



VAR PRG

COMUNE DI ROSETO DEGLI ABRUZZI



Prof. Ing.
GIOVANNI
CROCIANI

Piano Regolatore Generale (PRG) - "Variante Rigenerazione urbana"
Legge Regionale 12 aprile 1983, n. 18 e s.m.i.

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

aprile 2022

Elaborato R1

Sindaco

Dott. Mario NUGNES

Assessore all'urbanistica

Dott. Gianni MAZZOCCHETTI

Dirigente tecnico

Arch. Fabio CIARALLO

Responsabile unico di procedimento

Arch. Fabio CIARALLO

Consulente giuridico

Prof. Avv. Paolo URBANI

ORDINE RAFFAELE
degli GEROMETTA
ARCHITETTI
PIANIFICATORI
PAESAGGISTI
n° 1120
della provincia di
TREVISO settore pianificazione territoriale
PIANIFICATORE TERRITORIALE



DIRETTORE TECNICO

Urb. Raffaele GEROMETTA

PROGETTAZIONE URBANISTICA

Ing. Giovanni CROCIONI

Urb. Pietro BERTELLI

GRUPPO DI LAVORO

Analisi e Progettazione urbanistica

Arch. Chiara DURANTE

Urb. Maria Teresa PINNA

Urb. Francesco BONATO

Partecipazione

Urb. Valeria POLIZZI

Sicurezza Idraulica

Ing. Lino POLLASTRI

Gruppo di Valutazione

Ing. Elettra LOWENTHAL

Sci. Amb. Lucia FOLTRAN

Sistema Informativo Territoriale

Urb. Lisa DE GASPER

Esperto in scienze agronomiche e forestali

Dott. For. Paolo RIGONI

Esperti in studi geologici e sismici

Dott. Geol. Leonardo MORETTI

Ing. Simone GALARDINI

Comune di Roseto degli Abruzzi

Provincia di Teramo

PEC: protocollo generale@pec.comune.roseto.te.it

TEL: 085.89453588

CIG: 7346305AA8



Prof. Ing.
GIOVANNI
CROCIONI



PRG di Roseto degli Abruzzi:
VARIANTE PARZIALE AL PRG VIGENTE
FINALIZZATA ALLA RIGENERAZIONE URBANA DEL TERRITORIO

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

SOMMARIO

PREMESSA	3
VARIANTE ALL'ART. 24 - ZONE D- SOTTOZONA D1: COMMERCIO E INFRASTRUTTURE DIREZIONALI	4
VARIANTE ART. 23 ZONE C- SOTTOZONA C1 "ESPANSIONE RESIDENZIALE DI INIZIATIVA PRIVATA"	6
VERIFICHE PRELIMINARI RISPETTO ALLA PERICOLOSITÀ IDRAULICA, GEOMORFOLOGICA E SISMICA	7

PREMESSA

Finalità della presente variante urbanistica è l'attuazione degli indirizzi contenuti nella Deliberazione del consiglio comunale n. 40 del 14 giugno 2017 e della Deliberazione della Giunta comunale n. 122 del 11 giugno 2020 "Atto di indirizzo per la redazione di una variante parziale al PRG vigente finalizzata alla rigenerazione urbana del territorio".

Nello specifico la DGC 122/2020 individua la necessità di predisporre una variante urbanistica in merito a:

- Recepimento del c.1, lett. b-bis dell'art. 5 del D.L. 32/2019 convertito con modificazioni con L. 55/2019 in merito alle distanze minime tra fabbricati;
- Consentire le tamponature dei portici già regolarmente realizzati e assentiti e realizzati;
- Favorire cambi di destinazioni d'uso a residenziale nelle zone omogenee D1 "commercio e infrastrutture direzionali" laddove la nuova destinazione si inserisce in omogeneità con il contesto del tessuto edilizio e urbano esistente, con particolare riferimento, in modo non esaustivo, alle sottozone D1 evidenziate negli allegati alla deliberazione del Consiglio comunale n. 40 del 14 giugno 2017.

