LOTTIZZAZIONE SETTORE B - COMPARTO N.5 -

PER LA REALIZZAZIONE DEL COMPARTO E' STATO UTILIZZATO UN INDICE TERRITORIALE U.t.= 0,45 mq./mq.

Foglio n.10 . . . . . particella n. 3275 mq. 6.371,00
Foglio n.10 . . . . . particella n. 3286 mq. 1.407,00
Foglio n.10 . . . . . particella n. 3288 mq. 2.543,00

Superficie Comparto MQ. 10.321,00 -
Superficie lotto estrapolato dal comparto MQ. 1.123,00
SUPERFICIE TOTALE COMPARTO MQ. 9.198,00

COMPUTO AREE DA CEDERE E SUPERFICIE FONDIARIA

SUPERFICIE AREA DA CEDERE . . . . MQ. 9.198,00 x 0,65 = **MQ. 5.978,70**

SUPERFICIE FONDIARIA COMPARTO MQ. 9.198,00 x 0,35 = **MQ. 3.219,30 +**
SUPERFICIE FONDIARIA LOTTO ESTRAPOLATO . . . . . **MQ. 1.123,00 =**
SUPERFICIE FONDIARIA TOTALE MQ. 4.342,30

SUPERFICIE EDIFICABILE COMPARTO . . MQ. 9.198,00 x 0,45 = MQ. 4.139,10 +
SUPEF. EDIFICABILE LOTTO ESTRAPOLATO MQ. 1.123,00 x 1,00= MQ. 1.123,00 =
SUPERFICIE EDIFICABILE TOTALE MQ. 5.262,10

SUPERICIE FONDIARIA LOTTO N. 1 MQ. 1.832,30
SUPERICIE FONDIARIA LOTTO N. 2 MQ. 1.255,00
SUPERICIE FONDIARIA LOTTO N. 3 MQ. 1.255,00
SUPERFICIE FONDIARIA TOTALE **MQ. 4.342,30**

SUPERICIE EDIFICABILE LOTTO N. 1 MQ. 1.754,04
SUPERICIE EDIFICABILE LOTTO N. 2 MQ. 1.754,03
SUPERICIE EDIFICABILE LOTTO N. 3 MQ. 1.754,03
SUPERFICIE EDIFICABILE TOTALE **MQ. 5.262,10**

SETTORE B - COMPARTO 5 - Artt. 26 - 27 - 28 N.T.A.

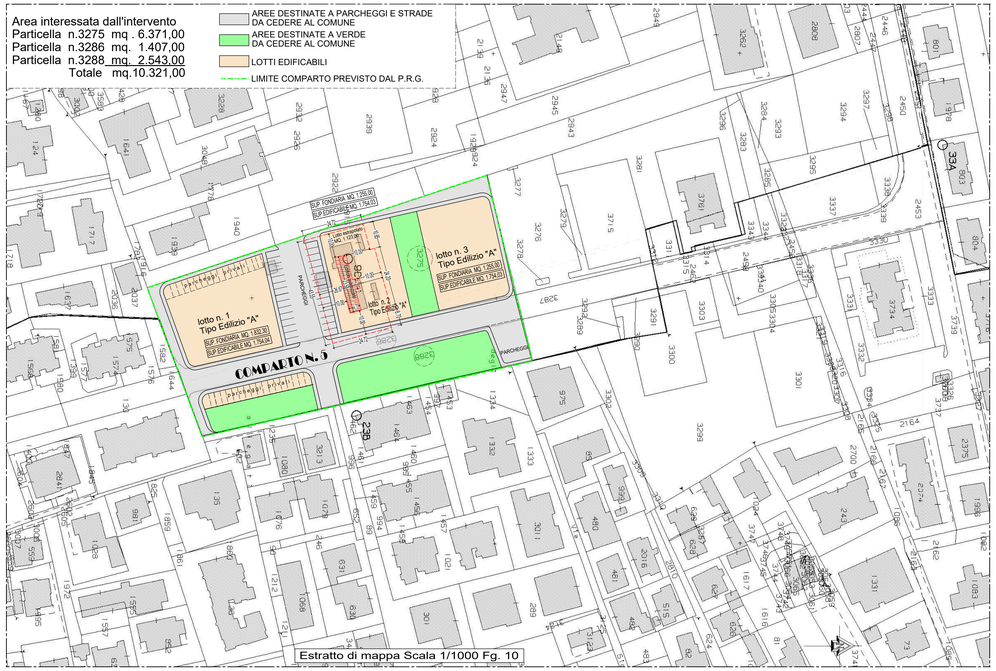
SUPERFICIE TOTALE AREA COMPARTO . . . MQ. 10.321,00

