piano attuativo, i soli lotti fondiari destinati agli interventi edilizi privati.

In considerazione del fatto che i due interventi presentano necessariamente e per loro stessa natura una differente tempistica di costruzione, la TAV.11/D distingue le fasi di realizzazione delle Opere di Urbanizzazione Primaria. Da essa si evince l'individuazione dei lotti funzionali, con la specifica che le Fasi 1 e 2 sono correlate all'intervento a destinazione turistico-ricettiva, mentre la Fase 3 è collegata all'intervento residenziale.

La Convenzione Urbanistica definirà e disciplinerà l'esecuzione delle relative Opere di Urbanizzazione Primaria suddivisa nei tre lotti funzionali corrispondenti alle tre fasi di realizzazione, autonomamente funzionali, correlandole ai due distinti interventi privati.

Le cessioni eccedenti la superficie richiesta dai parametri d'insediabilità e dai relativi carichi urbanistici, potranno assumere rilevanza compensativa verso gli oneri a cui l'Amministrazione avrà diritto in funzione dell'approvazione del presente Piano di Lottizzazione.

La realizzazione delle opere di urbanizzazione potrà essere effettuata a scapito degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione. Ove tali oneri si rilevassero insufficienti rispetto al costo della dotazione infrastrutturale approvata, alcun onere potrà gravare sull'Ente comunale, una volta compensate le eccedenze con eventuali oneri gravanti sulle società proponenti e connessi con l'approvazione del presente piano di lottizzazione e la realizzazione degli interventi.

La quantità di aree da destinare invece a standard privati, come i parcheggi pertinenziali ed il verde privato, è da calcolare e soddisfare per ciascun Lotto Fondiario, in relazione agli interventi effettivamente previsti in sede di richiesta del titolo edilizio.

Si riporta di seguito la quantificazione degli spazi pubblici e delle opere di urbanizzazione, determinate con le quantità e le destinazioni richiamate nei due punti precedenti.

1) Ambito “**St<sub>(1A)</sub>**” per insediamenti a destinazione **residenziale**:

- SUPERFICIE TERRITORIALE “**St<sub>(1A)</sub>**” = 28.230 mq
- SUPERFICIE EDIFICABILE = 13.900 mq
- ABITANTI INSEDIABILI =  $Se/25$  mq = mq (13.900/25) = 556 ab.
- SPAZI PUBBLICI = 24 mq/ab = 24 mq x 556 = 13.344 mq di cui:
  - Verde pubblico attr. e per lo sport = 15 mq/ab = 8.340 mq
  - Parcheggi pubblici = 2,5 mq/ab = 1.390 mq
  - Aree per l'istruzione = 4,5 mq/ab (da monetizzare) = 2.502 mq
  - Aree per attr. di interesse com. = 2 mq/ab (da monetizzare) = 1.112 mq
- SUPERFICIE FONDIARIA = mq (28.230 – 8.340 – 1.390) = 18.500 mq

2) Ambito “**St<sub>(1B)</sub>**” per insediamenti a destinazione **turistico-ricettiva**:

- SUP. TERRITORIALE “**St<sub>(1B)</sub>**” = mq (105.245 – 8.340 – 1.390 - 18.500) = 77.015 mq
- OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA (Art. 61 delle NTA) = mq 77.015x20% = 15.403 mq

Si specifica che la dotazione minima inderogabile, di cui al D.M. 1444/68 e all'Art. 12 comma 6 della NTA, è così quantificata =  $Se \times 80/100$  = mq [(2.000 x 80)/100] = 1.600 mq di cui almeno la metà destinati a parcheggio. Pertanto i 15.403 mq necessari sono così divisi:

- Verde pubblico attr. e per lo sport = 2.860 mq
- Parcheggi pubblici = 1.260 mq
- Viabilità pubblica (interna al PdL) = 9.095 mq
- Verde pubblico\* (esterno al PdL) = 4.365 mq\*
- \* Superficie superiore di 2.177 mq rispetto al necessario;
- SUPERFICIE FONDIARIA = mq (77.015 – 2.860 – 1.260 – 9.095) = 63.800 mq
- SUPERFICIE EDIFICABILE\* (per l'ospitalità turistica in strutture fisse) = 2.000 mq\*

\* Sono esclusi dal calcolo della superficie edificabile, i servizi igienici generali, i locali commerciali e ristoranti, gli uffici, i magazzini, gli alloggi al personale, il cui indice massimo di copertura consentito è il 5% dell'intera area destinata all'attività ricettiva.

