



**VAR PRG**

**COMUNE DI ROSETO DEGLI ABRUZZI**



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

**RAPPORTO PRELIMINARE AMBIENTALE**

aprile 2022

Elaborato R3



engineering



CONSULENZA E RICERCA AMBIENTALE



D.R.E.A.M.  
ITALIA

Prof. Ing.  
GIOVANNI  
CROCIANI

**RAPPORTO  
PRELIMINARE  
AMBIENTALE**

**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  
della provincia di  
TREVISO settore pianificazione territoriale  
PIANIFICATORE TERRITORIALE  
n° 1120  
Sezione A  
Raffaele Gerometta

**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

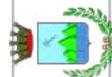
**Esperti in studi geologici e sismici**  
Dott. Geol. Leonardo MORETTI  
Ing. Simone GALARDINI

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**

**RAPPORTO PRELIMINARE**

*INDICE*

<b>1</b>	<b>INTRODUZIONE E SCOPO DEL DOCUMENTO</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>RIFERIMENTI NORMATIVI</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>AUTORITÀ CON COMPETENZA AMBIENTALE COINVOLTE</b>	<b>5</b>
<b>4</b>	<b>OBIETTIVI, STRATEGIE ED AZIONI DELLA VARIANTE</b>	<b>6</b>
<b>5</b>	<b>AMBITI DI INFLUENZA DEL PIANO E ORIZZONTE TEMPORALE</b>	<b>13</b>
<b>6</b>	<b>ANALISI DELLE AREE INTERESSATE ED INDIVIDUAZIONE DI EVENTUALI CRITICITÀ</b>	<b>14</b>
<b>7</b>	<b>DESCRIZIONE DEI PRESUMIBILI IMPATTI DELLA VARIANTE</b>	<b>24</b>
<b>8</b>	<b>CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE</b>	<b>26</b>

## 1 INTRODUZIONE E SCOPO DEL DOCUMENTO

---

L'Amministrazione Comunale di Roseto degli Abruzzi sta provvedendo alla formazione della Variante Generale al PRG.

Nel corso dei lavori si è resa necessaria l'adozione anticipata di uno specifico provvedimento amministrativo al fine di procedere rapidamente alla soluzione di un problema che non poteva essere rimandato ovvero alcune previsioni relative ad ambiti puntuali ricompresi all'interno di tessuti urbani consolidati. L'amministrazione si è quindi orientata alla scelta di una Variante urbanistica al PRG.

La normativa vigente in materia di VAS prevede che venga predisposto un Rapporto Preliminare che riporti informazioni necessarie per la verifica preliminare dei potenziali impatti e pertanto si procede alla stesura del documento.

## 2 RIFERIMENTI NORMATIVI

---

### Riferimenti Comunitari

- Direttiva 2001/42/CE
- Linee Guida della Commissione Europea per l'applicazione della Direttiva 2001/42/CE
- Manuale VAS per la Politica di Coesione 2007-2013

### Riferimenti nazionali

- D.lgs. 3 aprile 2006, n.152 (Codice dell'Ambiente) e smi

### Riferimenti regionali

- Legge Regionale 9 agosto 2006, n. 27 "Disposizioni in materia ambientale"
- Delibera di Giunta Regionale 19 febbraio 2007, n.148 recante "Disposizioni concernenti la Valutazione Ambientale Strategica di Piani e Programmi regionali"
- Delibera di Giunta Regionale 13 agosto 2007, n. 842 "Indirizzi concernenti la Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) di Piani di competenza degli Enti Locali ricadenti nel territorio regionale."
- Circolare 31/07/2008 - Competenze in materia di VAS – Chiarimenti interpretativi
- Circolare 19/01/2011 - Competenze in materia di VAS – Ulteriori Chiarimenti interpretativi

### **3 AUTORITÀ CON COMPETENZA AMBIENTALE COINVOLTE**

---

Con il termine Autorità con Competenza Ambientale (ACA) la Regione Abruzzo definisce quanto introdotto dall'art. 5 c. lett. s) del decreto:

s) soggetti competenti in materia ambientale: le pubbliche amministrazioni e gli enti pubblici che per le loro specifiche competenze o responsabilità in campo ambientale, possono essere interessate agli impatti sull'ambiente dovuti all'attuazione dei piani, programmi o progetti;

Le Autorità che possono essere interessate dagli effetti ambientali indotti dalla Variante al PRG sono:

- Regione Abruzzo: Dipartimento Territorio - Ambiente
- Provincia di Teramo: Tutela e valorizzazione ambiente, Sub Ambito territoriale, Acqua e rifiuti; Pianificazione del territorio - Urbanistica - Piste ciclo-pedonali
- ARTA Abruzzo
- Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio della Regione Abruzzo - Chieti
- ASL Teramo
- Autorità dei Bacini regionali e interregionale Fiume Sangro
- Genio Civile Teramo
- Ente Regionale Servizio Idrico – Ambito Teramano

La lista non è esaustiva e va implementata di concerto tra Autorità Procedente ed Autorità Competente. La consultazione avverrà secondo le modalità previste dal D. Lgs. 152/06 e smi e dalla normativa regionale.

#### 4 OBIETTIVI, STRATEGIE ED AZIONI DELLA VARIANTE

Gli edifici oggetto di cambio di destinazione d'uso sono localizzati in ambito urbanizzato e corrispondono alle seguenti aree:

