COMUNE:

ROSETO DEGLI ABRUZZI

GEOM. FRANCO DI BONAVENTURA
via Defense, 32 Roseto D. Ab. (TE)

Ristrutturazione ristorante con ampliamento
ai sensi dell'art. 8 D.P.R. 160

Oggetto:

Inquadramento urbanistico

Committente

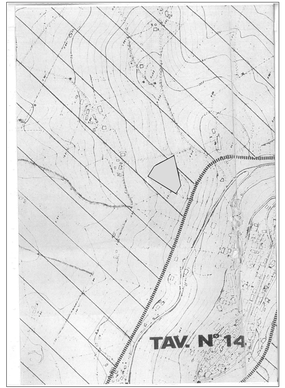
Soc. Audace s.n.c. di Pietrinferni Sascia & Pignotti Lorenzo

Elaborato n°:	Progettista:
2	Geom. Franco Di Bonaventura
Varie	Ing. Andrea Fuina

Timbro tecnico:

ORDINE DEGLI INGEGNERI TERAMO
1433 FUINA PIER ANDREA
INGEGNERE CIVILE AMBIENTALE

Data: 07/10/2020



STRALCIO PRG IN VIGORE

Art.25 - Zona E agricola

62

riguarda il territorio extra-urbano del Comune, destinato all'esercizio dell'attività agricola intesa non soltanto come funzione produttiva, ma come salvaguardia del sistema idro-geologico, del paesaggio agrario e dell'equilibrio ecologico e naturale. Nella zona sono consentite sia ad esclusivamente opere, interventi ed edifici necessari alla conduzione agricola, alla prima trasformazione dei prodotti agricoli, ed elementari ad alla residenza, in particolare:

a) Costruzioni inerenti alla conduzione del fondo, quali abitazioni, stalle,porcilaie, silos, sovrastrutture, ricoveri per macchine agricole, ecc.;
b) Costruzioni edilizie alla conservazione e trasformazione di prodotti agricoli, annesse ad azienda agricola che lavorino prevalentemente prodotti propri o che facciano parte di cooperative agricole;
c) attrezzature di laviatoi, pozzetti, silos, serbatoi, pozzi, acquedotti, fabbricati ed altri.

Nella zona, l'edificazione è attuata attraverso l'intervento diretto, e la concessione è vincolata e rilasciata esclusivamente ai seguenti soggetti singoli ed associati:

- proprietari coltivatori diretti;
- proprietari coltivatori in economia;
- affittuari e mezzadri che abbiano ottenuto il diritto di edificare di proprietario nell'assegnazione della terra.

d) Attività inerenti la ricettività agricola.
Le opere di cui sopra in quelle categorie E1, E2, E3, E4.
Per gli edifici quali abitazioni rurali di interesse ambientale,

63

abitazioni rurali di particolare interesse architettonico e pittorico, così come individuate nella tavola 10 del P.R.G., fino alla redazione di uno specifico piano di settore, sono ammessi solo interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione.

N.T.A DEL PRG

- Sottozona E1 : agricola normale

Comprende la maggiore parte del territorio agricolo Comunale ove si intende conservare e rilanciare l'esercizio dell'agricoltura.

Nella sottozona si applicano i seguenti indici:

1) per le costruzioni del tipo di inverni la conduzione del fondo:
- l'indice di utilizzazione fondiaria è di 100 mq/ha.
- l'utilizzazione edificatoria residenziale è ammessa esclusivamente per residenze strettamente necessarie alla conduzione del fondo ed in tal caso l'indice di utilizzazione fondiaria è di 05 mq/ha;
- l'unità minima aziendale, ai fini del rilascio della concessione edilizia è di un ettaro ed ogni singolo edificio non può sviluppare una superficie lorda edificabile destinata a residenza maggiore di 260 mq. (equivalente ad 800 mc.);
- vengono inoltre rispetate tutte le agevolazioni e prescrizioni previste dall'art.70 della L.R. 15/03 commi 2°, 3°, 4°, 5°, 6°, 7°, 8° e 9°;
- altezza max mt. 7,50 con eccezione delle costruzioni tecniche la cui altezza viene stabilita in base alle esigenze effettive;
- distanza minima dei confini, mt. 10,00;
- distanza minima dalla viabilità mt. 20,00 con eccezione della strade vicinali ed interpoderali, per le quali, la distanza, è indicata, a mt. 10,00 e, comunque, in conformità di quanto specificatamente prevista dal D.I. 1.4.68 n. 1404.

2) per le costruzioni di tipo b) e c) edilizia di conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli e ed allevamenti:
- indice di utilizzazione fondiaria, 300 mq/ha;
- lotto minimo di intervento 10.000 mq;

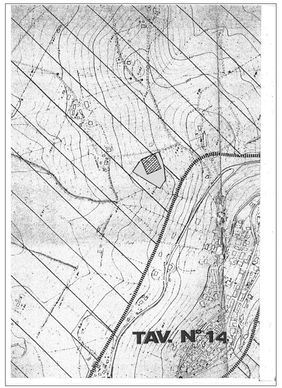
64

- altezza max mt. 7,50 con l'eccezione delle costruzioni tecniche la cui altezza viene stabilita secondo le esigenze effettive;
- distanza minima dei confini, mt. 10,00;
- distanza minima dalla viabilità, mt 20,00;
- distanza tra fabbricati non inferiore a mt. 20,00;
- distacchi dai cigli stradali come da D.m. 1 Aprile 1968, n°1444
- percoggi: in misura non inferiore ad 1/20 dell'area coperta.