## **Art 5-Dotazioni territoriali, opere di urbanizzazione e di adeguamento infrastrutturale**

Al fine di realizzare gli interventi descritti nel Piano Attuativo, il progetto prevede quindi:

- 1) l'individuazione all'interno del Piano di Lottizzazione di aree destinate a verde pubblico attrezzato, per complessivi **11.200 mq**, suddivise in due aree di cui un lungomare di 6.830 mq e un'altra, prospiciente il Torrente Piomba, di 4.370 mq. La superficie complessiva delle aree pubbliche di cessione per verde pubblico attrezzato è quindi pienamente verificata rispetto alle quantità minime inderogabili prescritte dal DM 1444/68 e dall'Art. 12 delle N.T.A. vigenti, nello specifico **mq 11.200 > 9.060 mq necessari**;
- 2) l'individuazione all'interno del Piano di Lottizzazione di aree destinate a parcheggi pubblici, per complessivi **mq 2.650**, articolate in tre settori e posti in diretta connessione con i nuovi assi viari. Nello specifico:
  - 1.000 mq ubicati nel settore nord in adiacenza a Vicolo Volturmo;
  - 900 mq ubicati lungo il nuovo asse viario che collega Via Reno con Viale Tevere;
  - 750 mq ubicati nel settore sud.La superficie complessiva delle aree pubbliche di cessione, destinate a standard per parcheggi pubblici è pienamente verificata rispetto a quanto prescritto dal DM 1444/68 e dall'Art. 12 delle N.T.A. vigenti, nello specifico **mq 2.650 > 2.270 mq necessari**;
- 3) la quantificazione delle aree per l'istruzione e per le attrezzature di interesse pubblico, per complessivi **3.614 mq**, da monetizzare in accordo con l'Amministrazione Comunale;
- 4) la realizzazione della viabilità pubblica interna al Piano di Lottizzazione per complessivi **9.095 mq** costituita da:
  - nuovo asse viario principale che partendo da Via Reno costeggia il Torrente Piomba e si riconnette a Via della Riviera. Tale asse con l'innesto a rotatoria distribuisce il traffico proveniente da Via Saline lontano dal lungomare, destinando così quest'ultimo al solo traffico pedonale e ciclabile;
  - ulteriore asse viario che connette Via Reno con Via Tevere e Vicolo Volturmo mediante un innesto anch'esso a rotatoria;
- 5) realizzazione di ulteriori opere di urbanizzazione primaria esterne al Piano di Lottizzazione ma ad esso complementari ovvero:

- la realizzazione di tutti gli opportuni raccordi con le strade già esistenti e di una nuova rotonda al termine di Via della Riviera, lato Silville, per consentire l'inversione di marcia;
- la realizzazione, su area già pubblica, di un tratto di pista ciclabile;
- il rifacimento e/o adeguamento dei sotto servizi e delle reti tecnologiche già a servizio del quartiere Silville ed interferenti con l'area oggetto del Piano di Lottizzazione;

In aggiunta quindi alle aree oggetto di cessione interne al Piano di Lottizzazione, saranno oggetto di cessione in favore dell'Amministrazione Pubblica anche le seguenti aree esterne:

- Foglio 21C Particella 1703, già Zona "F4" già prevista da P.R.G. Tale area presenta una superficie complessiva di 3.645 mq, di cui 1.857 mq vengono destinati al completamento del parco verde lineare prospiciente l'arenile, ad uso esclusivo dei pedoni e dei ciclisti, ed in caso di emergenza dai mezzi di soccorso, mentre i restanti 1.788 mq vengono lasciati a verde pubblico;
- Foglio 21C Particella 1380, adiacente all'attuale sede stradale di Via della Riviera, già destinata a Zona "3.1 – Viabilità pubblica" dal vigente P.R.G., ma di fatto mai attrezzata e quindi mai ceduta all'Amministrazione Comunale, che viene quindi lasciata a verde pubblico;