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

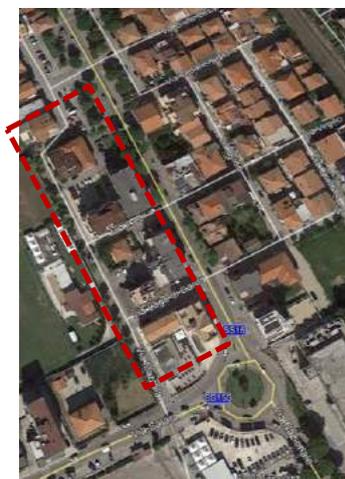
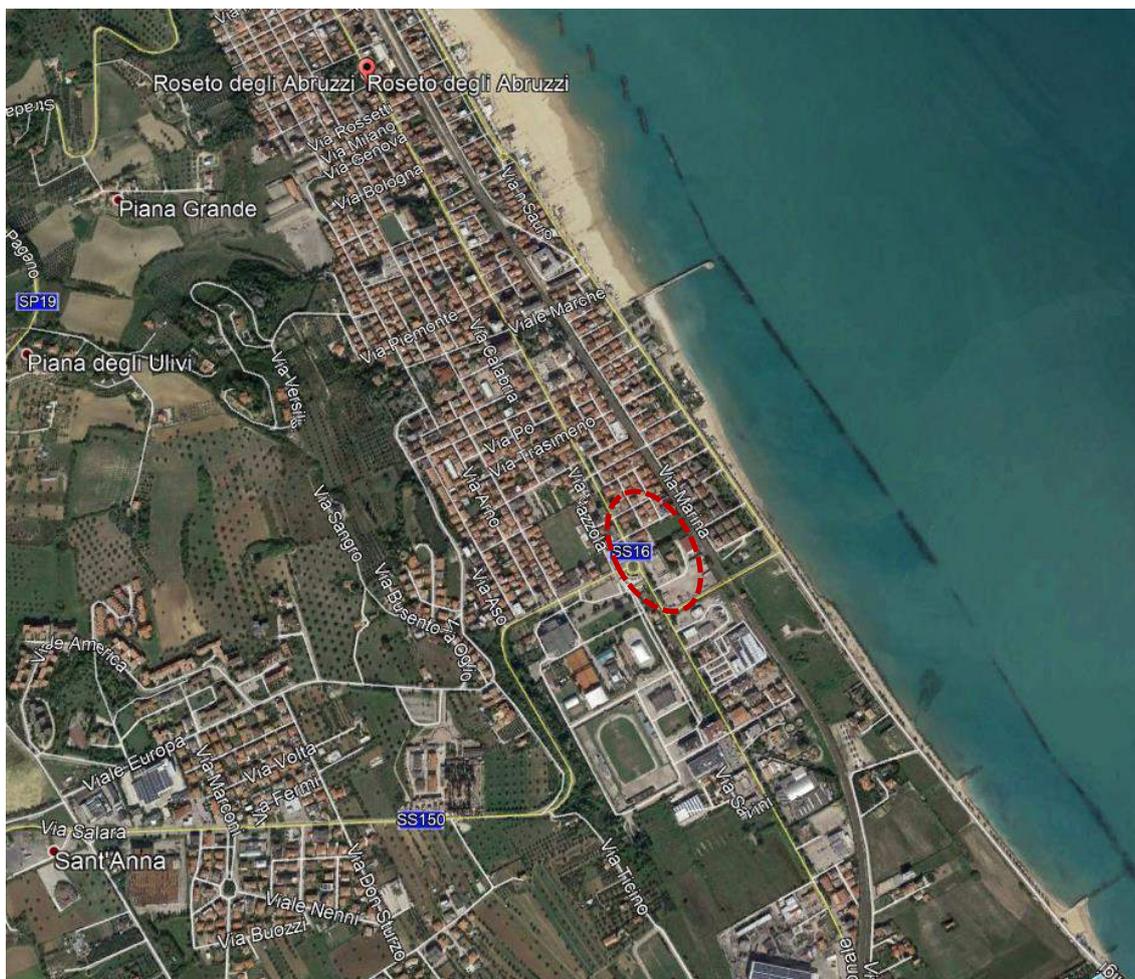


