

COMUNE DI SILVI MARINA

Provincia di TERAMO

committente

OPERA INIZIATIVE IMMOBILIARI S.p.A.
Piazza Pierangeli n.1
PESCARA

progetto

VARIANTE AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE
"SELENE-SIRIO-VEGA"

Lotto Edificatorio denominato **"LOTTO C"**
 Convenzione n° 1991 di Rep. del 30.07.2007

LOCALITA': Silvi Marina - Zona Piomba

il progettista

Dott. Ing. Domenico Merlino

altro tecnico



D&R Studio architetti associati
 Arch. Donato D'Ercole



elaborato

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

tavola n.

13

commessa n.

16.007

livello progettuale

Preliminare

settore

ARC

particolare

00

scala

project manager

LDE

work manager

REV.	DATA	DESCRIZIONE	DISEGNATORE
03	Ottobre 2021	Adeguamento ai pareri pervenuti - Procedura VAS di cui alla Nota Prot. n.13018/2020	EL
02	Maggio 2018	Adeguamento prescrizioni Del. del Commissario - Consiglio Atto n.22 del 11/05/2018	EL
01	Giugno 2017	Definizione nuovo assetto planovolumetrico	EL

MERLINO PROGETTI s.r.l. - www.merlinoprogetti.it E-Mail: info@merlinoprogetti.it

Sede - Via Padre Ugo Frasca (Centro DA. MA.) 66100 Chieti Scalo (CH) Tel. e Fax 0871 552751

Azienda con Sistema di Gestione Qualità certificato UNI EN ISO 9001 da ABICert s.a.s. - Certificato n°QBC434

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

PREMESSA

La Società Opera Iniziative Immobiliari S.p.A. con sede legale a Pescara in Piazza Pierangeli n.1 è proprietaria dell'area situata a Silvi Marina ed interessata dal Piano di Lottizzazione denominato "Selene – Sirio – Vega" di cui alla Variante approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 41 del 5 giugno 2007 pubblicata sul BURA n. 35 del 22 giugno 2007 e relativa Convenzione stipulata in data 30 luglio 2007 repertorio n. 1991.

Il Piano di Lottizzazione di cui trattasi, predisposto su iniziativa privata e di notevole interesse per l'Amministrazione comunale, è già stato attuato per la parte che riguarda i due lotti fondiari delle case accorpate, denominati rispettivamente "LOTTO A" e "LOTTO B" per la realizzazione del complesso residenziale *LE DUNE*, e delle relative opere di urbanizzazione primaria e secondaria di cui alla citata convenzione urbanistica, le cui aree sono già state interamente cedute al Comune di Silvi e le opere previste sono state realizzate e collaudate.

La società lottizzante, volendo ora procedere all'attuazione anche del "LOTTO C" ed al completamento delle rimanenti opere di urbanizzazione ad esso strettamente connesse, ha inteso apportare le sole modifiche planivolumetriche necessarie per migliorare l'assetto urbanistico dell'area d'intervento e per garantire elevati standard architettonici per gli edifici di progetto.

Pertanto, come previsto e disciplinato dall'Art. 3 della Convenzione Urbanistica, con Nota Prot. n. 22835 dell'11.07.2017 la Società Opera Iniziative Immobiliari S.p.A. ha proposto all'Amministrazione comunale una variante al Piano di Lottizzazione ai sensi degli Art. 20 e 23 della L.R. n. 18/83 nel testo vigente ed in piena coerenza con quanto già realizzato.

Il Comune di Silvi ha quindi dato avvio alle procedure urbanistiche prescritte dalla Legge Regionale n.18 del 12.04.1983 e ss.mm.ii. per la valutazione della proposta di variante e alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica di cui al D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii.

Con Nota Prot. n. 13018 del 14.04.2020 l'Autorità Procedente per la VAS ha quindi trasmesso i pareri fatti pervenire dalle Autorità con Competenza Ambientale, richiedendo di provvedere agli adeguamenti, integrazioni e/o approfondimenti richiesti, al fine di definire i contenuti del definitivo Rapporto Ambientale, in conformità a quanto previsto dall'Art. 13 del D.Lgs. 152/2006.

E' stato quindi rimodulato il progetto per ottemperare a quanto emerso nella fasi di scoping della VAS. Nello specifico, per quanto concerne la diversa destinazione delle aree pubbliche di cessione rispetto al progetto già assentito, si rinuncia all'ampiamiento di 750 mq della Superficie Fondiaria, precedentemente proposto pur senza alcun incremento della capacità edificatoria che restava del tutto invariata, lasciando tale area a destinazione pubblica destinandola interamente a verde pubblico attrezzato. Al contempo è stata inoltre ridotta anche la Superficie Coperta di mq 885 rispetto al progetto già assentito, il tutto come di seguito rappresentato.