AREE DA CEDERE . . . . . MQ. 5.978,70
SUPERFICIE FONDIARIA . . . . . MQ. 4.342,30
SUPERFICIE EDIFICABILE . . . . . MQ. 5.262,10

N.B. PER LA REALIZZAZIONE DEL COMPARTO E' STATO UTILIZZATO UN INDICE TERRITORIALE U.t.= 0,45 mq./mq.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL P.di L. ZONA C1 Artt. 26 - 27 - 28 N.T.A.

LOTTO	SUPERFICIE FONDIARIA S.f. mq.	SUPERFICIE EDIFICABILE S.e. mq.	INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA U.f. mq./mq.	TIPO EDILIZIO	PIANI N.	ALTEZZA Max. H mt.	DISTANZA DAI COFINI D.c. mt.	DISTANZA TRA EDIFICI D.e. mt.	INDICE DI OCCUPAZIONE I.o. mq./mq.	DISTANZA DALLLE STRADE D.s. mt.
N. 1	MQ. 1.832,30	MQ. 1.754,04	0,9572	A	6	20,50	5,00	10,00	0,50	5,00
N. 2	MQ. 1.255,00	MQ. 1.754,03	1,3976	A	6	20,50	5,00	10,00	0,50	5,00
N. 3	MQ. 1.255,00	MQ. 1.754,03	1,3976	A	6	20,50	5,00	10,00	0,50	5,00
	MQ. 4.342,30	MQ. 5.262,10								



Estratto di mappa Scala 1/1000 Fg. 10

PROGETTO DI RIQUALIFICAZIONE DI UN'AREA ATTUALMENTE DESTINATA A CAMPEGGIO MEDIANTE UN INTERVENTO DI RISTRUTTURAZIONE AI SENSI DELL'ART.3, COMMA 1, LETTERA D DEL DPR 380/2001 COME MODIFICATO DAL DECRETO SEMPLIFICAZIONI, IN CONFORMITA' CON LE VIGENTI NORME URBANISTICHE.

località: Via Rodi Alba Adriatica (TE)

Ditta: AGAPANTHUS S.r.l.
Via V. Veneto Alba Adriatica (TE)

STUDIO DI PROGETTAZIONE
dr.ing.Quirino Romolo Alba Adriatica (TE) tel. 0861/750889 Cell. 348-4122540 e-mail:quirino.romolo@hotmail.it

IL PROGETTISTA

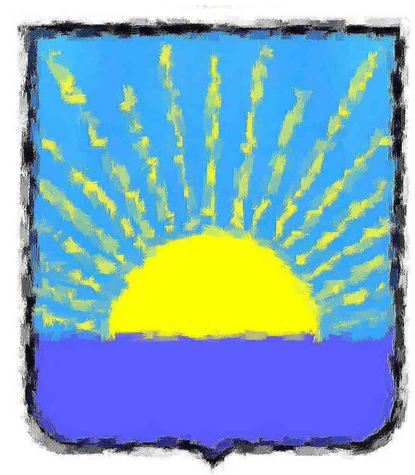
Comune Alba Adriatica
Data: Dicembre 2025

PLANIMETRIA CATASTALE CON INDICATE LE AREE OGGETTO DI CESSIONE CON LE RELATIVE SUPERFICI.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL P.d.L.