Figura 4-1: Inquadramento dell'area via Mazzola-via Nazionale



Figura 4-2: Inquadramento dell'area residence Hercules



Figura 4-3: Inquadramento dell'area via Grottaferrata- lungomare Roma

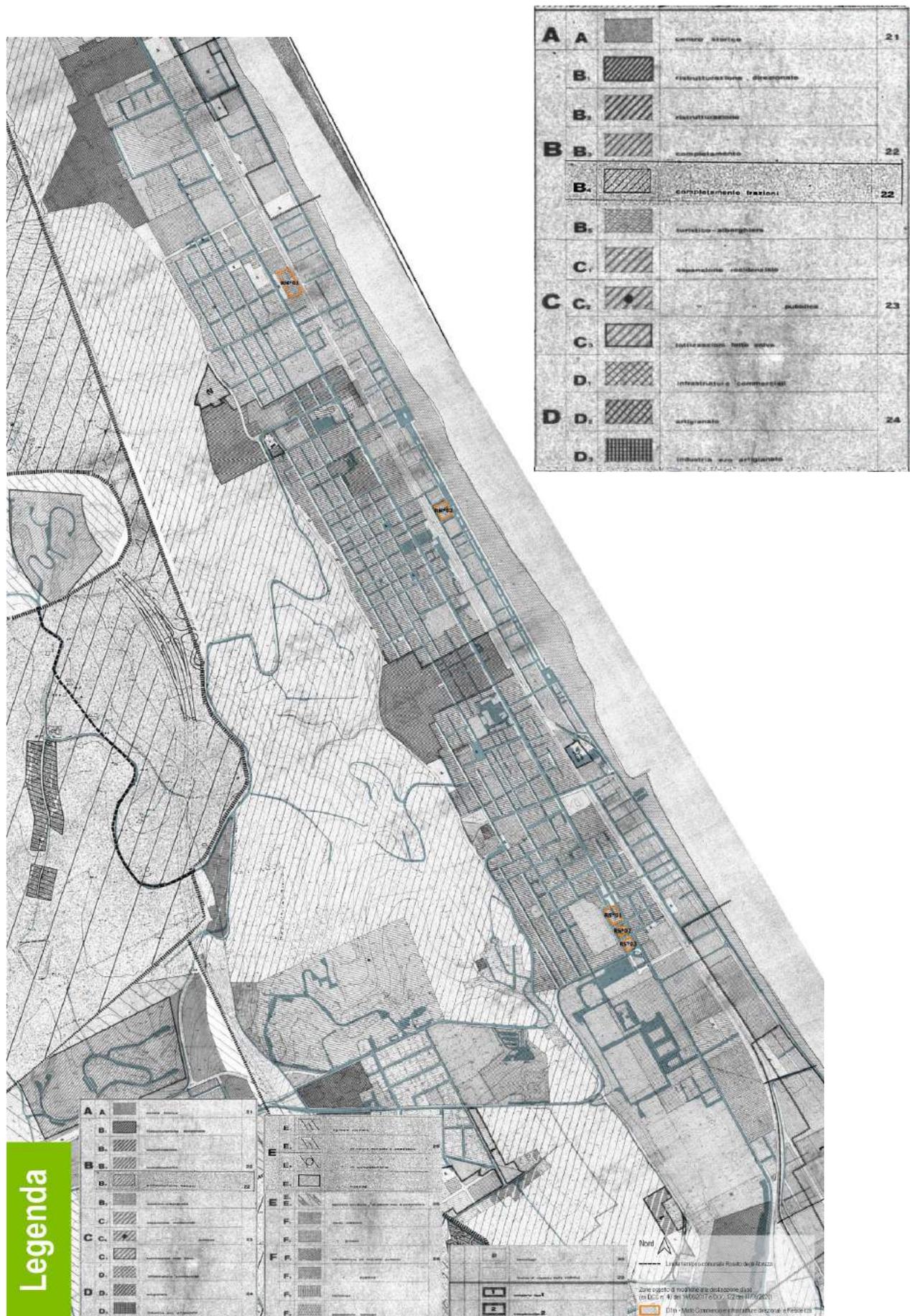


Figura 4-4: Sovrapposizione degli ambiti con il PRG Vigente

Il PRG vigente prevede per detti ambiti una destinazione d'uso D1 – infrastrutture commerciali.

Le norme del PRG all'art. 24 riportano quanto segue:

*Art. 24 – Zona D: Insediamenti produttivi.*

*Tali zone comprendono le aree destinate alle attività produttive industriali artigianali, infrastrutturali e direzionali nonché l'abitazione per il custode o per il titolare delle singole aziende.*

*All'interno di dette zone possono essere localizzate attività artigianali o industriali normali e bianche, cioè tutte quelle che non producono fumi, rumori, liquami inquinanti e che comunque non arrecano molestia alla quiete pubblica.*

*Per quelle attività artigianali ed industriali censite come insalubri dal D.M. 12/2/71 in base all'art. 216 del T.U.LL.SS.*

*la localizzazione è subordinata all'adozione, di cautele tendenti ad eliminare o a ridurre entro i limiti di accettabilità gli effetti nocivi derivanti da effluenti liquidi, gassosi o rumori molesti.*

*La zona D si divide in tre (3) sottozone: D1, D3, D3.*

*- Sottozona D1: Commercio e infrastrutture direzionali.*

*Tali zone sono destinate all'insediamento di attività non direttamente produttive e ad attrezzature collettive e private.*

*Specificatamente le attività ammesse sono:*

*- negozi e supermarket;*

*- attrezzature annonarie, ricreative e religiose;*

*- attrezzature connesse ai trasporti;*

*- attrezzature per lo stoccaggio ed il commercio all'ingrosso;*

*- negozi per la vendita al minuto di macchine, attrezzature ed articoli tecnici per l'industria, l'agricoltura, il commercio e l'artigianato;*

*- attività artigianali di servizio come ad esempio:*

*officine per riparazioni veicoli, lavanderia, ecc...;*

*laboratori scientifici, uffici ed attrezzature sociali ed impianti direttamente connessi con le attività di cui alle zone D2 e D3;*

*- commercio all'ingrosso di prodotti che non arrecano molestie per ingombri, ecc...; attività ausiliarie del commercio, alberghi e pubblici esercizi; servizi dello spettacolo; servizi sanitari, previdenziali ed assistenziali.*

*Nelle aree della sottozona, comprese tra la ferrovia ed il mare, sono ammesse soltanto le seguenti destinazioni d'uso:*

*alberghi e pubblici esercizi, servizi per lo spettacolo ed il tempo libero, negozi ed uffici.*

*Tali attrezzature possono essere realizzate in concomitanza con eventuali residenze di servizio strettamente necessarie alla conduzione delle attività per un limite di 125 mq. Utili.*

*Di norma l'edificazione nella zona è consentita tramite intervento diretto subordinato alla stipula di una convenzione deliberata dal Consiglio Comunale, tra comune e proprietari delle aree interessate in cui vengono definiti e disciplinati i seguenti elementi sulla base di proposte unitarie dei privati:*

*- le caratteristiche tipologiche dell'intervento;*

*- le modalità ed i tempi di attuazione;*

*l'assunzione a cura e spese, da parte del titolare della concessione a costruire, della realizzazione in tutto od in parte delle opere di urbanizzazione, a scomputo degli oneri di urbanizzazione e di quelli necessari per il trattamento o lo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi ai sensi degli art. 5 e 10 della legge 28 Gennaio 1977, n° 10;*

*- la cessione delle aree necessarie per il soddisfacimento degli standards urbanistici, individuate nelle planimetrie di P.R.G., ovvero il pagamento di un corrispettivo proporzionato per la loro acquisizione da parte del Comune;*

*- il deposito cauzionale, in denaro o mediante polizza fideiussoria per l'esatta e piena attuazione degli obblighi assunti;*

*- le sanzioni in ordine al mancato rispetto di tutti o parte degli impegni contenuti nella convenzione.*

*È facoltà del Comune acquisire ai sensi dell'art. 27 della legge 22 Ottobre 1971, n° 865, le aree comprese nella sottozona, urbanizzarle direttamente e cederle ai privati operatori in proprietà o concederle in diritto di superficie secondo le disposizioni contenute nel citato art. 26. – L'intervento è condizionato al rispetto dei seguenti*

