

COMUNE DI ROSETO DEGLI ABRUZZI

Provincia di Teramo

Oggetto: *VARIANTE DI UN'AREA A DESTINAZIONE "B5"
IN VIA MAKARSKA*

Proponente: *BARBA DOMENICO*

RELAZIONE TECNICA

INQUADRAMENTO CATASTALE ED URBANISTICO

La presente proposta riguarda un'area di proprietà del sig. Barba Domenico, della superficie di mq 1020, identificata in Catasto Terreni al F. n. 26, p.lle n. 1509 di mq 616 e n. 1511 di mq 404, ricadente nel Piano di Lottizzazione –Comparto a progettazione unitaria- Area a destinazione B5, denominato “Consorzio Colle Quattrini Mare” , in Via Makarska del Comune di Roseto degli Abruzzi.

Con delibera di Consiglio Comunale n. 56 del 09.11.1999 fu approvato il Piano di Lottizzazione Sub-Comparto di tipo 1, sito in via Makarska, presentato dal Consorzio Collequattrini Mare.

A seguito dell'approvazione con delibera di Consiglio Comunale n. 34 del 25.09.2003 della “VARIANTE PARZIALE ALLA NORMATIVA DI P.R.G. - NORMA PER INCENTIVARE LA REALIZZAZIONE DI ALBERGHI NELLE ZONE B” sono stati incrementati i valori dei parametri edilizi-urbanistici per le zone “B”.

Successivamente , il Consorzio COLLEQUATTRINI MARE ha presentato in data 05/05/08, prot. n.9955, la richiesta di Approvazione della Variante al Piano di Lottizzazione del Comparto a Progettazione unitaria in area a destinazione “B5”, sito in via Makarska di Roseto capoluogo, con la quale è stato approvato l'aumento di altezze per destinazioni alberghiere e sono state più dettagliatamente precisate le dimensioni delle aree edificabili e le relative opere di urbanizzazione.

Il PDL in parola, approvato con delibera CC n. 56 del 09/11/1999 e successive varianti, risulta pertanto scaduto, essendo trascorso, sia dalla data di approvazione definitiva che dalla data di

stipula della convenzione, il decennio di validità, con l'avvenuta riconsegna delle opere di urbanizzazione e la successiva stipula dell'atto pubblico di cessione delle stesse per cui, ad oggi, la potestà di variarne i contenuti delle previsioni urbanistiche spetta esclusivamente all'Amministrazione Comunale, dopo averne valutato la convenienza pubblica.

OPERE DI URBANIZZAZIONE

In data 10.02.2003, con atto repertorio n. 69124, registrato a Giulianova in data 20.02.2003 a rogito del Notaio Dott. Luigi DE GALITIIS, è stata stipulata apposita convenzione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e in data 20.04.2006 è stato rilasciato Permesso di Costruire n. 103 per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e successivo Permesso di Costruire n. 161 – Variante al P.di C. 103/2006 .

Tutte le opere di urbanizzazione sono state ultimate e regolarmente eseguite, come risulta da atto di collaudo e riconsegna in data 20/12/2012 e successivamente trasferite in proprietà al Comune di Roseto degli Abruzzi con atto Notaio De Galitiis rep. 97168 in data 08/01/2013.

ATTUALE PROPOSTA DI VARIANTE URBANISTICA

Nel PdL approvato, sul Lotto (n. 1- n. 2) , CON DESTINAZIONE RESIDENZIALE, i fabbricati in progetto presentano un ingombro planivolumetrico composto da **due corpi edilizi contigui** , ciascuno di dimensioni in pianta pari a mt. 12,50x28,35; i due corpi edilizi sono ricompresi entro la sagoma di massimo ingombro rappresentata, nella tavola di PdL, da una linea tratteggiata. Nella Tabella delle Aree edificabili, al Lotto (n. 1 -n. 2) è attribuita la superficie edificabile complessiva di mq. 1395,50

In data 14/05/2015, il sig. Barba Domenico presentò istanza prot. 12144 per il rilascio di PdC per la Costruzione del fabbricato residenziale nord (Prat. 277/2015), approvato dal Comune di Roseto degli Abruzzi con prot. 3255/2016 ; successivamente è stato rilasciato PdC N.186 del 17/10/2016 , intestato alla soc. F.lli D'Ignazio Domenico e Nicola snc , che in data 02/08/2016 aveva acquistato il terreno distinto in catasto al foglio n. 26, p.lla n. 1542 (ex n. 862,1510,1512).