Pertanto, la superficie complessiva delle aree oggetto di cessione è pari a **27.310 mq** di cui mq 22.945 ricadono all'interno del Piano di Lottizzazione e 4.365 mq sono esterni ad esso, ripartiti come di seguito rappresentato:

AREE DI CESSIONE INTERNE AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE		AREE DI CESSIONE ESTERNE AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE	
11.200 mq	Verde pubblico attrezzato	1.855 mq	Verde pubblico attrezzato
2.650 mq	Parcheggi pubblici	2.510 mq	Verde pubblico
9.095 mq	Viabilità pubblica		
<b>22.945 mq</b>	<b>TOTALE</b>	<b>4.365 mq</b>	<b>TOTALE</b>

Le destinazioni d'uso, delle diverse aree sia pubbliche che private, sono riportate nella "TAV.04 – ZONIZZAZIONE STATO ATTUALE – ZONIZZAZIONE STATO DI PROGETTO – PIANO ATTUATIVO DI PROGETTO". In sede di presentazione della richiesta dei titoli edilizi, sono ammesse variazioni di localizzazione e/o di dimensioni al fine del miglioramento complessivo dell'assetto urbano e del disegno d'insieme.

Le caratteristiche dei diversi spazi pubblici e degli interventi edilizi in essi previsti, compresi i materiali, le finiture, le alberature, la pubblica illuminazione e le reti tecnologiche saranno definiti

successivamente con il progetto esecutivo ed in ottemperanza ad eventuali prescrizioni degli Enti gestori.

### **5.1 - Piste ciclabili.**

Tutte le aree pubbliche devono prevedere un'adeguata accessibilità ciclabile tramite piste ciclabili dedicate o spazi ad uso pedonale e ciclabile. In sede di progettazione esecutiva è fatto obbligo anche di prevedere aree e attrezzature idonee al parcheggio delle bici. La dimensione minima delle piste ciclabili è di m 2,50. Sono ammesse misure minori solo per specifiche esigenze funzionali nei tratti di raccordo con viabilità già esistente.

### **5.2 - Parcheggi pubblici o di uso pubblico.**

È fatto obbligo di prevedere una adeguata ombreggiatura con la piantumazione di almeno un albero ogni 4 posti auto. I parcheggi di maggior dimensione devono prevedere un'area anche per il parcheggio delle bici e motocicli, nonché posti di ricarica per autoveicoli elettrici di cui al D.Lgs 257/2016.

### **5.3 - Interventi minimi per la mitigazione del clima e per l'innalzamento della qualità dell'aria e la riduzione dei rischi.**

Gli spazi pubblici devono essere opportunamente alberati in modo da creare idonee zone d'ombra. Devono prevedere aree verdi disposte in modo da ridurre l'impermeabilizzazione del suolo e la formazione di superfici pavimentate che determinano il peggioramento del microclima. Tali superfici devono pertanto essere contenute nelle quantità necessarie alla corretta fruibilità pubblica e collettiva.

### **Art. 6 - Requisiti, caratteristiche funzionali e prestazionali degli interventi interni al Lotto Fondiario "B" – Villaggio Turistico/Campeggio**

Le caratteristiche funzionali e prestazionali devono soddisfare i minimi previsti dalle normative, nazionali e regionali vigenti, per le destinazioni d'uso turistica-ricettiva all'aria aperta. Al fine di elevare la qualità dell'offerta turistica e dell'ambiente, il Piano di Lottizzazione prevede interventi che innalzano le dotazioni di attrezzature e servizi sia in termini quantitativi che prestazionali.

## **6.1. \_Aree scoperte di pertinenza dell'attrezzatura turistica ricettiva all'aria aperta**

### **6.1.1\_ Aree scoperte private prospicienti o in continuità dello spazio pubblico**

Le aree scoperte private prospicienti o in continuità fisica o visiva dello spazio pubblico potranno essere realizzate con le finiture previste nello spazio pubblico. Sono accettate diverse soluzioni solo per interventi che innalzino la qualità e la fruibilità dello spazio ad uso pubblico.

### **6.1.2\_ Aree destinate alla ricettività all'aria aperta**

- Le piazzole non possono essere delimitate da recinzioni di qualsiasi tipo e non è ammesso utilizzare pavimentazioni, neppure appoggiate, per indicarne l'area. L'identificazione delle stesse avviene solo tramite la collocazione di elementi segnaletici puntiformi o con siepi verdi.