RIEPILOGO PROGETTO APPROVATO

Nel Piano di lottizzazione attualmente vigente, le quantità minime di spazi pubblici e/o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi sono state calcolate con 24 mq/ab. rapportato ai 1.375 abitanti insediati, come di seguito ricapitolato:

TABELLA RIEPILOGATIVA						
STANDARD URBANISTICI D.M. 1444 02/04/1968			PIANO DI LOTTIZZAZIONE APPROVATO Convenzione 30/07/2007 – n. 1991			
ABITANTI INSEDIATI	DESTINAZIONE	mq/ab. minimo	mq/ab	Superfici minime	Superfici cedute	Differenza
1.375 mq	VERDE PUBBLICO	9 mq	15 mq	20.625 mq	22.820* mq	+ 2.195* mq
	PARCHEGGI	2,5 mq	2,5 mq	3.438 mq	3.989 mq	+ 551 mq
	EDILIZIA SCOLASTICA	4,5 mq	6,5mq	8.938 mq	11.832 mq	+ 2.894 mq
TOTALE		18 mq	24 mq	33.000 mq	38.641* mq	+ 5.641* mq
* Alla superficie ceduta a verde va sottratta la superficie diventata di proprietà del Demanio Marittimo pari a mq 1.718 identificabile catastalmente al Fg 21 P.IIa 1721						

Nel rispetto di quanto approvato con la Variante al Piano di Lottizzazione di cui alla Convenzione Urbanistica del 30 luglio 2007, Il progetto del "Lotto C" già assentito con Permesso di Costruire n. 100/2008/N rilasciato dal Comune di Silvi in data 31.12.2008 prevede la realizzazione di un edificio a carattere intensivo a destinazione residenziale e commerciale, dimensionato secondo i seguenti indici e parametri edilizi.

- *Superficie Fondiaria (Sf) = mq 8.959*
- *Indice di Utilizzazione Fondiaria (Uf) = 1,730 mq/mq*
- *Superficie Edificabile Massima (Se) = mq 15.500,*
- *Superficie coperta Massima (Sc) = 80% della Superficie Fondiaria*
- *Altezza massima (H) = m 19,00 misurata dal piano del terreno sistemato all'estradosso dell'ultimo solaio in piano anche nel caso venga realizzato al di sopra dell'ultimo solaio in piano un sottotetto abitabile o non abitabile;*
- *Distanza dai confini: Variabile (Lato ovest = 1 m, Lato Sud = 15 m, Lato Nord e Est = 0 m);*
- *Distanza minima dai fabbricati = m 10,00;*
- *Lunghezza massima dei prospetti = m 230;*

Tale edificio a destinazione residenziale e commerciale con relativi spazi di pertinenza è costituito da:

- quattro corpi residenziali uniti di numero 6 piani ciascuno, per un totale di n. 144 appartamenti;
- piano terra destinato a locali commerciali con i relativi spazi porticati di uso pubblico prospicienti le aree pubbliche di cessione;

- piano interrato destinato ai parcheggi di pertinenza delle unità abitative per complessivi 146 posti auto;
- parcheggi a raso di pertinenza delle attività commerciali;

Le tipologie residenziali previste rispettano, secondo quanto imposto dal Piano di Lottizzazione le seguenti percentuali:

- 30% massimo di alloggi con superficie lorda non inferiore a 50 mq;
- 20% minimo di alloggi con superficie lorda non inferiore a 85 mq;
- Restante percentuale di alloggi avrà una superficie non inferiore a 65 mq;

Le quantità edilizie già assentite vengono qui di seguito riepilogate:

- Superficie Fondiaria = **mq 8.959**;
- Superficie edificabile assentita = **mq 15.482 < mq 15.500 realizzabili**, così ripartita:
Superficie Edificabile residenziale = **mq 12.230**;
Superficie Edificabile commerciale = **mq 3.252**;
- Parcheggio di pertinenza per la destinazione residenziale:
Superficie a parcheggio necessaria = 30 mq ogni 100 mq di S.E. residenziale = mq $(12.230/100) \times 30 =$ mq 3.669 necessari
Superficie a parcheggio di progetto = mq 6.894 > mq 3.669 necessari
Numero unità immobiliari (appartamenti) = n. 144
Numero posti auto necessari = n. 144
Numero posti auto di progetto = **n. 146 > n. 144 necessari**
- Parcheggio di pertinenza per la destinazione commerciale:
Superficie a parcheggio necessaria = 50 mq ogni 100 mq di S.E. commerciale = mq $(3.252/100) \times 50 =$ mq 1.626 necessari;
Superficie a parcheggio di progetto = **mq 1.693 > mq 1.626 necessari**;

DESCRIZIONE PROGETTO DI VARIANTE

Come riportato in premessa, il Piano di Lottizzazione di cui trattasi è già attuato per la parte che riguarda i due lotti fondiari delle case accorpate, denominati rispettivamente “Lotto A” e “Lotto B” per la realizzazione del complesso residenziale Le Dune, e delle relative opere di urbanizzazione primaria e secondaria di cui alla citata convenzione urbanistica.