*indici:*

*- indice di utilizzazione fondiaria pari a 0.85 mq/mq;*

*- altezza massima dei fabbricati, mt. 13.50;*

*- distanza minima dai confini fronte strada pari a mt. 6.00, salvo allineamenti preesistenti, dai confini di lotti contigui, mt. 5.00; fermo restando il rispetto dei limiti di distanza tra i fabbricati stabilito all'art. 9 del D.M. 1444/68;*

*- standards parcheggi come da art. 7.4.*

*- la superficie coperta non potrà eccedere il 35% della superficie fondiaria.*

*È possibile per zone D1 esterne a ambiti assoggettati a piano urbanistico esecutivo il cui perimetro è individuato nelle planimetrie di PRG, in presenza di urbanizzazioni esistenti (rete idrica e fognaria), la realizzazione di interventi su singoli lotti, secondo le destinazioni e gli indici sopra riportati. In caso di attuazione diretta sarà necessaria la presentazione di apposito atto d'obbligo con il quale i proprietari si impegneranno a prevedere e, ove richiesto a rendere di uso pubblico, le seguenti quantità a parcheggi:*

*a) per tutte le attività non commerciali:*

- mq 0,20 per ogni mq di superficie realizzabile di uso pubblico, da collocare esternamente al lotto, lungo la viabilità da sistemare a cura del concessionario;

- mq 0,20 per ogni mq di superficie da realizzarsi per uso pubblico da collocarsi entro il perimetro del lotto;

- 1 mq / 10 mc da realizzarsi entro il lotto;

b) per le attività commerciali:

- mq 0,20 per ogni mq di superficie realizzabile di uso pubblico, da collocare esternamente al lotto, lungo la viabilità, da sistemare a cura del concessionario;

- le superfici prescritte dalla L.R. 62/99 per attività commerciali incrementa di mq 0.20 mq di superficie commerciale per attività di carico e scarico merci entro il perimetro del lotto.

Tutte le superfici a parcheggio previste entro il lotto possono essere ricavate anche nell'interrato o seminterrato degli edifici: in tal caso dette superfici a parcheggio non concorrono al calcolo delle superfici di cui all'indice di utilizzazione fondiaria di zona. Tali spazi a garage non possono essere ceduti separatamente dagli immobili e devono quindi essere legati pertinenzialmente ad esso tramite apposito atto d'obbligo trascritto.

In caso di edificio esistente è possibile l'ampliamento fino al raggiungimento dell'indice di zona e secondo le destinazioni previste. Nel caso l'edificio esistente presenti superfici superiori agli indici di zona è possibile l'incremento una tantum dell'edificio del 10% delle superfici esistenti, secondo le destinazioni previste. Sia in caso di cambio d'uso (con ristrutturazione o meno) che di incremento delle superfici esistenti (anche solo del suddetto 10%) devono essere garantiti integralmente le superfici le quantità a parcheggi suddette. In caso di sub-ingresso ad attività commerciale preesistente, senza incrementi o variazioni di destinazione d'uso, valgono le prescrizioni sui parcheggi di cui alla L.R. 62/99. È possibile la demolizione e ricostruzione sia mantenendo la stessa sagoma che variando la sagoma dell'edificio esistente. In tale ultimo caso, ferma restando l'altezza massima prescritta, è necessario porsi alle distanze da confini e strade di cui al presente punto.

La variante intende inserire la seguente sottozona, dopo la D1 sopra evidenziata.

**Sottozona D1m: 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 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.
6. Per ogni altro aspetto normativo non specificato nei commi precedenti valgono le disposizioni di cui alla Sottozona D1.

La variante intende quindi evitare fenomeni di degrado ed abbandono generati dalla dismissione di attività produttive.

## **5 AMBITI DI INFLUENZA DEL PIANO E ORIZZONTE TEMPORALE**

---

L'ambito di influenza dello strumento urbanistico varia in relazione alle caratteristiche delle componenti territoriali su cui agisce il piano. Nel caso specifico trattasi di ambito estremamente puntuale.

Per tali ragioni l'ambito di influenza sarà di Livello Comunale. L'orizzonte temporale può ricondursi a quello della Variante Generale che sarà decennale esteso dunque dal 2020 al 2030.

## **6 ANALISI DELLE AREE INTERESSATE ED INDIVIDUAZIONE DI EVENTUALI CRITICITÀ**

---

### **6.1 Inquadramento a livello comunale**

---

Il Comune di Roseto degli Abruzzi è il secondo centro abitato e comune costiero della provincia di Teramo, è affacciato infatti sul mare Adriatico ed è compreso tra le foci dei fiumi Tordino a nord e Vomano a sud. Confina con i comuni di Giulianova, Notaresco, Morro d'Oro, Atri e Pineto.

È esteso 53,27 kmq, al 2020 conta circa 26.000 abitanti con una densità di più di 480 abitanti/ kmq, è interessato dalla presenza dell'Autostrada A14, dalla statale 16 Adriatica e dalla linea ferroviaria che corrono parallelamente alla costa.

Lungo la costa il territorio è pianeggiante ad una quota di 5 m ssm mentre andando verso ovest sono presenti le colline. Il primo abitato del territorio è il centro storico di Montepagano, sito sull'omonimo colle a 285 m ssm che domina tutta la costa. Nel territorio si sono diffuse ampie coltivazioni di piante, tra cui le rose, da cui nacque la frazione di Rosburgo che corrisponde all'odierno centro cittadino nel territorio costiero. Quest'ultimo si è sviluppato intorno alla stazione ferroviaria ad all'inizio del 900 ha subito una forte crescita tanto che a Rosburgo, nel 1927, venne trasferita la sede comunale contestualmente venne cambiato il nome in Roseto degli Abruzzi.

Nella seconda metà del XX secolo Roseto è stata interessata da una forte crescita demografica ed economica, sostenuta anche dall'espansione del settore turistico. Ad oggi l'industria turistica rappresenta la principale risorsa economica.

La popolazione è in massima parte accentrata nel centro capoluogo di Roseto e distribuita nelle frazioni principali di Cologna Spiaggia, S. Giovanni, Montepagano, Cologna Paese, Santa Lucia, Casal Thaulero, altre frazioni minori e case sparse.