Per almeno il 30% delle piazzole una parte della superficie di pertinenza deve essere destinata alla realizzazione di spazi verdi liberi e per la raccolta dell'acqua piovana.

Le piazzole dovranno avere fondo naturale, preferibilmente coltivato a prato; ogni piazzola deve essere raggiungibile da viabilità interna e potrà contenere il parcheggio della vettura del cliente.

- I percorsi interni carrabili sono realizzati in calcestruzzo stabilizzato o materiale simile e hanno la larghezza massima di ml 2,5. Sono ammessi limitati slarghi solo ai fini della qualificazione paesaggistica dei percorsi e specifiche esigenze funzionali. I percorsi indicati nella planimetria del progetto sono indicativi dei criteri con cui organizzare l'intervento ma non definiscono la loro ubicazione.

- I percorsi interni pedonali di accesso alle piazzole, non sono identificati nella planimetria di progetto, in quanto non è previsto l'obbligo del loro tracciamento. Nel caso, hanno larghezza massima di m 1,50, finitura in terra battuta, ghiaia o calcestruzzo.

### **6.1.3\_ Parco dell'acqua e dell'incontro.**

Il Progetto individua una unità d'intervento destinata a "Parco dell'acqua e dell'incontro", ovvero un'area comprensiva di servizi e zona piscine ad uso esclusivo del campeggio. La conformazione planimetrica, così come il disegno interno della distribuzione delle vasche e la collocazione delle varie attrezzature e servizi, sono indicativi.

Per le pavimentazioni è prescritto l'uso di materiali naturali per almeno il 50% della loro estensione. È inoltre fatto obbligo di lasciare almeno il 30% delle aree di pertinenza delle vasche d'acqua a superfici erbose. All'interno del parco dell'acqua è fatto obbligo di prevedere anche l'inserimento di un idoneo apparato vegetazionale con alberi e arbusti. Per il parco dell'acqua devono essere previste adeguate zone d'ombra aperte.

La profondità massima ammessa è di m 1,40 salvo che per particolari e limitate esigenze funzionali.

All'interno del parco sono ammessi edifici per la ristorazione, magazzini, servizi igienici, spogliatoi, locali per palestre e *fitness*, la sorveglianza e attrezzature per lo spettacolo e l'intrattenimento.

#### **6.1.4 - Parcheggi pertinenziali e privati.**

Per i parcheggi privati valgono le stesse norme che regolano la realizzazione dei parcheggi pubblici di cui all'art. 7.2. Non è previsto l'obbligo di organizzare la sosta delle bici se è già prevista in altra area del campeggio.

#### **6.1.5 - Verde e sistemazione paesaggistica**

La piantumazione delle alberature almeno in misura del 60% del totale, deve essere posta prima dell'inizio dell'attività.

È ammessa la sostituzione graduale delle essenze arboree esistenti con specie autoctone di maggior qualità. Per il lotto B a destinazione funzionale Turistico ricettiva all'aria aperta si prevede la riqualificazione ambientale, ecologica e paesaggistica attraverso la piantumazione di nuove essenze arboree con densità minima di 60/80 alberature per ettaro.

### **6.2\_Edifici e manufatti accessori**

#### **6.2.1\_Fronte lungomare e qualità dello spazio pubblico**

L'altezza dei locali a piano terra prospicienti lo spazio pubblico deve essere di massimo m 4,20. Sono ammesse le altezze minime previste dal regolamento edilizio solo per gli spazi a destinazione amministrativa e di servizio, oppure se derivanti da prescrizioni di carattere paesaggistico o particolari soluzioni architettoniche o esigenze funzionali come per facilitare l'accesso a terrazze di uso pubblico o collettivo. Sono ammessi porticati, loggiati tettoie ecc. di materiale leggero e naturale. Sulle coperture, sulle terrazze e in prossimità di questi edifici sono ammesse delle vasche idromassaggio, piscine, lagune di dimensioni massime 300 mq. Sul lungomare è prevista la realizzazione di una struttura balneare a servizio del campeggio con servizi di ristoro e cabine-spogliatoi. In sede di presentazione di titolo abilitativo (SCIA), è concesso la variazione dimensionale del singolo edificio con incremento della superficie coperta nella misura massima del 5%. Tale incremento non può tuttavia comportare un superamento della superficie coperta massima ammessa per questa zona.