L’area di intervento, oggetto di variante al piano di lottizzazione, è rappresentata dal lotto edificatorio denominato “LOTTO C” e dalle rimanenti opere di urbanizzazione ad esso strettamente connesse.

Tale area, oggetto di completamento, presenta una superficie territoriale complessiva pari a mq 17.664 che, secondo la zonizzazione approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 41 del 5

giugno 2007 pubblicata sul BURA n. 35 del 22 giugno 2007 e relativa Convenzione stipulata in data 30 luglio 2007 repertorio n. 1991, prevede le seguenti destinazioni e quantità urbanistiche:

- SUPERFICIE TERRITORIALE = mq 17.664
- SUPERFICIE FONDIARIA = mq 8.959
- VERDE ATTREZZATO = mq 7.110
- VIABILITA' = mq 1.595

In piena coerenza con quanto già realizzato e in ottemperanza alle prescrizioni di cui alla Del. del Comm. Straordinario - Consiglio Atto N.ro 22 dell'11/05/2018, le modifiche planivolumetriche sono state elaborate per garantire un migliore assetto urbanistico dell'area d'intervento e superiori standard architettonici per gli edifici di progetto. Tali modifiche consistono in:

- 1) *diversa destinazione delle aree pubbliche di cessione nel rispetto di quanto previsto dall'Art. 12 delle NTA;*
- 2) *diversa configurazione planimetrica del lotto fondiario privato;*
- 3) *diversa tipologia architettonica per gli edifici di progetto;*

Per quanto concerne il punto 1, constatata la valenza di nuovo polo urbano assunta dall'intervento già realizzato si è ritenuto opportuno potenziare la dotazione delle aree a parcheggio pubblico, riconfigurando le aree pubbliche già oggetto di cessione mediante una corrispondente riduzione delle aree di verde attrezzato.

Per quanto concerne il punto 2, in coerenza con la modifica delle aree pubbliche di cui al punto precedente è stato reso più razionale il lotto fondiario senza alcuna variazione quantitativa.

Per la specifica area di intervento quindi, secondo il nuovo assetto urbanistico di progetto, prevede le destinazioni e le quantità urbanistiche riportate nella seguente tabella:

TABELLA RIEPILOGATIVA			
DESTINAZIONE	SUPERFICI APPROVATE	SUPERFICI DI PROGETTO	DIFFERENZA
SUPERFICIE TERRITORIALE	17.664 mq	17.664 mq	--
VERDE ATTREZZATO	7.110 mq	5.693 mq	- 1.417 mq
PARCHEGGI	--	1.812 mq	+ 1.812 mq
VIABILITA'	1.595 mq	1.200 mq	- 395 mq
SUPERFICIE FONDIARIA	8.959 mq	8.959 mq	--

Tale assetto garantisce per il Piano di lottizzazione, verificato nella sua totalità, le quantità minime di spazi pubblici e/o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi calcolate con 24 mq/ab. rapportato ai 1.375 abitanti insediati. Dalle aree di cessione ed in particolare alle superfici destinate a verde pubblico attrezzato, vanno ulteriormente sottratte le aree ricadenti sul demanio

a seguito della ridefinizione della linea demaniale, determinata in mq 1.718, per cui le aree di cessione per spazi pubblici effettive risultano quelle riportate nella seguente tabella:

STANDARD URBANISTICI D.M. 1444 02/04/1968 di cui all'Art. 12 delle NTA				PIANO DI LOTTIZZAZIONE VIGENTE	VARIANTE AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE	DIFFERENZA RISPETTO AI MINIMI	DIFFERENZA RISPETTO AL P.d.L. APPROVATO
Abitanti insediati	Destinazione	mq/ab	Superfici minime	Superfici approvate	Superfici di progetto	Variazione	Variazione
1.375 mq	VERDE PUBBLICO	15 mq	18.907 mq	22.820 mq	19.685 mq	+ 778 mq	- 3.135 mq
	PARCHEGGI	2,5 mq	3.438 mq	3.989 mq	5.801 mq	+ 2.363 mq	+ 1.812 mq
	EDILIZIA SCOLASTICA	6,5mq	8.938 mq	11.832 mq	11.832 mq	+ 2.894 mq	INVARIATO
TOTALE		24 mq	31.283 mq	38.641 mq	37.318 mq	+ 6.035 mq	- 1.323 mq

