



Comune di Rocca San Giovanni

(Provincia di Chieti)

PROGETTO EDILIZIO UNITARIO (P.E.U.)

Zona di P.R.E.: C2 NUOVA URBANIZZAZIONE DI INTERESSE TURISTICO
COMPARTO C2 - 01
SUBCOMPARTO "RESORTS s.r.l."

Ubicazione:

Località PIANO FAVARO
66020 - Rocca San Giovanni
Chieti

Società Incaricata:
Studio Memme srl



Responsabile della Progettazione:
dott. ing. Domenico Memme

Proprietà:

Ditta RESORTS s.r.l.
e
Ditta KALAKULA s.r.l.

Coordinamento della Progettazione:
dott. ing. Massimo Di Muzio

Progettazione Architettonica, Urbanistica ed Infrastrutture:
dott. ing. Massimo Di Muzio
dott. arch. Giuseppe Giangiulio
dott. arch. Katia Piermattei

Geologia:
dott. geol. Domenico Pellicciotta

ALLEGATO "A" NORMATIVA SPECIALE

Questo elaborato è di proprietà dello Studio Memme S.r.l. pertanto non può essere riprodotto né integralmente, né in parte senza l'autorizzazione scritta della stessa. Da non utilizzare per scopi diversi da quelli per cui è stato fornito.

Redatto		DM	Commissa			Codice Elaborato					
Ident. FILE		PEU_Planimetria Generale	P	00	00	D	00	00	U	NT	01
Data	Rev.	Descrizione	Verificato	Controllato	Approvato	Scala					
Sett. 2013	00	BOZZA	DM	DM	DM						

Ditta RESORTS s.r.l.	Ditta KALAKULA s.r.l.	L'Amministrazione	Il Responsabile della Progettazione dott.ing.Domenico Memme
-------------------------	--------------------------	-------------------	--

ARTICOLO 1

INDIVIDUAZIONE DEL SITO

Il **Progetto Edilizio Unitario** riguarda una porzione di territorio sito nel Comune di Rocca San Giovanni (Chieti), posto in località Piano Favaro.

Il sito suddetto è individuato catastalmente da:

Comune di Rocca San Giovanni CH, Foglio di mappa n° 8, mappali nn. 4100-264-265;

Per tale area il Piano Regolatore Esecutivo prevede una **Zona C2 Nuova Urbanizzazione di Interesse turistico**.

L'area è compresa all'interno del Comparto C2-01, con superficie territoriale mq 193.000, come dai Piani Particolareggiati-Schede Norma C2 della Tav.20 "Progetto della Costa 1/b Vision Planning del PRE.

L'estensione del subcomparto oggetto del P.E.U. è pari a **mq. 45.775,00** comprensiva delle aree destinate a viabilità pubblica, viabilità pedonale e parcheggi pubblici.

ARTICOLO 2

CLASSIFICAZIONE DEI LOTTI E PARAMETRI EDILIZI

Il *Progetto Edilizio Unitario* prevede la suddivisione del subcomparto in due aree edificabili distinte:

- a) Un'area destinata alla costruzione di edifici per attività alberghiera, ricettiva e servizi quali ristorazione, centro benessere ecc,; Lotto "0" di mq. 18.575 di superficie fondiaria;
- b) Un'altra area per edifici destinati alla residenza: Lotti da 1 a 12 di superfici fondiarie variabili tra mq 769,20 e mq 1922,50;

Tutti i lotti sono serviti dalla viabilità di piano.

L'attuazione degli interventi è prevista a licenza singola.

Nel lotto destinato a edifici per attività alberghiera e ricettiva potranno essere realizzati uno o più edifici mentre ad ogni lotto per edifici residenziali corrisponde un unico edificio; in tutti i lotti le

costruzioni saranno realizzate nel rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi del PRE e all'interno delle "aree edificabili" riportate nella Tav. A/34/02 di PEU. E' stabilito che, in tutti i lotti, le sagome volumetriche del planivolumetrico (elaborato A/34/03) sono puramente indicative, esse potranno variare nella forma e nelle dimensioni purchè rientranti all'interno dell "aree edificabili" (elaborato A/34/02) e conformi ai parametri edilizi ed urbanistici delle N.T.A. del PRE (artt. 11 e 18) e delle norme dettate nel corrente elaborato.