Il patrimonio abitativo del territorio comunale presenta caratteristiche peculiari, dovute all'epoca di impianto degli insediamenti urbani. Le forme dell'urbanizzazione del territorio comunale presentano caratteri notevolmente differenti. Esse sono infatti riconducibili a un impianto storico di origine medievale nel caso di Montepagano ed in parte di Cologna Paese, che hanno la tipica forma dei centri di crinale; generate da un piano ottocentesco, basato su un impianto a maglia ortogonale strutturato lungo la via Regia (attuale S.S. 16 Adriatica) che ha determinato – almeno per i caratteri della maglia stradale e della suddivisione in isolati - anche le espansioni successive; fondate sugli allineamenti alla viabilità territoriale e distributiva nel caso di Cologna Spiaggia così come a S. Lucia e a Voltarrostro legate ad altri principi insediativi: del nucleo agricolo nel caso di Casal Thaulero, di un piano unitario nel caso di San Giovanni. A queste località si sommano piccoli nuclei sparsi e le case sparse nell'agro.





Foto 1 – vista dalla rotonda su Via Salara



Foto 2 – Edificio sull'intersezione tra via Mazzola e Via Lago di Garda



Foto 3 - Edificio sull'intersezione tra via Mazzola e Via Lago di Garda



Foto 4 - Edificio sull'intersezione tra via Mazzola e Via Iseo



Foto 5 - Edificio sull'intersezione tra via Mazzola e Via Iseo

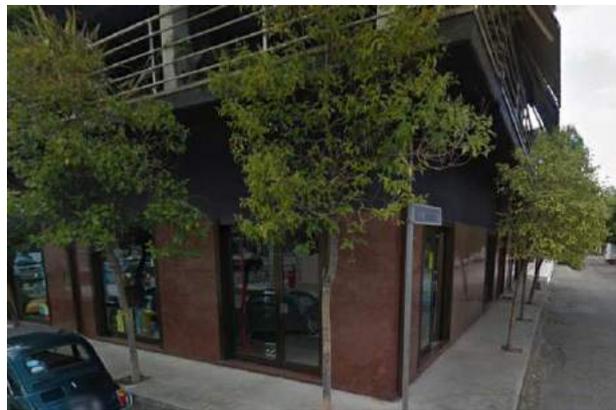


Foto 6 – Edificio su Via Mazzola



Foto 7 – Edificio al limite dell'ambito di intervento verso nord



Foto 8 – vista da Via Nazionale



Foto 9 – edificio su Via Nazionale



Foto 10 – vista su via Nazionale intersezione Via Iseo



Foto 11 - edificio su Via Nazionale



Foto 12 Edificio su via Nazionale intersezione Via Lago di Garda



Foto 13 – Vista dalla Rotatoria tra Via Nazionale e Via Salara



Foto 14 - Vista dalla Rotatoria tra Via Nazionale e Via Salara

Come si può osservare gli edifici hanno una forte connotazione residenziale con la presenza di attività commerciali o compatibili con la residenza al piano terra e si inseriscono in un contesto sostanzialmente residenziale. Gli edifici in genere sono palazzine a tre o quattro piani, è presente una casa singola con pertinenza parzialmente verde ed un edificio ad un piano. Ogni isolato è fornito di marciapiedi. Sono presenti parcheggi e la viabilità presenta arredo a verde. Le attività al piano terra sono sostanzialmente commerciali.

Su via Mazzola è presente un campo sportivo mentre al di là di Via Nazionale, dopo alcuni isolati a natura residenziale, è presente la ferrovia che può essere superata con sottopasso su via Giulio Cesare, e, superati altri isolati residenziali, si raggiunge il lungomare Trieste.

### 6.2.2 Aree Lungomare Roma- via Grottaferrata

L'area, edificata ed urbanizzata, pienamente inserita nel contesto urbano tra il mare e la ferrovia, corrisponde all'isolato delimitato da via L'Aquila-via Cristoforo Colombo – via Grottaferrata – Lungomare Roma. Le tipologie edilizie che caratterizzano l'isolato sono di tipo misto commerciale, direzionale e turistico caratterizzate da edifici a filo strada di altezza variabile tra i due e i quattro piani fuori terra.



*Vista dal Lungomare Roma*



*Vista da via Cristoforo Colombo*

### 6.2.3 Area residence Hercules

L'area è posta tra la statale16 (via Nazionale) e la ferrovia, edificata e pienamente inserita nel tessuto urbano e contigua a una delle più importanti ville storiche cittadine, appartenente al demanio comunale e oggetto di progetti di recupero a nuove funzioni culturali, alla Villa Clemente.

Sull'area insistono l'edificio del residence Hercules, di notevole densità (6 piani fuori terra) ed un edificio di tipologia edilizia mista commerciale-turistica.



*Vista dell'area del Residence Hercules*

### **6.3 Il contesto normativo in cui si inserisce la variante**

Il Decreto Legge n. 70/2011 convertito con modificazioni nella Legge 106/2011 che promuove e agevola la riqualificazione delle aree urbane degradate per la presenza di funzioni eterogenee anche con la modifica della destinazione d'uso, purché compatibile o complementare.

In attuazione della legge 106/2011 la regione con la LR 49/2012 ha dettato norme per la riqualificazione delle aree degradate, la riqualificazione degli edifici a destinazione non residenziale dismessi o in via di dismissione ed ha previsto che i Comuni deliberino nel caso in cui decidano di avvalersi delle norme della LR 49/2012. La LR all'art. 5 consente il cambio di destinazione verso quelle destinazioni già presenti negli edifici esistenti nell'intorno.

Con DCC 67/2012 l'Amministrazione Comunale di Roseto ha quindi deciso di avvalersi delle misure incentivanti della LR 49/2012 su tutto il territorio comunale nel rispetto dei limiti previsti dalla normativa.