#### **6.2.2\_Tipologie edilizie**

Gli edifici previsti sono a uno o due piani fuori terra.

### **6.2.3\_Altezza massima e minima**

Per gli edifici è prescritta l'altezza massima di m 7.80.

### **6.2.4\_Destinazioni d'uso degli edifici**

Le destinazioni d'uso ammesse sono ammesse per le strutture ricettive all'aria aperta: commerciale, ristorazione e servizi (alloggi per personale, magazzini, centro benessere etc.). L'ospitalità turistica ricettiva in strutture fisse è ammessa solo nei bungalow o, dove previsto, al primo piano con le limitazioni di cui al punto successivo.

### **6.2.5\_Bungalow e capacità ricettiva**

La capacità ricettiva massima è riportata all'art. 5. La realizzazione di *bungalow* o di altre tipologie di unità ricettive fisse non può determinare un incremento della capacità ricettiva massima prevista per ogni lotto. I *bungalow* sono previsti unifamiliari e bifamiliari, ad un massimo di due piani con altezza massima pari a 7,80 mt. Le finiture esterne del *bungalow* dovranno essere realizzate preferibilmente con materiali naturali quali legno, materiali lapidei, con finiture di colori neutri terrosi armonizzati con i luoghi quali ocra, crema, marrone, bianco sporco. Gli infissi dovranno essere realizzati in colori in tono con finitura del bungalow. La copertura del *bungalow* potrà essere in piano o inclinata.

### **6.2.4 - Portici, logge e aree coperte aperte**

I portici, le logge e le aree coperte aperte sono considerati elementi utili all'innalzamento della qualità dello spazio aperto di relazione e dell'offerta turistica, pertanto non concorrono alla determinazione della SL, ma rientrano nel calcolo della superficie coperta ammessa che per la realizzazione di queste strutture può essere incrementata di un ulteriore 7% della SF fino ad arrivare ad un massimo del 15% della SF.

### **6.2.5 - Volumi tecnici**

I volumi tecnici necessari al funzionamento degli impianti di distribuzione idrica, funzionamento delle piscine, cabine elettriche e di derivazione, volumi per boiler di raccolta delle acque ecc. sono sempre ammessi nelle dimensioni necessarie all'interno dell'ambito di intervento e non determinano nuova SL. L'immagine esterna dei volumi tecnici deve essere comunque di qualità e rispettare le caratteristiche architettoniche e di finitura degli altri edifici. Inoltre deve essere sempre prevista

un'adeguata sistemazione ambientale dell'intorno che integri i volumi tecnici nella sistemazione paesaggistica complessiva.

#### **6.2.6 - Recinzioni e arredi**

Le recinzioni sono realizzate con siepi e reti a maglia sciolta di altezza massima 2,00 m e non inferiore a 1,70 mt, con cordoli di max 15 cm per il sostegno della recinzione. è ammessa la realizzazione di dune inerbite o con arbusti al fine di variare e armonizzare la delimitazione dell'aree destinate alla ricettività turistica con il contesto urbano e paesaggistico. Non sono ammessi muri di recinzione né altri elementi di chiusura se non costituiscono elementi di continuità e di integrazione con gli edifici o le attrezzature contermini.

#### **6.2.7 - Mobilità interna**

è fatto obbligo di dotare la struttura ricettiva di un regolamento per l'uso dei mezzi a motore all'interno della struttura che deve prevedere limitazioni per fasce orarie e, di regola, essere consentito solo per attività di carico e scarico di attrezzature e bagagli al momento dell'arrivo e della partenza.

### **7. - -Rapporti con le NTA del PRG**

Per tutto quanto non espressamente indicato nelle presenti NTA si fa riferimento a quanto previsto dalle NTA relative alla variante generale del PRG vigente.

Il Progettista

**MERLINO PROGETTI SRL**

Dott. Ing. Domenico Merlino

Il Progettista

**GIORGIERI STUDIO**

Prof. Arch. Pietro Basilio Giorgieri