Oltre all'osservanza di tutte le disposizioni dettate dall'art. 18 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.E., si riportano nel dettaglio i parametri territoriali ed edilizi da osservare :

- SF max 0,70 della ST;
- UT max 0,10;
- Sm mq 500;
- H max = ml 6,50 (salvo gli edifici di servizio a destinazione collettiva, la cui altezza potrà superare il limite indicato solo per particolari esigenze da dimostrare in fase progettuale)
- Dc min m 5,00;
- Ds min m 5,00 o secondo indicazione grafica sulle strade principali;
- Df m 10,00, oppure in aderenza
- RC max 0,20;
- P min 10% della ST
- Ip min 100/ha. Le essenze dovranno essere di riferimento autoctono e le sistemazioni dovranno tener conto della necessaria continuità dei corridoi ecologici tra le aree SIC e quelle di rispetto G2. Per le siepi dovranno essere previste essenze arbustive sempreverdi autoctone a produzione di bacche e frutti per l'accoglimento e l'alimentazione dell'avifauna locale:

Sul Lotto "0" è prevista la totalità delle Superfici Edificabili destinata dal PRE ad edifici per attività alberghiera, ricettiva e servizi quali

ristorazione, centro benessere ecc. per mq $45.807,80 \times 0,10 \times 0,70 \times 1,10$ (incremento previsto dall'art. 11 per classe A+) = mq 3.527,16;

Sui Lotti da 1 a 12 sono previste tutte le superfici edificabili destinate alle residenze per mq $45.807,80 \times 0,10 \times 0,30 \times 1,10$ (incremento previsto dall'art. 11 per classe A+) = mq 1.511,64.

Per il rispetto dei quantitativi di Su ammissibili per residenza e similari nel limite del 30% della Su totale (art.18, comma 1° delle N.T.A. del P.R.E.), si assumerà convenzionalmente il rapporto Su/Se pari a 0,90 su tutto il sub comparto; pertanto il limite massimo di Su per residenze e similari è fissato a mq $1.511,64 \times 0,90 =$ mq 1360,48.

La Se (superficie realizzabile) massima per ognuno dei lotti da 1 a 12 è di mq 200,00, mantenendo però, per gli stessi, la Se complessiva pari a mq 1.511,64, come al comma precedente. L'attuatore dovrà indicare negli atti di vendita delle unità edilizie la Se massima corrispondente al lotto ceduto, se diverso dalla massima assentita dal PEU, in ogni caso l'attuatore non potrà cedere lotti che complessivamente abbiano una superficie massima edificabile (Se) superiore a mq. 1.511,64.

Ai fini dell'aumento percentuale del 10% previsto nel PEU, si precisa che detto aumento è stato considerato solo ai fini della più ampia utilizzazione edificatoria possibile delle aree. Tale previsione è puramente indicativa e non conferisce nessun altro diritto in aggiunta o diverso da quelle dettate dalle Norme Tecniche di Attuazione del PRE. Tale indice (massimo del 10% per edifici di classe energetica A+) è applicabile solo al verificarsi di tutte le condizioni e presupposti previsti dall'Articolo 11 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRE, in particolare solo dopo l'approvazione definitiva dell'apposito Regolamento Comunale.

ARTICOLO 3

TIPOLOGIA E ORGANIZZAZIONE DELLE UNITA' EDILIZIE

Per ognuno dei lotti da 1 a 12 è prevista la realizzazione di una unità abitativa di tipologia a scelta tra unifamiliare e bifamiliare. Le

superfici fondiari sono quelle riportate nelle tavole del PEU, esse potranno variare, senza che ciò costituisca variante al PEU, a condizione che venga rispettata la S_m (superficie minima del lotto) prevista dall'art. 18 delle NTA del PRE.

E' consentito l'accorpamento di uno o più lotti, tra quelli compresi da 1 a 12, mentre per il lotto "0" è consentita la suddivisione in due lotti senza che ciò costituiscano variante al PEU.

Per tutti i lotti (0-12) gli edifici saranno organizzati su uno o due livelli con l'eventuale aggiunta di un livello seminterrato (altezza interna massima cm 240) adibito a rimessa automezzi ed un livello sottotetto (altezza media minore di cm 240) adibito a locali di sgombero. L'altezza (H) del singolo fabbricato, come definita all'art. 7 delle NTA, sarà inferiore o uguale a mt 6,50, salvo gli edifici di servizio a destinazione collettiva, quali sale congressi, convegni o per eventi, la cui altezza potrà superare il limite indicato solo per particolari esigenze da dimostrare in fase progettuale.