Pertanto, in considerazione:

- che il sig. Barba Domenico è proprietario del lotto residuo, posto sul confine sud del fabbricato realizzato dalla soc. "D'Ignazio Domenico e Nicola" , come riportato in Catasto Terreni al F. n. 26 p.lle n.1509 e 1511 con superficie di mq 1020;

- che su di esso intende procedere alla costruzione di un nuovo fabbricato residenziale;

con la suddetta istanza PROPONE CHE IL CONSIGLIO COMUNALE ADOTTI UNA VARIANTE URBANISTICA AL PRG ,DI INIZIATIVA PUBBLICA , AI SENSI DELLA LEGGE REGIONALE 12 APRILE 1983, n.18 nel tv, in modo che il Lotto (1-2) del PdL, venga suddiviso in due Lotti, distinti e indipendenti, denominati Lotto(1) e Lotto(1bis) nella Planimetria di progetto allegata alla presente (V. TAV. ALL. N. 3). Più dettagliatamente risulterà:

Lotto N. 1BIS: p.lle n. 1509 e n. 1511, di mq 1020, proprietà del sig. Barba Domenico, con superficie edificabile di mq. 697,65.

Nella variante proposta, l'ubicazione del costruendo fabbricato è comunque ricompresa entro il "limite di ingombro" riportato del PdL approvato , non incide sui parametri urbanistici che permangono invariati e non comporta variazioni di altezza né degli ingombri massimi a terra (m. 12,50x28,35) .

La variante in progetto sarà conforme alle NTA del vigente PRG e alle Norme Tecniche di Attuazione del PdL .

Non saranno apportate modifiche alle opere di urbanizzazione, con la sola realizzazione di un nuovo accesso carrabile sul fronte est del lotto.

DESTINAZIONE URBANISTICA E VINCOLI PREORDINATI

L'area in cui ricade il terreno di proprietà del Proponente, in CT al foglio n. 26, p.lle n. 1509 e n. 1511, è ricompresa in area a destinazione "B5" del vigente PRG, in via Makarska

Pertanto si rimanda alle norme più generali delle Zone B5 del vigente PRG del Comune di Roseto degli Abruzzi, approvato con Delibera di CP n. 1/1990.

Per quanto riguarda il suo inquadramento nel PRP , trattandosi di aree in Zona B con destinazione d'uso residenziale, essa ricade "nelle aree fatte salve di PRP" ai sensi dell'art. 18 delle NORME TECNICHE COORDINATE del PIANO REGIONALE PAESISTICO L. 08.08.1985 n. 431, art. 6 L.R. 12.04.1983 n. 18, e che l'intervento ha destinazione d'uso Residenziale e rientra negli usi compatibili di cui al punto 5, art. 5 delle NTC del PRP nel tv.

Infine, si specifica l'area ricade in Zona di Tutela Paesaggistica ai sensi dell'art. 142 , comma 1 lettera a) e ai sensi dell'art. 136 comma 1 lettera d) del D.Lgs. 42/2004, per effetto del D.M. 25/10/1969.

STANDARDS URBANISTICI

La presente proposta di Variante al PdL, approvato con delibera di CC N. 45/2011, non comporta alcuna variazione dei carichi urbanistici in quanto:

- la superficie edificabile complessiva rimane invariata e, pertanto, gli standards in termini di cessioni ai sensi del DM 1444/1968 non subiscono variazioni;
- le distanze dai confini sono quelle previste dal PdL, in quanto il costruendo fabbricato ricadrà entro il limite di massimo ingombro previsto nel piano;
- l'altezza massima di m. 10,50 e il fronte massimo di m. 25,00 dei fabbricati restano invariati.

CONVENIENZA PUBBLICA

- LAVORI DI SISTEMAZIONE DI UN'AREA COMUNALE SU VIA MAKARSKA

Il proprietario del terreno, Barba Domenico, si obbligherà ad eseguire, a sua cura e spese, i lavori di sistemazione del tratto sud di via Makarska, consistenti in:

- Realizzazione di area destinata a parcheggio pubblico;
- Prolungamento del camminamento pedonale su Via Makarska e realizzazione di area a verde pubblico con piantumazione di essenze arboree;
- Segnaletica ed ogni altra rifinitura per dare al tratto di strada un miglioramento funzionale ed estetico.

- MITIGAZIONE DELL'INTERVENTO

La presente proposta di Variante al PRG consentirà la realizzazione di un corpo di fabbrica isolato, con dimensioni pari a mt. 12,50x28,35, con un impatto ambientale sensibilmente mitigato dalla snellezza del corpo di fabbrica, armonizzato con le sistemazioni a verde del giardino esterno e del fronte stradale su Via Makarska.

Il fabbricato sarà riproposto con le medesime forme stilistiche ed architettoniche di quello già realizzato a nord e con l'impiego di analoghi materiali e finiture.

Anche le colorazioni saranno simili e in armonia a quelle già impiegate sul fabbricato esistente, in modo da realizzare una assonanza visiva e formale e un carattere complessivo unitario del contesto edilizio, così da rendere compatibili le opere nel loro complesso con la conservazione degli aspetti peculiari del paesaggio oggetto di tutela.

Roseto degli Abruzzi, li 20/04/2021

ING. VITTORIO CIALONI