Per quanto concerne invece il punto 3, rispetto al progetto architettonico già assentito con Permesso di Costruire n. 100/2008/N del 31.12.2008 consistente, come sopra descritto, nella tipologia "in linea" costituita da quattro corpi residenziali uniti di n. 6 piani ciascuno oltre al piano terra commerciale, si prevede la realizzazione di due edifici così configurati:

- **EDIFICIO "A"** costituito da un solo livello a destinazione commerciale con i relativi parcheggi di pertinenza;
- **EDIFICIO "B"** costituito tre corpi di fabbrica di numero 9 piani ciascuno a destinazione residenziale per un totale di n. 114 appartamenti, oltre al piano terra a destinazione commerciale con i relativi spazi porticati di uso pubblico prospicienti le aree pubbliche di cessione, e piano interrato destinato ai parcheggi di pertinenza delle unità abitative. Tale tipologia, a differenza di quella "in linea" già assentita garantisce una maggiore permeabilità visiva del fronte mare. L'altezza massima (H) di progetto, pari a m 34,50 misurata dal piano del terreno sistemato all'estradosso dell'ultimo solaio in piano, risulta inferiore all'altezza di m 35,00 già prevista dal vigente Piano Regolatore Generale per aree limitrofe destinate alle zone alberghiere. La distanza tra i fronti finestrati dei tre corpi di fabbrica è pari a m 17,40 > H/2, quindi in piena coerenza con quanto stabilito dall'Art 9 del D.M. n. 1444 del 02/04/1968 e dall'Art. 22 comma 1 delle N.T.A. del vigente P.R.G. per "gli edifici oggetto di lottizzazioni convenzionate con previsioni planovolumetriche".

Le quantità edilizie determinate dalle nuove tipologie di progetto sono di seguito riepilogate:

- Superficie Fondiaria = **mq 8.959 invariata;**
- Superficie Coperta = **mq 3.920 < mq 4.805 assentita**
- Superficie edificabile di progetto = **mq 14.963 < mq 15.482 assentiti < mq 15.500 realizzabili**, così ripartiti:
 - Superficie Edificabile residenziale = **mq 12.413;**
 - Superficie Edificabile commerciale = **mq 2.550;**
- Parcheggio di pertinenza per la destinazione residenziale:
 - Superficie a parcheggio necessaria = 30 mq ogni 100 mq di S.E. residenziale = mq $(12.413/100) \times 30 =$ mq 3.724 necessari
 - Superficie a parcheggio di progetto = **mq (4.345 + 1.348) = mq 5.693 > mq 3.724 necessari**
 - Numero unità immobiliari (appartamenti) = n. 114
 - Numero posti auto necessari = n. 114
 - Numero posti auto di progetto = **n. (107 +39) = n. 146 > n. 114 necessari**
- Parcheggio di pertinenza per la destinazione commerciale:
 - Superficie a parcheggio necessaria = 50 mq ogni 100 mq di S.E. commerciale = mq $(2.550/100) \times 50 =$ mq 1.275 necessari;
 - Superficie a parcheggio di progetto = **mq 2.860 > mq 1.275 necessari;**

Le tipologie residenziali previste rispettano, secondo quanto imposto dal Piano di Lottizzazione le seguenti percentuali:

- 30% massimo di alloggi con superficie lorda non inferiore a 50 mq;
- 20% minimo di alloggi con superficie lorda non inferiore a 85 mq;
- Restante percentuale di alloggi avrà una superficie non inferiore a 65 mq;

Rispetto a quanto evidenziato nel parere ARTA Prot. n. 0011942/2020 del 09/03/2020 rispetto all'incremento dell'altezza massima, si confermano le scelte architettoniche del progetto in quanto ritenute pienamente coerenti con gli obiettivi di base della variante al Piano di Lottizzazione vigente e che le stesse sono state ritenute pienamente compatibili dal punto di vista paesaggistico, come attestato dal parere favorevole rilasciato dalla Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio per l'Abruzzo – MIBAC-SABAP-ABR Prot. n. 0004669 del 27/03/2019, anche in rapporto all'edilizia già esistente nel settore urbano di cui trattasi.

Per quanto non specificamente riportato nella presente relazione si rimanda agli elaborati grafici allegati.

MERLINO PROGETTI SRL
Il Progettista
Dott. Ing. Domenico Merlino