Oltre a quanto specificato dalle correnti **Norme Speciali** i fabbricati dovranno rispettare quanto previsto dalle **Norme Tecniche di Attuazione** del P.R.E., artt. 7, 14, 11 e 18 e dal **Regolamento Edilizio Comunale** vigente alla presentazione del progetto per il rilascio del permesso di costruire.

ARTICOLO 4 VARIANTI AL PEU

Per gli interventi non compresi nell'art. 3 e che costituiscono varianti al PEU, gli Attuatori, se non riuniti in consorzio, potranno chiedere singolarmente varianti al PEU per gli insediamenti edilizi insistenti sulle proprie superfici fondiari, senza l'assenso dell'altro Attuatore, a condizione che le varianti proposte non incidano sulle S_e (superfici edificabili) complessive assentite con il PEU alle aree di proprietà dei singoli Attuatori, e che la stesse varianti non incidano sui costi delle opere di urbanizzazione a carico dell'altro Attuatore. Le varianti al PEU per le opere di urbanizzazione, non comprese nell'art. 3, dovranno essere richieste da ambedue gli Attuatori o dal consorzio se riuniti nello stesso.

ARTICOLO 5

PARCHEGGI RESIDENZIALI

In osservanza alla Legge n° 1150 del 17/08/1942 art. 41 sexies saranno previste autorimesse e parcheggi privati (con vincoli pertinenziali agli edifici) pari a 1 mq ogni 10 metri cubi di costruzione nei limiti previsti dalle Norme del PRE.

ARTICOLO 6

OPERE DI URBANIZZAZIONE

Viabilità

Le opere previste per la realizzazione della viabilità, così come indicate sugli elaborati grafici di P.E.U., verranno eseguite a perfetta regola d'arte. La qualità e la provenienza dei materiali dovranno garantire i migliori risultati tecnici.

La viabilità dovrà essere provvista di segnaletica orizzontale e verticale secondo nel rispetto delle norme vigenti.

Rete idrica

La realizzazione della rete primaria di distribuzione dell'acqua dovrà essere realizzata a perfetta regola d'arte e comprenderà tubazioni, pezzi speciali, pozzetti e quant'altro necessario secondo le indicazioni degli elaborati di progetto e dell'Ufficio tecnico comunale.

La rete dovrà inoltre prevedere, per l'alimentazione dell'impianto antincendio, un idrante sottosuolo collegato alla rete idrica comunale.

Rete fognaria

La rete fognaria sarà realizzata nel rispetto delle norme comunali, regionali e statali.

Essa convoglierà le acque bianche e nere, in due reti distinte, di tutto il comparto di intervento; la rete per le acque nere si allaccerà alla rete fognaria comunale, mentre quella per le acque bianche

sarà convogliata alò vicino fosso naturale, così come indicato dagli elaborati progettuali.

Per le aree pubbliche, parcheggi marciapiedi viabilità, ai fini della raccolta delle acque meteoriche, dovranno essere realizzate caditoie collegate alla rete fognaria con tubi di sezione calcolata. L'intera rete sarà realizzata a perfetta regola d'arte sotto la supervisione dell'Ufficio tecnico comunale.

Rete pubblica illuminazione

La rete di pubblica illuminazione sarà indipendente dalla rete di alimentazione delle residenze. Un quadro generale accessibile dalla strada comunale alimenterà l'impianto che sarà eseguito nel rispetto della normativa vigente e corredato da Dichiarazione di Conformità.

La rete dovrà garantire l'illuminazione degli spazi pubblici secondo quanto stabilito dalla vigente normativa e sarà realizzato utilizzando materiali conformi così come indicato dagli elaborati progettuali. L'Ufficio tecnico comunale supervisionerà la realizzazione dell'impianto.

Reti private

Per quanto concerne le reti di alimentazione elettrica e telefonica, la rete del gas metano, di tutti gli edifici, esse saranno realizzate nel rispetto delle disposizioni dei soggetti erogatori dei servizi e della normativa vigente.

Oltre a quanto specificato dalle presenti **Norme Speciali** i fabbricati dovranno rispettare quanto previsto dalle **Norme Tecniche di Attuazione** del P.R.E, dal vigente **Regolamento Edilizio Comunale** e dalle **Specifiche Tecniche** allegate al Progetto Edilizio Unitario.