



**VAR PRG**



**COMUNE DI ROSETO DEGLI ABRUZZI**

aprile 2022

Elaborato R2

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

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**



engineering



CONSULENZA E RICERCA ASSOCIATI



D.R.E.A.M.  
ITALIA

Prof. Ing.  
GIOVANNI  
CROCIANI

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

### **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: protocollogenerale@pec.comune.roseto.te.it

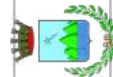
TEL: 085.89453588

CIG: 7346305AA8

**COMUNE DI ROSETO DEGLI ABRUZZI**  
**VAR PRG**



Prof. Ing.  
GIOVANNI  
CROCIONI



**PRG di Roseto degli Abruzzi:**

**VARIANTE PARZIALE AL PRG VIGENTE  
FINALIZZATA ALLA RIGENERAZIONE URBANA DEL TERRITORIO**

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

**(nuovi articoli 23 e 24)**

## SOMMARIO

<b>ART. 23 – ZONA C: ESPANSIONE RESIDENZIALE .....</b>	<b>3</b>
<b>ART. 24 – ZONA D: INSEDIAMENTI PRODUTTIVI.....</b>	<b>4</b>

## **ART. 23 – ZONA C: ESPANSIONE RESIDENZIALE**

---

L'Art. 23 – Zona C: Espansione residenziale delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG per quanto riguarda la sottozona C1 è così variato (in carattere tondo il testo confermato, in carattere ***corsivo neretto*** le modifiche apportate, in carattere ~~barrate~~ 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.

## **ART. 24 – ZONA D: INSEDIAMENTI PRODUTTIVI**

---

L'Art. 24 – Zona D: Insediamenti produttivi delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG è così variato. Dopo il titolo *Sottozona D1: Commercio e infrastrutture direzionali* è inserito il seguente paragrafo:

### **Sottozona D1: Mista Commercio e infrastrutture direzionali e Residenza**

1. Le Tavole di PRG individuano con apposita grafia le Sottozone di Tipo *D1m: Mista Commercio e infrastrutture direzionali e Residenza* che riguardano edifici esistenti interessati da processi di cessazione e dismissione di attività produttive. Si tratta di edifici che per tipologia, consistenza, opere di urbanizzazione, superfici a standard e conformazione interna dei locali si prestano a forme di riconversione con cambio d'uso a fini residenziali.
2. Al fine di prevenire ed evitare fenomeni di dismissione produttiva e conseguenti abbandono e degrado edilizio, e di favorire e disciplinare tendenze in atto di carattere irreversibile verso forme di Home Working anche tramite modelli di tipo *casa-bottega*, nelle Sottozone di cui al presente paragrafo il PRG favorisce il cambio di destinazione d'uso parziale da produttivo a residenziale degli edifici esistenti nel rispetto delle prescrizioni di cui al successivo comma 3.
3. Nelle Sottozone di Tipo Sottozona D1: Mista Commercio e infrastrutture direzionali e Residenza è ammesso il cambio di destinazione d'uso a residenziale nei limiti: del 50% della superficie urbanistica dell'edificio esistente e dell'utilizzo a tal fine solamente dei piani superiori, escludendo quindi i piani terra, interrati e seminterrati che devono mantenere la destinazione di Sottozona. Dal calcolo della superficie urbanistica dell'edificio sono esclusi gli eventuali sottotetti recuperati ai sensi della LR n. 15/04 e ss.mm.ii..
4. La destinazione d'uso mista produttiva e residenziale di cui al comma precedente si può applicare con le stesse modalità e limiti anche nel caso di ristrutturazione edilizia tramite demolizione e ricostruzione o di strumento attuativo di riconversione, recupero o rigenerazione urbana.
5. Le procedure di cambio di destinazione d'uso di cui al comma 3. sono intese nel rispetto dei criteri applicativi di seguito specificati:
  - 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 restando 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.
6. Per ogni altro aspetto normativo non specificato nei commi precedenti valgono le disposizioni di cui alla Sottozona D1.

***Allegata la tavola "T1 Zone oggetto di modifiche alla destinazione d'uso", con individuazione di specifici Ambiti oggetto di Variante urbanistica (zone D1m).***