Successivamente la Regione Abruzzo ha apportato alcune modifiche ed indicazioni interpretative alla LR 49/2012 e l'Amministrazione Comunale ha quindi deciso di apportare alcune precisazioni e modifiche rispetto a quanto deliberato nel 2012. Di particolare importanza nell'applicazione della legge regionale risulta essere il rispetto degli standard minimi previsti dal DM 1444/68 e le previsioni per le urbanizzazioni primarie e secondarie individuate negli elaborati del PRG.

L'Amministrazione Comunale nella delibera n. 6 del 20/03/2014 ha quindi previsto che i permessi in deroga ai sensi dell'art. 14 del DPR 380/01, come previsto al c. 13 lett. a art. 5 del DL 70/11, vengano autorizzati esclusivamente per i casi di complementarietà previsti rimandando alla preventiva deliberazione di CC per i casi particolarmente complessi di interesse generale.

Sono prevenute quindi numerose richieste di casi non previsti dall'art. 5 c. 5 della LR 49/2012 e l'Amministrazione Comunale ha ritenuto di individuare ulteriori casi di complementarietà, tra cui quelli oggetto della presente Variante in

quanto la destinazione residenziale si inserisce in omogeneità con il contesto del tessuto edilizio ed urbano circostante esistente. Detta complementarietà era stata esaminata anche dalla Commissione Consiliare Permanente Urbanistica e Gestione del Territorio approvando le proposte.

Con DCC n. 40 del 14/06/2017 il Comune di Roseto recepiva quanto indicato all'art. 5 delle LR 49/2012 "Condizioni e Criteri per le modifiche di destinazioni d'uso" – Individuazione di ulteriori complementarietà ed individuava la complementarietà nelle aree oggetto di variante.

Successivamente con DGC n. 122 dell'11/06/2020 è stato deliberato l'Atto di indirizzo per la redazione della variante parziale finalizzata alla rigenerazione urbana del territorio in cui venivano richiamati i limiti previsti dal DM 1444/1968 e veniva data indicazione di favorire i cambi di destinazione d'uso a residenziale nelle zone omogenee D1 laddove la nuova destinazione si inserisce in omogeneità con il contesto, in coerenza con la redigenda variante generale al PRG.

La lettura dell'area effettuata nei paragrafi precedenti conferma che la destinazione residenziale si inserisce pienamente nel contesto.

## 6.4 Aspetti ambientali, pianificazione e vincoli

L'ambito in cui si inseriscono gli edifici oggetto di cambio di destinazione d'uso risulta urbanizzato ed infrastrutturato, inserito in aree prevalentemente residenziali parzialmente oggetto di vincolo paesaggistico (artt. 142 e 146 del Codice).



Figura 6-2: vincolo paesaggistico

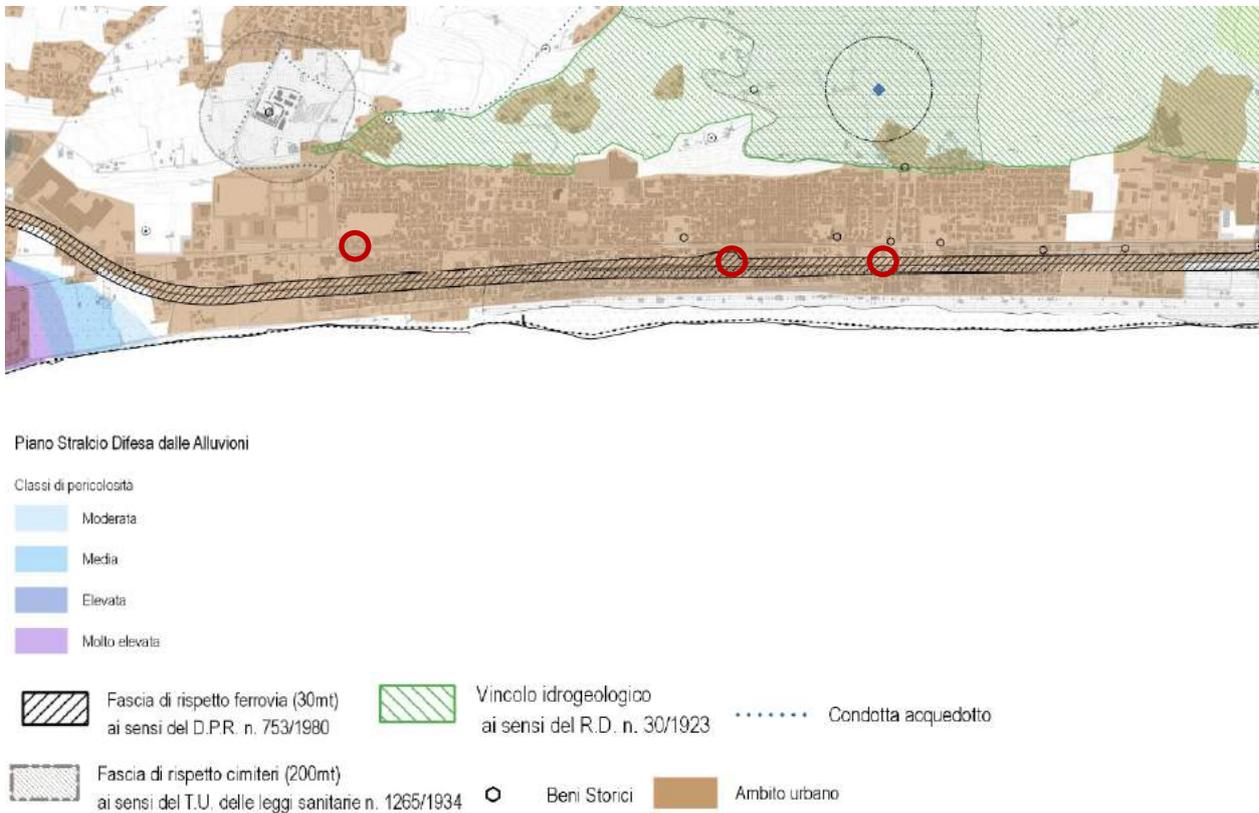


Figura 6-3: fasce di rispetto, vincoli ed aspetti ambientali

Andando ad analizzare il Piano Stralcio Difesa Alluvioni non si evidenziano in corrispondenza degli ambiti aree a pericolosità. Non sono presenti vincolo idrogeologico, pozzi, sorgenti. I due ambiti, già edificati, sul lungomare Roma e Residence Hercules, sono all'interno della fascia di rispetto della ferrovia.

