

COMUNE DI ROSETO DEGLI ABRUZZI

(Provincia di Teramo)

OGGETTO: PROGETTO PER LA REALIZZAZIONE DI UN INSEDIAMENTO COMMERCIALE IN ATTUAZIONE DELLA DEL. C.C. N. 65/2020
VARIANTE NON SOSTANZIALE

COMMITTENTE DE.CA. Srl

PROGETTISTA Dott. Arch. Giancarlo Di Nisio

Elaborato n°

02

ELABORATO

RELAZIONE TECNICA DESCRITTIVA

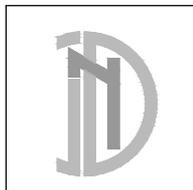
scala

fase progettuale

revisione

data

20/02/2025



STUDIO TECNICO GIANCARLO DI NISIO ARCHITETTO

VIALE DELL'UNITA' D'ITALIA N. 176 - 66100 CHIETI SCALO
TEL: 08/71.565660 - 393.8869203 E-MAIL: gdn.arch@gmail.com
pec: giancarlo.dinisio@archiworldpec.it

RELAZIONE TECNICA

1. Premessa

Con Deliberazione del Consiglio Comunale n.65 del 05/11/2020 è stata approvata la Variante “*DE.CA. srl – Variante di destinazione urbanistica al PRG vigente, ai sensi dell’art.10 della L.R. 18/83, area in località Campo a Mare*”, secondo la quale, le aree situate nel Comune censuario e amministrativo di Roseto degli Abruzzi (Te), individuate al foglio n. 53 particelle n. 2 – 228 – 287 – 288 ricadono in *zona D sottozona D-1, Commercio e infrastrutture direzionali*, disciplinato dall’art. 24 delle NTA del vigente PRG, mentre le particelle 389 – 390 ricadono a *strada* (viabilità), dette aree sono a tutt’oggi in proprietà esclusiva società DE.CA. SRL, con una superficie complessiva di mq.13.800.

La società proponente, prima di stipulare la Convenzione con il Comune, propedeutica alla richiesta dei titoli abilitativi necessari per la realizzazione dell’intervento edificatorio, ritiene che, per una migliore funzionalità dell’intervento stesso, sia necessaria una rimodulazione del progetto così come approvato con la citata Variante, modifiche in parte già recepite a seguito di specifica richiesta parere preventivo acquisita con prot. n° 22998 del 23-05-2024.

Fermo restando che tali modifiche non modificano i parametri edilizi, i servizi e le attrezzature pubbliche al progetto urbanistico approvato, ovvero:

- non incidono sul dimensionamento globale degli insediamenti;
- non diminuiscono la dotazione di aree per servizi pubblici, di uso pubblico e a vincolo di destinazione pubblica;
- sono conformi al regolamento edilizio.

2. Descrizione delle modifiche

Il programma approvato con la citata delibera prevedeva la realizzazione di un unico fabbricato a destinazione commerciale di media superficie, a fronte di opere pubbliche consistenti in parcheggio, verde e viabilità ricadenti nell’area d’intervento, da realizzare nell’ambito delle cessioni di aree necessarie per il soddisfacimento dello Standard.

Le modifiche che s’intendono apportare, sono illustrate nell’allegato grafico (Elab.01) e riguardano essenzialmente:

- Diversa forma planimetrica dell’area di cessione e, in conseguenza, anche una rimodulazione dei percorsi interni di distribuzione dei parcheggi pubblici e privati, fermo restando la superficie complessiva di cessione invariata rispetto alla superficie determinata nel progetto di Variante di cui alla citata delibera, ossia non inferiore a mq.3.800.
- Realizzazione di un secondo accesso carrabile all’area destinata a parcheggio pubblico, direttamente sulla rotatoria presente sulla SS.150/innesto via Santa Petronilla, per tale accesso è stata fatta richiesta di autorizzazione all’ANAS (Ente proprietario della SS.150) e, al fine dell’acquisizione della medesima, si è anche stabilito con lo stesso Ente che:

- La creazione del nuovo accesso sulla rotatoria produrrà una sicura diminuzione di traffico veicolare sull'altro accesso già previsto sulla S.S. 150, il quale sarà utilizzato esclusivamente per l'ingresso dai veicoli provenienti da Montorio e per l'uscita per i veicoli verso Roseto, mediante apposite corsie di immissione, migliorando in tal modo la fluidità e la sicurezza stradale.
 - L'attuale rotatoria, a parere dell'Ente, è inadatta dal punto di vista dimensionale a ricevere un accesso a servizio del nuovo insediamento commerciale e pertanto l'Ente stesso ne ha richiesto l'adeguamento funzionale.
 - la soluzione progettuale della nuova rotatoria, sviluppato sulla scorta di precise prescrizioni ANAS, produrrà il miglioramento della sicurezza stradale e della fluidità del traffico veicolare; nell'ambito dell'intervento di ampliamento della rotatoria, sono previsti anche gli adeguamenti/rifacimenti dei marciapiedi e degli impianti, sia di illuminazione e sia di smaltimento delle acque meteoriche.
 - Il nuovo accesso in rotatoria sarà posto a margine del confine di proprietà dell'area di intervento sul lato Sud-Est, avrà un andamento rettilineo per una lunghezza di circa mt. 48, a doppio senso di marcia, con corsie di ingresso e uscita in rotatoria, lungo detto innesto, a circa mt. 30,00 dalla rotatoria, viene previsto un nuovo ingresso alla Chiesa in sostituzione dell'attuale, troppo a ridosso della stessa rotatoria, il tutto come riportato nella planimetria di progetto.
- Divisione dell'intervento in due distinti lotti A) e B), dove ciascuno intervento acquisirà proprio titolo autorizzativo; ognuno sarà dotato di aree esterne di servizio per carico e scarico, per il parcheggio dipendenti e per il parcheggio pertinenziale nel rispetto delle norme di settore; complessivamente l'intervento prevede la realizzazione di tre medie strutture di vendita denominate "*Attività A – B1 – B2*", precisando che le stesse non si configurano come "*parco commerciale*" ai sensi della lettera n) art.21 della L.R. 23/2018, in quanto l'attività denominata A) non usufruisce di servizi e infrastrutture comuni con le altre due attività, bensì fruisce di parcheggi e percorsi esclusivi e separati.
 - Infine, il fabbricato, che nel progetto originario era oggetto di recupero, nel presente progetto è prevista la completa demolizione alla stregua di tutti fabbricati esistenti.

Per quanto non indicato, si rimanda alla lettura degli elaborati progettuali allegati.

il tecnico incaricato
arch. Giancarlo Di Nisio
