

COMUNE DI ROSETO DEGLI ABRUZZI

OGGETTO: *Lavori di ristrutturazione e ampliamenti "RISTORANTE BRACERIA GUSTO & DEGUSTO" ai sensi dell'art. 8 D.P.R. 160/2010. SUAP IN VARIANTE*

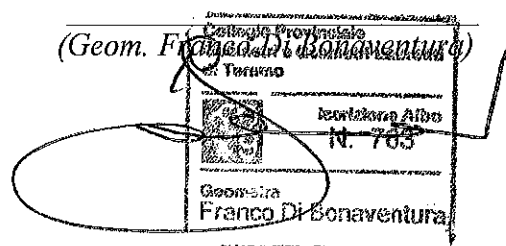
DITTA: *AUDACE S.N.C. di PIETRINFERNI SASCIA & PIGNOTTI LORENZO*

RELAZIONE TECNICA

Roseto Degli Abruzzi, lì 19.10.2020

IL TECNICO

AUDACE snc
di Pietrinferni Sascia & Pignotti Lorenzo
Via Trasimeno, 10
64026 Roseto degli Abruzzi (TE)
P.Iva 01858690678



RELAZIONE TECNICA

A) Premessa

La Audace s.a.s. di Pietrinferni Sascia e Pignotti Lorenzo opera nel campo della ristorazione dal 2016 con Società costituita dal 08.02.2013, gestisce la rosticceria e braceria denominata “Gusto & degusto”.

La struttura ricettiva è ubicata nella frazione di Montepagano alla Colle della Corte a poca distanza dal centro storico di Montepagano e dall’uscita Autostradale della A 14 (Uscita Roseto degli Abruzzi).

Il terreno su cui è ubicata la struttura esistente e di cui si chiede l’ampliamento è distinto in Catasto Terreni al FG. 37 del Comune di Roseto degli Abruzzi particella 116 di mq. 10.000 (e per mq. 3600 si chiede la trasformazione urbanistica in zona F4), ed al Catasto Urbano al Fg. 37 particella 116 sub 4 categoria C1 consistenza 157 mq. catastali RD 1.986,55.

La gestione della struttura è condotta in modo familiare riscuotendo grande successo e apprezzamento dalla numerosa clientela sia per l’accoglienza ma soprattutto per la valorizzazione di prodotti tipici del nostro territorio.

In particolare l’arrostitico è stato il piatto che ne ha valorizzato la gestione arrivando l’attività ad occupare nel periodo estivo anche 10 unità lavorative. Altra eccellenza della struttura è rappresentata dalla carta dei vini, che valorizza in particolare i vini delle colline teramane.

L’occupazione di giovani costituisce una vera missione dei gestori hanno investito dando una risposta concreta all’occupazione in una frazione in cui il calo demografico e l’esodo verso il centro urbano è tra il più alto del territorio comunale.

Il progetto pertanto nasce con il preciso scopo di dotare **il territorio del Comune di Roseto degli Abruzzi un’attività ricettiva, collocandola sulle colline Rosetane ed in prossimità della Frazione di Montepagano contribuendo ad aumentare l’offerta turistica ed i servizi ad una frazione con scarsa ricettività e apportando anche un contributo all’occupazione giovanile.**

B) Dati urbanistici

L'area su cui è ubicato l'edificio oggetto d'intervento ricade nel P.R.G. vigente del Comune di Roseto degli Abruzzi in parte a Zona E-1 (Agricola normale).

La procedura per ottenere la trasformazione urbanistica ed il rilascio del Permesso di Costruire è quella dell'art. 8 del D.P.R. 160/2010 che prevede l'indizione di una conferenza di servizi tra gli Enti interessati ed il successivo passaggio in Consiglio Comunale.

La parte di area per cui si chiede la variante urbanistica da E 1 a F5 è pari a mq. 2.100,00 la restante superficie di mq. 7.900,00 ricade in Zona E1 (Agricola normale). **Si precisa inoltre che il ristorante esistente è stato autorizzato dal Consiglio Comunale con delibera n. 12 del 05.04.2016 in deroga agli strumenti urbanistici ai sensi dell'art. 14 del D.P.R. n. 380/2001, ai sensi dell'art. 5 del D.L. n. 70/11 (convertito dalla l. 106/11) – LL.RR. n. 49/12, 62/12 e 2/13.**

L'intervento, come sopra richiamato, viene richiesto ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. 160 del 2010, come attività produttiva, per cui necessita contemporaneamente la ridefinizione urbanistica dell'area.

E' del tutto evidente che trattandosi di attività produttiva esistente la individuazione di altre aree disponibili non può che coincidere con le aree in proprietà della società richiedente e limitrofe alla struttura esistente.

Destinazione urbanistica proposta.