TAVOLA: 2.1/12
Scala: Varie

Il presente disegno è tutelato a norma di legge ed è vietata la riproduzione e l'esecuzione senza apposita autorizzazione



art. 26
Zona C1 - Interventi di nuovo impianto urbano

[26.1] Dalla Tav. B/6 del P.R.G. risultano sette settori di nuovo impianto urbano, ciascuno di essi da attuare in regime di P.d.L.
Nella redazione dei Piani di Lottizzazione sono prescrittive le previsioni del P.R.G. riguardanti viabilità e parcheggi, mentre può essere modificata la configurazione urbanistica dell'insediamento.
Non costituisce variante al P.R.G.:
- l'adeguamento della viabilità allo stato dei luoghi e all'urbanizzazione circostante;
- l'adeguamento del perimetro in conseguenza di utilizzazione di aree con precedenti interventi edilizi.

[26.2] Nel caso di inerzia dei proprietari di aree nell'attuazione dei comparti all'interno dei suddetti settori per oltre un quinquennio, è facoltà della Giunta Comunale anche a richiesta di parte dei

proprietari, individuare sub - comparti di superficie accorpata non inferiore a mq. 10.000 (o di superficie minore nel caso di residui a seguito di sub compartazione).
L'individuazione di sub - comparti da parte della Giunta Comunale deve in ogni caso garantire:
- l'equa ripartizione degli oneri e benefici nell'intero comparto;
- la realizzazione delle principali previsioni infrastrutturali (viabilità e parcheggi pubblici) e le eventuali previsioni di P.R.G. per pubblici servizi.

[26.3] I proprietari di un intero Comparto possono proporre alla Giunta Comunale l'individuazione di sub comparti d'intervento.
La proposta dei privati, oltre alla richiesta, deve contenere una planimetria generale, in scala 1:500 o minore, con l'individuazione di sub comparti individuati (ciascuno di superficie accorpata non inferiore a mq. 10.000 ed eventualmente anche di superficie minore per la parte residua).
La proposta deve essere sottoscritta da tutti i proprietari.
Una volta approvata la proposta privata di sub compartazione, da parte della Giunta Comunale, qualsiasi sub comparto previsto può essere attuato per mezzo di P.d.L.

[26.4] Per la realizzazione degli interventi e per il rilascio dei titoli ad edificare è prescritta la cessione gratuita della aree per infrastrutture ed attrezzature collettive, nelle percentuali dettate dalle presenti norme.
Le aree di cessione devono essere, per quanto possibile, accorpate.
E' facoltà del Consiglio Comunale, con semplice deliberazione esecutiva, dare specifiche ulteriori indicazioni sulle caratteristiche e localizzazioni delle aree di cessione. Nel caso di comparto (o sub comparto) ricadente su aree soggette a tutela paesaggistica ambientale, la suddetta deliberazione di C.C. deve essere preceduta da nulla osta della Giunta Regionale d'Abruzzo.

[26.5] E' riservata libertà di articolazione all'interno dei lotti edificabili dei progetti architettonici nei limiti sopra descritti e nel rispetto dei criteri d'intervento del successivo art. 27.

[26.6] Per gli edifici esistenti (organismo edilizio dotato di murature perimetrali, strutture orizzontali e copertura) all'interno del perimetro dei comparti, prima del parere della SUP di Teramo n. 60 in data 14/11/1991, si applica la seguente norma speciale:
Con salvaguardia della Zona F5 (viabilità e parcheggi), in presenza di opere di urbanizzazione primaria essenziale (strada, acquedotto, fognatura, energia elettrica), possono essere enucleate aree dai comparti di nuovo impianto urbano ed utilizzate tramite intervento diretto con le seguenti modalità:
- determinazione della SF considerando l'ingombro del fabbricato principale esistente (all'interno della perimetrazione del comparto), con l'esclusione di annessi separati e superfetazioni, maggiorato di m. 10 per lato;
- applicazione di indici e parametri previsti al precedente art. 22 (Zona A - Struttura urbana: adeguamento e ristrutturazione - Disciplina degli interventi all'Interno della struttura urbana su edifici esistenti) delle presenti norme.

art. 27
Criteri d'intervento per gli insediamenti di nuovo impianto urbano

[27.1] L'edificazione all'interno dei comparti o sub comparti di nuovo impianto urbano è regolata dai seguenti indici e parametri:

UT	in funzione dell'incidenza degli spazi pubblici da cedere al Comune nei seguenti rapporti: a) cessione del 55% della ST : 0,34 mq/mq; b) cessione del 60% della ST : 0,40 mq/mq; c) cessione del 65% della ST : 0,45 mq/mq;
IO	0,50 della sup. fondiaria dei lotti
DF	m. 10
DC	dai confini dei lotti: m. 5 dai confini con le aree di cessione: m. 5 dai confini del comparto con le altre zone urbanistiche (confine di settore): 1/2 di H dell'edificio da costruirsi e comunque non inferiore a m 5

DS	m. 5,00 per strade di larghezza sino a m. 12,00 m. 7,50 per strade di larghezza superiore a m. 12,00 oppure allineamento rispetto ad una strada già urbanizzata, nei lati che costituiscono la naturale prosecuzione, nel rispetto delle quinte urbane esistenti.
H	m. 20,50
N	6

[27.2] E a carico della proprietà lottizzante la realizzazione delle opere riguardanti il verde pubblico previsto nei singoli comparti o sub comparti. Il progetto delle suddette opere è proposto dalla proprietà lottizzante previa concertazione con l'Amministrazione Comunale.

[27.3] Per la zona di cui al punto 1 della deliberazione del C.P. n° 149/91 (Nuovo impianto urbano, V. Ascolana - ang. Autostrada) si applicano i seguenti parametri:

H	m. 13,50
N	4

[27.4] Per il comparto che individua "Villa Flaiani", compreso tra Via R. Margherita, Via Risorgimento, Via Dante e Via Roma, si fa riferimento al P.d.L. già approvato.

[27.5] Il comparto 6 del settore D e gli interi settori C e G, individuati nella tavola B/6 di PRG, sono regolati dai seguenti indici, parametri e prescrizioni:

UT	0,25 mq./mq. con una superficie di spazi pubblici da cedere al Comune pari al 75% della ST
IO	0,50 della sup. fondiaria dei lotti
DF	m. 10
DC	dai confini dei lotti: m. 5 dai confini con le aree di cessione: m. 5 dai confini del comparto con le altre zone urbanistiche (confine di settore): 1/2 di H dell'edificio da costruirsi e comunque non inferiore a m 5
DS	m. 5,00 per strade di larghezza sino a m. 12,00 m. 7,50 per strade di larghezza superiore a m. 12,00 oppure allineamento rispetto ad una strada già urbanizzata, nei lati che costituiscono la naturale prosecuzione, nel rispetto delle quinte urbane esistenti.
H	m. 20,50
N	6

[27.6] Nelle aree dei settori C e D da cedere al comune è previsto il 30% degli interventi per l'edilizia economica e popolare per una SE totale di mq. 7.390, come di seguito specificato:
Settore C: mq. 740;
Settore D: mq. 6.650

[27.7] Tutte le aree destinate a verde vincolato nel PdF (individuate nelle tavole di PRG) che alla data di adozione del presente P.R.G. risultano oggetto di compravendita successiva all'approvazione del PdF sono regolamentate con le stesse prescrizioni di cui al precedente comma [27.5]

[27.8] Per il settore D, per la particolarità ambientale della fascia di terreno inedificata che dal mare arriva fino alla ferrovia (con vista libera fino alla montagna) la progettazione esecutiva deve tener conto di questa peculiarità e non deve integrare all'interno del cannocchiale visivo sopra descritto, edificazione che alteri o che comprometta la visione attuale.

art. 28
Interventi per destinazioni pubbliche ed usi collettivi all'interno degli insediamenti di nuovo impianto

[28.1] Le aree all'interno dei settori di nuovo impianto urbano, individuati nella Tav. B/6 del P.R.G., su cui edificare costruzioni d'interesse pubblico sono riservate per:
- il 40% ad interventi pubblici (opere pubbliche);
- il 60% ad interventi privati d'interesse generale (per usi commerciali, direzionali, uffici, ecc.).

[28.2] Per la realizzazione e le modalità di attuazione valgono le stesse disposizioni previste ai precedenti artt.:
- 26 (Zona C1 - Interventi di Nuovo Impianto Urbano)