Non è soggetta alle limitazioni di cui sopra la realizzazione di serre e di copertura stagionali destinate a proteggere la coltura, fatti salvi le cui l'intervento che l'realizzano alla realizzazione di impianti di conservazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli, da parte di cooperative agricole, fermo restando il rispetto di tutte le condizioni del presente articolo l'indice di utilizzazione fondiaria delle aree di proprietà delle cooperative residenze è elevato a 300 mq/ha.

Per i fabbricati esistenti, ubicati nella sottozona, che risultino in contrasto con le disposizioni della presente normativa, fermo restando la distanza dei cigli stradali e dei confini, se inferiori a quelli previsti dalla presenti norme, sono possibili i seguenti tipi di intervento:

a) opere di ordinaria e straordinaria manutenzione;
b) opere di restauro, ristrutturazione volte ad istituire e rinnovamento igienico-statico nel rispetto delle caratteristiche architettoniche dei minerali degli edifici, con possibilità di ampliamenti per adeguamenti igienico-funzionali in riferimento a comprovate necessità, nei seguenti limiti per unità abitative attuabile:
- da 0 a 110 mq. di S.Ur., incremento del 100%;
- da 110 a 170 mq. di S.Ur., incremento del 75%;
- da 150 a 170 mq. di S.Ur., incremento del 55%;



STRALCIO PRG VARIANTE PROPOSTA

- da 150 a 165 mq. di S.Ur., incremento del 35%;
- nessun incremento è ammissibile per le unità abitative esistenti aventi superficie utile residenziale superiore a 165 mq., ed in nessun caso si possono superare gli 800 mc.=

Nel caso in cui gli edifici esistenti rivadano nella fascia di rispetto della viabilità, gli incrementi possono essere concessi purchè non comportino l'avvicinamento del fabbricato sul fronte della strada.

In ogni caso deve essere osservire alle costruzione l'intere area di pertinenza dell'edificio, con atto regolarmente registrato e trascritto.

Nella sottozona E1 è consentita l'attività estrattiva subordinata al rilascio della concessione edilizia, effiancata da apposita convenzione, approvata dal Consiglio Comunale, da stipulare con il Comune e contenente l'esatta indicazione dell'oggetto della convenzione stessa, la durata della concessione, gli obblighi e carico del concessionario, le sanzioni per il mancato rispetto degli impegni assunti.

Il rilascio della concessione è subordinato al pagamento di un contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione conseguenti all'apertura dell'attività estrattiva ed al costo delle sistemazione del luoghi, da effettuarsi alla scadenza della concessione, determinato ai sensi della legge 28 Dennaio 1977, n° 10.

La attività estrattiva possono essere effettuate ad una distanza non inferiore a mt. 100 da edifici o strade di grande traffico.

71

Art.26 - Zona F Attrezzature ricettive

Tale zona comprende le sottozone F1, F2, F3, F4, F5, F6.
Le aree esistenti attrezzate delle sottozone omogenee F1-F2-F4, sono destinate fabbricati aventi destinazione residenziale e regolarmente realizzati prima dell'adozione della presente norma, possono essere ampliati del contesto circostante ed ai fabbricati applicate le disposizioni di cui alla sottozone E1 parte b.

75

- Sottozona F4 Attrezzature ricettive

L'edificazione della sottozona si attua attraverso intervento urbanistico preventivo (piano particolareggiato e lottizzazione convenzionata, estesa all'intera ambito individuato sulla planimetria di P.R.G. ovvero intersecante il contesto.
Nella sottozona sono consentite esclusivamente le seguenti destinazioni d'uso:

- albergo, pensione, villaggi turistici;
- locali di ristoro bar, ristoranti;
- locali di ritrovo, sale gioco;
- attrezzature culturali;
- sale di conferenza e di spettacolo;
- attrezzature sportive all'aperto ed al coperto.

L'indice di utilizzazione territoriale massimo è pari a 4500 mq/ha, l'altezza massima consentita per gli edifici è di mt. 14,50.

- Standards come da art. 7.4.=

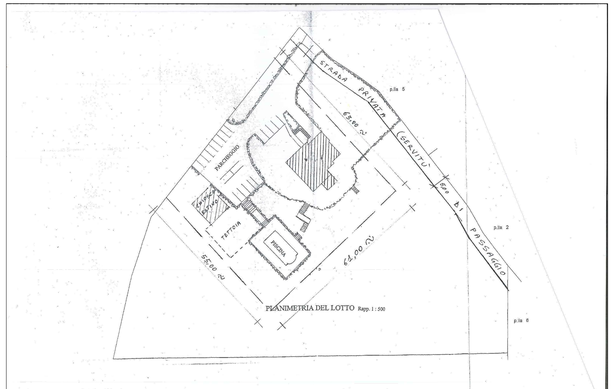
Per la sottozona F4, perimetrata con linee continua eccentrodistinta con cunicolato nero nella tavola 15 del P.R.G, valgono i seguenti parametri:

- Area edificio mt. 10.00;
- lunghezza fronte nera inferiore a mt. 25.00;
- distanza degli edifici dell'area destinata ad attrezzature balneari ed. 30.00.]

All'interno delle superfici fondiarie, le superficie non occupata dalle costruzioni dove essere destinate a verde ed impianti sportivi all'aperta con un rapoa di piantumazione pari ad un alberi

76

ogni 100 mq.

I singoli fabbricati e le sistemazioni esterne devono essere parcellati in modo tale da rispettare le caratterizzazione morfologico-orografiche del terreno e da valorizzare l'ambiente naturale in cui devono,essere realizzati, impedendo sbancamenti accessori ed ingiustificati.

L'indice di utilizzazione territoriale/ifferta ed a sottozona F4, tuttavia parte del comparto a progettazione unitaria, è da intendersi applicato, oltre che alla sottozona, anche alla area vigli individuate e perimetrate, del comparto medesimi a condizione che le stesse vengano gratuitamente cedute al patrimonio comunale.