Dal punto di vista naturalistico non sono presenti elementi di pregio dal momento che l'ambito è totalmente urbanizzato. Lungo la viabilità si osservano alcuni elementi arborei puntuali.

Il Piano di Zonizzazione Acustica Comunale classifica gli ambiti come zona di tipo misto – Classe III.

Solo l'area ricomprese tra via L'Aquila, la ferrovia (v. Cristoforo Colombo), via Grottaferrata e il lungomare Roma, può avere una doppia zonizzazione, passando, nel periodo estivo, alla classe IV (intensa attività umana).

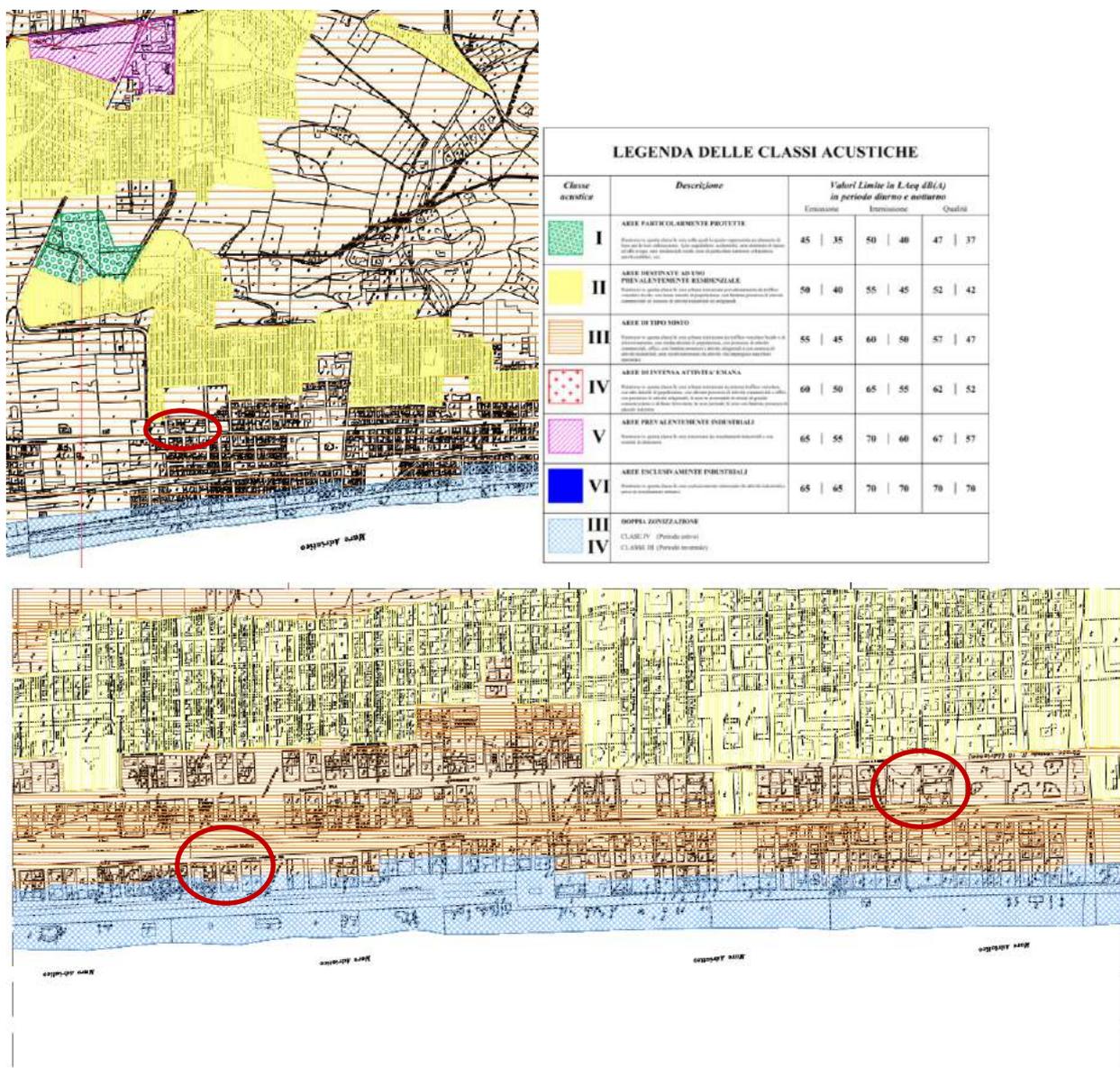


Figura 6-4: Estratto del PZA Comunale

In merito agli studi ed approfondimenti geologici si rimanda alla redigenda “Variante Servizi”, per la quale è già stata attivata la procedura di concertazione con la Regione Abruzzo ed il Genio Civile di Teramo; ulteriore analisi è inoltre presente nel Piano Particolareggiato del Capoluogo, ufficialmente depositato presso l’Ente Comunale

## 7 DESCRIZIONE DEI PRESUMIBILI IMPATTI DELLA VARIANTE

---

La variante intende trovare soluzione alla criticità generata dalla presenza di aree destinate dal PRG vigente come *D1: Commercio e infrastrutture direzionali* in un contesto prevalentemente residenziale. Il rischio di non attivare la variante è che si generino fenomeni di degrado e abbandono a causa della dismissione di attività produttive. La normativa di livello nazionale e regionale promuove e agevola la riqualificazione delle aree urbane degradate, per la presenza di funzioni eterogenee, anche con la modifica della destinazione d'uso, purché compatibili o complementari.