Per il fabbricato esistente e l'area circostante di pertinenza, si propone di essere classificata come zona) **F (Attrezzature ed impianti di interesse generale) sottozona F-4 (Attrezzature Ricettive** per cui si fa riferimento alla normativa prevista dalle **N.T.A.** per tale sottozona il P.R.G. vigente. **Art. 26.**

Si riporta di seguito i parametri urbanistici previsti per tale sottozona:

- Indice di utilizzazione territoriale 4.500 mq./ha;
- Altezza massima ml. 14,50;
- Distanza minima dai confini ml. 5,00;
- Standard come da art. 7.4 delle N.T.A del P.R.G. vigente;

C) Il progetto

Premesso che in precedenza:

- Che il fabbricato principale è stato ampliato con P.d.c. n. 147 del 02.09.2014 e con S.C.I.A. prot. n. 28694 del 11.10.2016
- Che con P.d.c. n. 49 del 24.03.2015 è stata realizzata la piscina per attività extra alberghiera
- Che con P.d.c. n. 147 del 25.07.2016 è stato autorizzato il cambio di destinazione d'uso da annessi rurali ad attività di somministrazione alimenti e bevande (ristorazione) a servizio del B&B esistente, in virtù della Legge Regionale n. 49/2012
- Che con autorizzazione n. 05 del 27.04.2017 ha ottenuto regolare autorizzazione a tempo determinato per l'installazione di un chiosco ai sensi dell'art. 35 R.E. limitatamente alla stagione estiva;
- Che è stato rilasciato regolare certificato di agibilità n. 131 del 09.12.2016 ;
- Che la Società AUDACE s.n.c. di Pietrinferni Sascia & Pignotti Lorenzo è regolarmente iscritta nel Registro delle Imprese Alimentari Codice REA TE - 159087;
- Che la Società AUDACE s.n.c. è regolarmente autorizzata dal Comune di Roseto degli Abruzzi per la Somministrazione di alimenti e bevande a carattere permanente, con S.C.I.A prot. n. 35330 del 15.12.2016;

Tutto ciò premesso il progetto prevede:

- a) l'ampliamento del ristorante esistente al piano seminterrato e la realizzazione di una nuova cucina braceria esterni alla sala ristorante con annessi servizi igienici,

D) Caratteristiche tecniche

L'intervento non modifica le caratteristiche tecniche del manufatto esistente, in particolare sarà inserito nell'area senza nulla modificare sul patrimonio arboreo esistente.

In particolare le piante di ulivo saranno tutelate nel rispetto integrale della situazione esistente.

In riferimento alla L.R. 20.05.2008 n° 6 si opererà nel pieno rispetto di detta legge senza modifica dello stato dei luoghi.

L'intervento sarà a bassissimo impatto ambientale, i manufatti saranno prevalentemente in legno, come le pergole collocate tra gli ulivi.

La struttura ricettiva prevede i bagni per disabili e l'abbattimento di tutte le barriere architettoniche.

E) Tabella standard urbanistici

- Area in proprietà	mq. 10.000,00
- Area edificabile	mq. 2.100,00
- Area ricadente in zona E 1	mq. 7.900,00
- Indice di utilizzazione fondiaria. 0,45	
- Superficie max. realizzabile 2.100,00 x 0,45	mq. 945,00
- Superficie esistente netta piano interrato	mq. 170,29
- Superficie esistente netta piano terra	mq. 89,43
- Superficie esistente netta piano primo	mq. 131,54
- Superficie in ampliamento piano interrato	mq. 189,75
- Superficie in ricalcolo per $h= 5,10 - 4,20 = 0,90 \times 189,75/3 =$	mq. (56,93)
- Superficie in ampliamento zona piscina netta	mq. 79,92
- Superficie Sala zona piscina	mq. 165,53
- Superficie totale in ampliamento netta	mq. 492,13
- Superficie totale esistente	mq. 391,26
TOTALE SUP. IN PROGETTO	mq. 883,39

- SUP. TOTALE DI PROGETTO = (MQ. 883,39 < 945,00 MQ. SUP. REALIZZABILE

Standard di spazi ad uso pubblico art. 7.4

- Area riservata a verde pubblico + parcheggi 0,8 mq/mq	
- Sup. di progetto mq. 492,13 x 0,80 =	mq 393,76
- Sup. prevista in progetto parcheggi (50% MIN.) di mq. 393,76 = mq. 196,88 mq. 196,88 > di 197,50 mq. di progetto	
- Sup. prevista a verde pubblico	mq. 197,00

Per una migliore individuazione dei parametri urbanistici si rimanda alle tavole di progetto allegate.

Roseto Degli Abruzzi, li 19.10.2020

IL TECNICO

(Geom. Franco Di Bonaventura)