Nel corso degli incontri svoltisi tra il Comune e la soc. MATE, incaricata della progettazione della variante generale al PRG e della presente variante urbanistica, è stato evidenziato che:

- Distanze minime ex lege 55/2020: è stato appurato che la disposizione di cui all'art. 9, c.2 e 3 del D.M. 1444/1968 si interpretano nel senso che i limiti di distanza tra i fabbricati ivi previsti si considerano riferiti esclusivamente alle zone omogenee di tipo C;
- Rispetto alle aree oggetto della presente variante classificate dal PRG vigente in zona D1 individuate dalla D.C.C n. 20/2017, tali aree sono state integrate dall'area prospiciente via Nazionale in corrispondenza del residence hotel Hercules;

Nella variante potesse essere inserita anche una modificazione all'art. Art.23 – "Zone C – Espansione residenziale" relativamente al mix funzionale della sottozona C1 "Espansione residenziale di iniziativa privata" – la cui attuazione si è pressoché esaurita - stralciando l'obbligo di una riserva di almeno il 15% della superficie utile da destinare ad impianti e servizi relativi alla residenza quali negozi, uffici, etc.

VARIANTE ALL'ART. 24 - ZONE D- SOTTOZONA D1: COMMERCIO E INFRASTRUTTURE DIREZIONALI

Le aree oggetto variante sono tutte edificate e pienamente inserite nel contesto urbano, a prevalente carattere residenziale, che caratterizza le aree urbanizzate del capoluogo.

La presente variante urbanistica conferma l'insieme di aree individuate dalla D.C.C. 40/2017, site in un caso nella parte meridionale del capoluogo, in prossimità dell'incrocio tra via Nazionale e via Salaria, nell'altro corrispondenti a un isolato posto tra la ferrovia e il lungomare Roma, integrando tali aree con l'individuazione dell'area in corrispondenza del residence Hercules, immediatamente a sud di Villa Clemente, posto tra via Nazionale e la ferrovia.

L'estensione delle aree oggetto di variante ammonta a circa un ettaro, così distribuito:

- Aree ricomprese tra via Nazionale, via Nazionale, via Mazzola, Piazza Ungheria: circa mq. 3.700;
- Aree ricomprese tra via Nazionale e la ferrovia (Residence Hercules): circa mq. 4.500;
- Aree ricomprese tra via L'Aquila, la ferrovia (v. Cristoforo Colombo), via Grottaferrata e il lungomare Roma: circa mq. 1.500.

Per tali aree viene individuata la nuova sottozona "D1-M: mista commercio, infrastrutture direzionali e residenza" graficamente individuata alla tav. 14 "Zonizzazione Roseto centro" – scala 1:2.000.



Figura 1 – Isolato tra Lungomare Celommi, via L'Aquila, via Cristoforo Colombo, via Grottaferrata



Figura 2 - aree ricomprese tra via Nazionale, via Salaria, via Mazzola, Piazza Ungheria



Figura 3 - Area via Nazionale - Residence Hercules

Obiettivo della variante per tali aree è evitare il verificarsi di fenomeni di non utilizzo ed abbandono del patrimonio edilizio esistente in aree densamente urbanizzate, anche in considerazione dello sviluppo, che la pandemia ha accelerato, di forme di smart working, consentendo l'integrazione delle destinazioni d'uso ammissibili, attraverso l'inserimento di una limitata quota di residenza e favorendo processi di rigenerazione urbana e contenimento del consumo di suolo, anche attraverso interventi di demolizione e ricostruzione o strumenti attuativi funzionali a riconversione, recupero o rigenerazione.

L'inserimento della destinazione residenziale può avvenire nel rispetto dei seguenti criteri applicativi:

- a) ad ogni richiesta di cambio di destinazione d'uso deve essere allegata la verifica asseverata da tecnico abilitato relativa alla destinazione prevalente di zona "D1" per l'intero edificio interessato, calcolato sulla base della superficie urbanistica prevista dal vigente PRG; sono pertanto esclusi i sottotetti recuperati ai sensi della L.R. n. 15/04 e s.m.i.;
- b) ad ogni richiesta di cambio di destinazione d'uso, oltre alla documentazione di rito, deve essere allegata l'autorizzazione dei soggetti aventi titolo in base alla legge sul fabbricato interessato, fermo restante quanto stabilito al precedente punto a);
- c) i piani terra, i piani rialzati, i piani seminterrati ed i piani interrati sono esclusi dall'applicazione della ulteriore complementarietà prevista per la zona "D1" che pertanto conserveranno la destinazione prevista dal P.R.G. vigente;
- d) le istanze dovranno essere esaminate secondo l'ordine di presentazione; l'ordine medesimo sarà acquisito sulla base della completezza documentale dell'istanza;
- e) le istanze giacenti presso l'Ufficio Tecnico dovranno essere riproposte ai sensi della delibera di Consiglio Comunale n. 40 del 14.06.2017 e dei criteri di cui sopra.

VARIANTE ART. 23 ZONE C- SOTTOZONA C1 “ESPANSIONE RESIDENZIALE DI INIZIATIVA PRIVATA”

La variante normativa è finalizzata a favorire il completamento delle zone C1, attraverso la modifica del mix funzionale mediante lo stralcio del riferimento alla quota non inferiore al 15% di superficie utile da destinare ad impianti e servizi relativi alla residenza quali negozi, uffici, etc.

La modifica normativa consiste in quanto segue (in carattere tondo il testo confermato, in carattere **neretto** le modifiche apportate, in carattere ~~barrato~~ le parti stralciate):

Sottozona C1: Espansione residenziale di iniziativa privata

L'intervento nella sottozona è affidato alla iniziativa privata entro un termine che verrà stabilito dall'Amministrazione la quale dovrà preventivamente individuare il 40% della superficie territoriale per edilizia residenziale pubblica ai sensi della legge 167 e sue successive modificazioni ed integrazioni.

Tale superficie sarà indicata e normata come sottozona “C2”.

L'edificazione è subordinata alla formazione preventiva ed approvazione di un P.d.L. esteso all'ambito di territorio destinato ad edilizia privata e con gli standards urbanistici di cui all'art 7, nonché previa stipula di una convenzione deliberata del Consiglio Comunale tra Comune e proprietari interessati.

L'indice di utilizzazione territoriale è pari a 5.000 mq/ha.

L'altezza max dei fabbricati non deve essere superiore a ml. 13,50 e ~~la superficie residenziale complessiva non può essere superiore all' 85%; di quella totale mentre il restante 15% dovrà essere destinato ad impianti e servizi relativi alla residenza quali: negozi uffici, ecc...~~ **le destinazioni d'uso devono rispettare i seguenti rapporti:**

- **minimo 85% di superficie utile con destinazione** residenziale;
- **massimo 15% di superficie utile con destinazione** ad impianti e servizi relativi alla residenza quali: negozi uffici, ecc...

Per le distanze vale quanto indicato nell'art. 5 delle norme.

Per parcheggi interni al comparto vale quanto indicato nell'art. 3.

VERIFICHE PRELIMINARI RISPETTO ALLA PERICOLOSITÀ IDRAULICA, GEOMORFOLOGICA E SISMICA

Nessuna delle aree oggetto della variante (aree classificate D1 individuate dalla variante e aree C1 non realizzate in prossimità del F.Borsacchio) è inclusa in aree classificate a pericolosità idraulica dal PAI.

Rispetto alla pericolosità geomorfologica tutte le aree oggetto di variante sono ricomprese nella classe di pericolosità geologica e geomorfologica bassa.

Infine, come evidenziato dalla “Relazione geologica” allegata alla variante, il comune di Roseto dispone dello studio di Microzonazione Sismica (MZS) di livello 1 redatto nel 2016 dal Dott. Geol. Umberto Biferi, integrato e aggiornato anche di recente. Tale studio è stato utilizzato, nell’ambito della variante quale principale fonte delle informazioni, per:

1. la caratterizzazione geologica e litostratigrafica del territorio,
2. il repertorio dei dati geologici e delle prospezioni geognostiche,
3. l’individuazione delle zone sismiche instabili e apparentemente stabili.

La citata “Relazione geologica” evidenzia che dallo studio di MZS emerge la necessità di approfondire tramite studi di livello superiore tutti quegli aspetti che riguardano le aree interessate da probabili fenomeni di liquefazione e che possono interessare tutta la fascia costiera su cui si sviluppa l’abitato di Roseto e le pianure del Tordino e del Vomano.

Pertanto quale studio di MZS di primo livello la variante fa riferimento al citato studio del 2016, il quale evidenzia, come riportato dalla “Relazione geologica” allegata alla variante, al paragrafo 18.4, che ad esito degli studi di MZS nella fascia costiera gli interventi sono subordinati alle esecuzioni di indagini e prospezioni geosismiche di primo e secondo livello.