Il Comune di Roseto ha quindi colto l'opportunità fornita dalla legislazione ed ha individuato gli ambiti sopra menzionati come oggetto di cambio di destinazione d'uso. Le aree si inseriscono in un contesto prevalentemente residenziale, ben infrastrutturato ed costituito prevalentemente da edifici da 3 / 4 piani al cui piano terra sono presenti attività commerciali o compatibili con la residenza. Sono presenti marciapiedi e parcheggi. La verifica del contesto non ha fatto emergere vincoli ambientali al cambio di destinazione degli edifici. È presente parzialmente il vincolo paesaggistico. Eventuali interventi sugli involucri esterni dovranno essere soggetti ad autorizzazione. Relativamente alla fascia di rispetto della ferrovia per il Residence Hercules e per l'area in prossimità del lungomare Roma, si evidenzia che gli ambiti sono già edificati e si trovano in classe III dal punto di vista acustico.

Non sono presenti ambiti a rischio idraulico, elettrodotti ed infrastrutture che generino fasce di rispetto, aziende a rischio di incidente rilevante e problemi ambientali particolari.

Il cambio di destinazione da D1 a D1m genera l'opportunità che le aree vengano utilizzate parzialmente ai fini residenziali ove si verifichino processi di cessazione e dismissione delle attività produttive. Ciò nei limiti del 50 % della volumetria dell'edificio esistente e solamente nei piani superiori.

La destinazione d'uso mista produttiva e residenziale 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.

Visto il contesto e quindi la tipologia di attività attualmente insediabili nello stesso ai piani superiori, si ipotizza che il carico urbanistico generato dal cambio di destinazione sarà pressoché invariato.

Per quanto riguarda il soddisfacimento degli standard, così come già indicato nel DPI della variante generale in corso, a scala urbana le dotazioni minime (DM 1444) risultano già soddisfatte (19 mq/ab vs 18 minimi richiesti) e arriveranno a 27 mq/ab con la piena attuazione della variante anticipatrice per i servizi, attualmente anch'essa in corso.

A scala di singolo intervento risulterà necessaria la verifica puntuale in sede di presentazione dell'istanza di cambio d'uso.

Nel caso di interventi di demolizione e ricostruzione le pressioni generate sarebbero quelle tipiche dei cantieri edili ed in particolare la generazione di polveri e rumori in fase di demolizione, la movimentazione di mezzi per il trasporto dei materiali e dei rifiuti. Dovranno essere adottati opportuni accorgimenti al fine di minimizzare la generazione di polveri. Per le emissioni rumorose dovranno essere rispettate le normative vigenti. In fase di demolizione si potrà procedere

anche alla bagnatura dei materiali facendo attenzione alla gestione delle acque. Il traffico dovrà essere gestito, tuttavia eventuali disagi saranno temporanei ed in funzione dei cantieri.

## 8 CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

Al termine della valutazione degli effetti sull'ambiente, la salute umana ed il patrimonio culturale effettuata al cap. 7 viene riportata una sintesi della valutazione condotta tenuto conto dei punti elencati all'interno dell'allegato I del D. Lgs. 152/2006 e s.m.i.

1.Caratteristiche della Variante	
In quale misura il Piano stabilisce un quadro di riferimento per progetti ed altre attività, o per quanto riguarda l'ubicazione, la natura, le dimensioni e le condizioni operative o attraverso la ripartizione delle risorse	La Variante intende modificare la destinazione d'uso di alcuni ambiti urbanizzati da zona D1 - Commercio e infrastrutture direzionali a Zona D1m in cui, nei limiti del 50 % della volumetria degli edifici esistenti e solamente nei piani superiori, risulti possibile la destinazione residenziale
In quale misura il Piano influenza altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati.	Il Piano non influenza altri piani e programmi.
La pertinenza del Piano per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile	Il Piano non rappresenta uno strumento di attuazione diretta delle politiche di sviluppo sostenibile di livello europeo e nazionale.
Problemi ambientali pertinenti il Piano	La variante non interessa ambiti in cui siano presenti problemi ambientali
Rilevanza del Piano per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente (ad es. piani connessi alla protezione delle acque)	Il Piano non rappresenta uno strumento di attuazione diretta della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente.
2.Caratteristiche degli impatti e delle aree che possono essere interessate	
Probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli impatti e carattere cumulativo degli impatti	<p>Le modifiche apportate dalla Variante rispetto alle previsioni del PRG vigente <b>non comportano un incremento degli impatti nei confronti delle componenti ambientali indagate.</b></p> <p>È anzi prevedibile che le modifiche apportate dalla Variante abbiano un effetto positivo a livello locale in quanto la destinazione residenziale risulta maggiormente coerente al contesto.</p> <p>Il cambio di destinazione intende prevenire i fenomeni di degrado generati dalla dismissione delle attività produttive.</p> <p>Le pressioni generate da eventuali attività di demolizione e ricostruzione saranno contenute e temporanee.</p>

Natura transfrontaliera degli impatti	Gli impatti della Variante in esame non sono di natura transfrontaliera.
Rischi per la salute umana o per l'ambiente (ad es. in caso di incidenti)	Non si ravvisano rischi significativi per la salute umana e per l'ambiente determinati dall'attuazione della Variante.
Entità ed estensione nello spazio degli impatti (area geografica e popolazione potenzialmente interessate)	Gli impatti sono confinati entro l'ambito di competenza e nelle aree immediatamente limitrofe. Le attività di cantiere genereranno pressioni temporanee nel contesto. Il beneficio a lungo termine di rigenerazione dell'ambito riguarda anche le aree limitrofe.
<p>Valore e vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata a causa:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• delle speciali caratteristiche naturali o del patrimonio culturale,</li> <li>• del superamento dei livelli di qualità ambientale o dei valori limite dell'utilizzo intensivo del suolo.</li> </ul>	<p>L'area di indagine non rientra all'interno di Siti delle Rete Natura 2000 e non ricade all'interno di aree protette ai sensi della L. 394/91.</p> <p>L'ambito risulta essere totalmente urbanizzato ed infrastrutturato, parzialmente in vincolo paesaggistico generato dai 300 m dalla linea di costa.</p>
Impatti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale	