

COMUNE di **ROSETO DEGLI ABRUZZI**

PROVINCIA di **TERAMO**

PROGETTO: ART. 14 D.P.R. 380/2001-PERMESO DI COSTRUIRE IN
DEROGA CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO PARTE DI
FABBRICATO DA POLIAMBULATORIO AD ATTIVITA'
COMMERCIALE (PIANO TERRA)



RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

soggetto: **D.I.S. PROJECT S.R.L.**

Via Grecia, snc – Roseto degli Abruzzi (TE)

progettista: giovanni DE LAURETIS

geometra

RELAZIONE TECNICA

Il sottoscritto:

Geom. Giovanni De Lauretis, nato a Cellino Attanasio (Te) il 27/05/1963, C.F.: DLR GNN 63E27 C449R, con studio in Roseto degli Abruzzi via Nazionale, 414, su incarico della ditta D.I.S. PROJECT S.R.L., con sede in Roseto degli Abruzzi, via Grecia, snc, P.I.: 01497580678, nella persona del legale rappresentante sig. Di Giuseppe Danilo, nato a Giulianova (Te) il 19.01.1969, residente in Roseto degli Abruzzi, via Santa Petronilla, 3, C.F.: DGS DNL 69A19 E058F, ha redatto il progetto di cambio di destinazione d'uso di parte di un fabbricato da poliambulatorio a negozio ed ufficio, oggetto della presente relazione.

La porzione di fabbricato interessato dal progetto è distinto in catasto urbano del Comune di Roseto degli Abruzzi al Foglio 54, particella 999 sub 3, piano terra, di mq. 700,00 c.a, situato in località Fonte dell'Olmo, via Castagna- zona sportiva.

Attualmente il fabbricato ricade in zona classificata dal P.R.G. vigente come zona "F" – sottozona F3 - Attrezzature ed impianti pubblici.

L'intero fabbricato, che tra l'altro comprende una porzione a palestra (sub 4) di mq. 1.600,00 c.a, è stato autorizzato con Permesso di Costruire n° 105 del 01/08/2019 e successiva Variante in Corso d'Opera n° 27 del 10/02/2020.

Ricorrendo alle possibilità espresse dall'art. 14 del DPR 380/2001 comma 1.bis, sulle superfici anzidette indicate, la D.I.S. PROJECT S.R.L. intende attuare un cambio d'uso con Permesso di Costruire in deroga, del solo piano terra identificato al **sub 3**, da poliambulatorio e negozio, in quanto:

- 1) Originariamente, nel 2019, la porzione di fabbricato oggetto della presente relazione, era interessato alla realizzazione di un centro riabilitativo di una nota realtà locale, la quale voleva trasferirvi la struttura, ma la pandemia di COVID-19 scoppiata nel 2020 prima e scelte aziendali diverse poi, hanno di fatto reso gli spazi ricavati nel porzione di fabbricato privi di interesse, vista la specificità dell'originaria destinazione d'uso
- 2) Attualmente è stata formulata richiesta da parte di un'attività commerciale di poter utilizzare gli spazi come punto vendita, ma la destinazione urbanistica attuale dell'area ove è ubicato il fabbricato (F3-Attrezzature ed impianti pubblici) non permette l'insediamento per attività commerciale.

Il Permesso di Costruire in deroga, art. 14 del DPR 380/2001 comma 1-bis, se favorevolmente accolto dall'Amministrazione consentirebbe di recuperare gli spazi per attività economiche con positive ricadute sull'occupazione, attività commerciale al piano terra con oltre 20 dipendenti occupati.

Il rispetto e le finalità dettate dall'art. 14 si riassumo nei seguenti punti:

- 1) l'area interessata è situata in un contesto, già fortemente urbanizzato, unitamente ai fabbricati limitrofi, dalle più variegate destinazioni d'uso:
 - Attività commerciali esistenti (Globo, Eurospin, Oasi, Penny Market, Acqua & Sapone, oltre a bar e ristoranti);
 - Attività sportive (Stadio, Piscina comunale, pattinodromo, ect.)
 - Attività ricreative: Cinema
 - Attività di pubblico interesse: Vigili del Fuoco.
 - Attività religiose: Testimoni di Geova
 - Attività assistenziali: Croce Rossa, sede cooperative sociali;
- 2) la proposta progettuale è finalizzata al recupero di superfici su fabbricato esistente, contribuendo a rafforzare e migliorare lo sviluppo delle attività;
- 3) la deroga riguarderebbe esclusivamente la possibilità di insediare la destinazione d'uso di C/1 negozio e A/10 uffici, non ammessa dal PRG vigente, ma compatibile con il contesto in quanto in adiacenza sono presenti aree con destinazione da PRG D/1 Commerciale-Direzionale;
- 4) l'intervento proposto, anche se non è espressamente ammesso dalla disciplina urbanistica, rientra tra le fattispecie previste dall'art. 14 comma 1-bis del DPR 380/2001;
- 5) l'intervento in deroga alla destinazione d'uso non comporta un aumento della superficie utile e coperta esistente prima dell'intervento.

Nessun cambio d'uso attualmente viene richiesto per il primo piano identificato con il sub 2

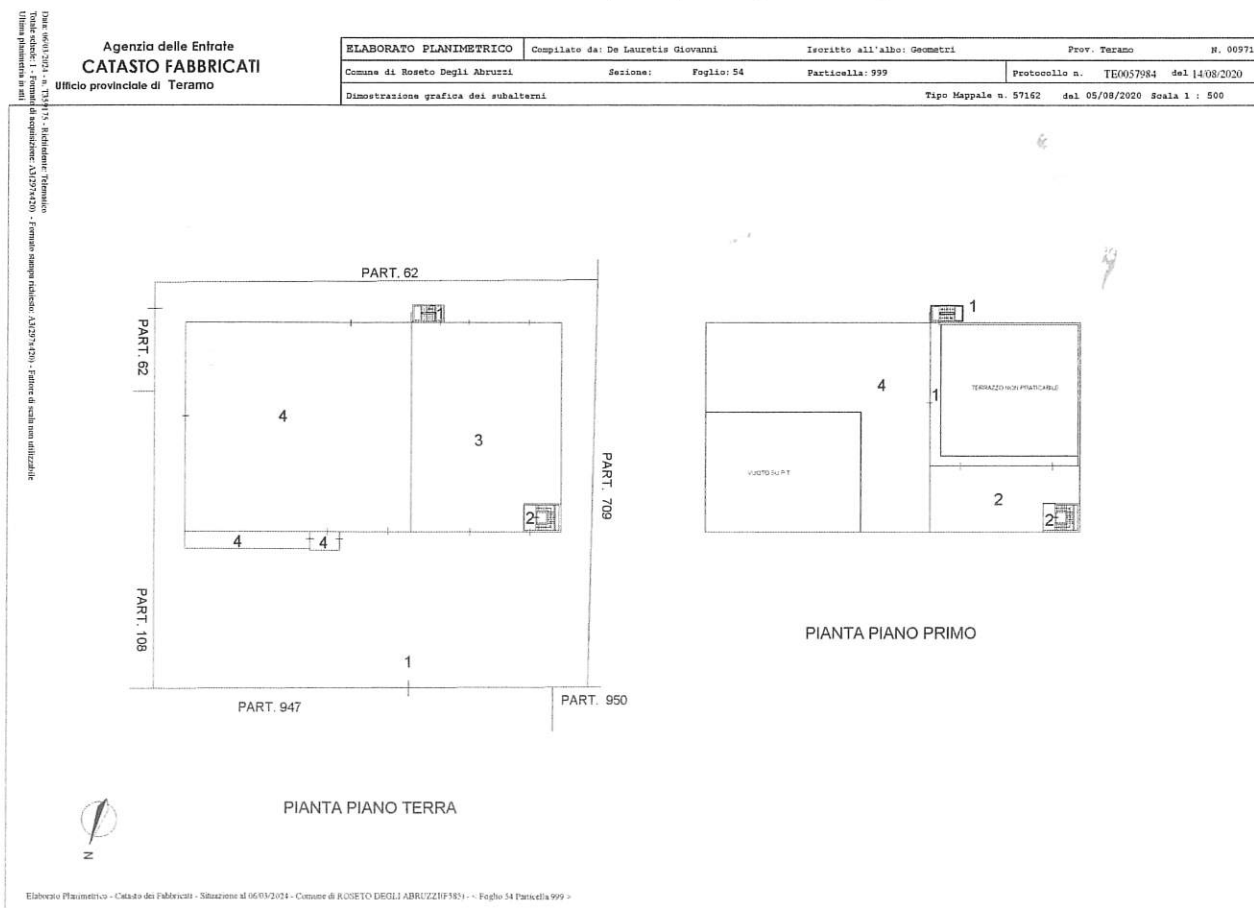


TABELLA DATI TECNICI

L'intervento in oggetto prevede i seguenti indici e parametri:

PROGETTO (NEGOZIO E UFFICIO)

Permesso di Costruire n° 27/2020 del 10/02/2020

- Superficie autorizzata:

- Superficie poliambulatorio Piano Terra = mq. 705,70

- Superficie poliambulatorio Piano Primo = mq. 199,25 (non oggetto d'intervento)

Sommano = mq. 904,95

- Superficie poliambulatorio Piano Terra = mq. 706,34

- Superficie poliambulatorio Piano Primo = mq. 199,25 (non oggetto d'intervento)

Sommano = mq. 905,60

Superficie Palestra (non oggetto d'intervento) = mq. 1.567,18

Totale SR in progetto = mq. 2.475,16 < mq 2.475,50 amm.le

VERIFICA DEI PARCHEGGI PERTINENZIALI (art. 3 lett. i) delle N.T.A.) si rimanda alla grafico allegato.

- Parcheggi pertinenziali per dest. non Residenziale (30% di S.E.):
Negozio e Ufficio mq (905,60 x 0,30) = **min mq 271,68**
- Parcheggi pertinenziali per dest. non Residenziale di Progetto:
Negozio e Ufficio mq 360,00 > **mq 271,68**
- Parcheggi AD USO PUBBLICO per dest. non Residenziale (40% di S.E.):
Negozio e Ufficio mq (905,60 x 0,40) = **min mq 362,25**
- Parcheggi AD USO PUBBLICO per dest. non Residenziale di Progetto:
Negozio e Ufficio mq 365,00 > **mq 362,25**

Roseto degli Abruzzi, Marzo 2024

Il tecnico

Giovanni De Lauretis geometra

