



Città di ROSETO DEGLI ABRUZZI

Provincia di TERAMO

SETTORE I - GOVERNO DEL TERRITORIO E SVILUPPO ECONOMICO

SERVIZIO I - GOVERNO DEL TERRITORIO

SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA

CDU n. 121/2026

Imposta di bollo assolta con marca avente identificativo n. 01251245076087 del 29.07.2026.

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

IL DIRIGENTE

Richiamato l'atto dirigenziale di micro-organizzazione interna prot. 2842 del 19/01/2023;

Vista la richiesta dell'Arch. **Franco VALENTINI** pervenuta in data 29.07.2026 e registrata al prot. 40019;

Visto l'articolo 30 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380;

Vista il P.R.G. approvato dal Consiglio Provinciale con delibera n. 1 del 10 gennaio 1990, pubblicato sul B.U.R.A. n. 4, in data 20 febbraio 1990;

Vista la delibera del Commissario Straordinario n. 774 del 04.12.1993 e la delibera del Consiglio Provinciale n. 35 del 2 agosto 1995, con le quali sono state modificate le norme tecniche di attuazione del P.R.G. del 1990;

Vista il P.R.G. adottato con delibera del Consiglio Comunale n. 12 del 24 marzo 2011;

Vista la delibera del Consiglio Comunale n. 22 in data 5 agosto 2011, avente per oggetto "*Ritiro delibere consiliari n. 11 del 22.03.2011 e n. 12 del 24.03.2011 di adozione di variante generale al piano regolatore generale*";

Vista la delibera del Consiglio Comunale n. 5 in data 23 febbraio 2010, "*recepimento legge regionale n. 16 del 19 agosto 2009*";

Vista la delibera del Consiglio Comunale n. 40 in data 25 novembre 2011, "*modifica recepimento legge regionale n. 16 del 19 agosto 2009*";

Vista la delibera del Consiglio Comunale n. 67 in data 28 dicembre 2012, "*recepimento legge regionale n. 49 del 15 ottobre 2012*";

Vista la delibera del Consiglio Comunale n. 23 del 30.05.2013, con la quale è stata approvata la variante alle norme tecniche di attuazione allegate al P.R.G. del 1990 - articoli 5, 22 e 24;

Vista la delibera di Consiglio Comunale n. 18 del 04.05.2021, avente ad oggetto "*Piano Assetto Naturalistico della Riserva Naturale Guidata "Borsacchio". Approvazione delle tavole della Trasparenza - art. 35, L.R. 18/1983 t.v. ed Adozione P.A.N.*";

Vista la delibera del Consiglio Comunale n. 19 del 05.04.2023, avente ad oggetto "*Variante parziale alle norme tecniche di attuazione del P.R.G. (artt. 5 e 22) – Adozione*";

Vista la Legge Regionale 25 Gennaio 2024, n. 4, avente ad oggetto "*Disposizioni finanziarie per la redazione del Bilancio di previsione finanziario 2024- 2026 della Regione Abruzzo (Legge di stabilità regionale 2024)*" art. 25 rubricato "*Modifiche all'art. 69 della l.r. 6/2005 – sostituzione cartografia allegata*";

Vista la delibera di Consiglio Comunale n. 7 del 18.02.2025, avente per oggetto "*Modifica al vigente Piano Regolatore Generale ai sensi dell'art. 33 comma 2 lettera L della L.R. 18/1983 per la retrocessione di aree edificabili*";

Visti gli atti d'Ufficio;

CERTIFICA

che gli immobili siti in questo Comune e distinti in Catasto al foglio n. **39**, particelle n. **118, 405, 466 e 157**, foglio **40**, particella **715**, foglio **47**, particelle **2, 1646, 1864 e 2535**, sulla base della richiesta e della documentazione ad essa allegata, fatti salvi eventuali vincoli di asservimento, accordi tra privati, diritti di terzi, trascrizioni pregiudizievoli, diritti acquisiti mediante sanatorie e condoni edilizi, dettami della LR 2/2008 e delle altre norme di settore, nonché le valutazioni e gli apprezzamenti cartografici, è assoggettato alle seguenti prescrizioni urbanistiche:

❖ *Strumenti di pianificazione vigenti*

PIANO REGOLATORE GENERALE APPROVATO CON DELIBERA DI CONSIGLIO PROVINCIALE N. 1 DEL 10.01.1990

Fg. 39: le particelle 118, 466, gran parte della 405 ricadono in zona B sottozona **B-1** disciplinata dall'art. 22 delle NTA, parte della particella 405, maggior parte della 157 ricadono in zona E sottozona **E-2** disciplinata dall'art. 25 delle NTA; la restante parte delle particelle 405 e 157 ricadono a **strada** (viabilità) disciplinata dall'art. 28 delle NTA;

Fg. 40: la particella 175 ricade in zona B sottozona **B-1** disciplinata dall'art. 22 delle NTA;

Fg. 47: gran parte della particella 2535 e parte della particella 1864 ricadono in zona B sottozona **B-1** disciplinata dall'art. 22 delle NTA; parte delle particelle 2, 2535 e 1864 ricadono a **strada** (viabilità) disciplinata dall'art. 28 delle NTA; la particella 1646 e gran parte delle particelle 2 e 1864 ricadono in zona E sottozona **E-2** disciplinata dall'art. 25 delle NTA;

REGIME VINCOLISTICO

Le particelle 157, 405 del foglio 39 e le particelle 2, 1864 e 1646 ricadono:

- in area sottoposta a **vincolo idrogeologico**, di cui al regio decreto n. 3267 del 30 dicembre 1923 e al regio decreto n. 1126 del 16 maggio 1926;

Le particelle 1864, 1646 e 2535 del foglio 47 e la particella 405 del foglio 39 ricadono:

- in area interessata da **vincolo di rispetto impianti e reti tecnologiche** (metanodotto);

ESTRATTO NORMATIVA DI P.R.G.

Sottozona B-1 "Ristrutturazione direzionale" Ambito Fornaci

L'edificazione è condizionata alla formazione ed approvazione di un piano particolareggiato, ovvero, di un piano di recupero esteso a tutta la zona campita.

Le destinazioni d'uso ammissibili devono essere per un minimo del 50% a carattere direzionale, per la parte restante, sono consentite: residenza; attività ricreative, religiose e culturali; attrezzature di servizio complementari alla residenza, compreso alberghi, pensioni e ristoranti; studi professionali; edifici di spettacolo; artigianato di servizio, con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti e comunque non compatibili con la residenza.

L'indice di utilizzazione territoriale è pari a 14.000 mq/ha.

La superficie fondiaria non deve essere superiore all'85% di quella territoriale e la restante parte deve essere destinata, oltre che alla viabilità ed al parcheggio, a verde attrezzato e servizi.

Gli edifici non possono superare l'altezza massima di mt. 17,50 e di avere più di cinque piani fuori terra, compreso il piano terra.

Il Piano particolareggiato in argomento non è stato ancora formato e, in attesa di P.P. o di P.R., nell'ambito della perimetrazione è consentito sugli edifici esistenti l'intervento diretto con indice fondiario pari a 0,70 mq/mq e nei limiti fissati dalle norme di carattere generale indicate per la zona B. Distanze dei fabbricati dal ciglio stradale mt. 5,00 salvo allineamenti preesistenti. Sono consentiti allineamenti anche lungo il ciglio stradale, fermo restando un marciapiede di larghezza minima come quelli esistenti.

In nessun caso, in mancanza di strumento attuativo, è consentita la modifica delle destinazioni d'uso esistenti ai sensi della legge 457/78.

Con delibera di Consiglio Comunale n. 34 del 22.09.2003, è stata approvata la variante parziale alla normativa di P.R.G. recante "Norma per incentivare la realizzazione di alberghi nelle zone B". La variante prevede un intervento una-tantum su alberghi esistenti e regolarmente autorizzati alla data di adozione del provvedimento, in tutte le sottozone B: in caso di ampliamento e sopraelevazione possono usufruire di un incremento pari al 20% della superficie esistente, fino ad un massimo di mq. 250,00 nel rispetto di quanto previsto dall'art. 9, punto 2) del D.M. 02.04.1968, n. 1444, relativamente ai limiti di distanza tra fabbricati, con esclusione degli edifici che abbiano utilizzato una tantum o interventi in deroga ai limiti superiori a quello a quelli indicati (20% e 250 mq. per ogni edificio). L'altezza degli edifici da realizzare nelle zone B-1, B-2, B-3 e B-5 può raggiungere mt. 17,50 e la struttura articolata fino a cinque piani fuori terra, mentre per le sottozone B-4 può raggiungere mt. 13,50 e la struttura articolata su quattro piani fuori terra. Nelle zone B-4 è possibile derogare il limite massimo di destinazione prevista a prevalenza residenziale potendosi comunque realizzare edifici completamente alberghieri. L'intervento può essere realizzato mediante impegno al mantenimento dell'uso alberghiero con atto unilaterale d'obbligo registrato e trascritto a cura e spese del titolare dell'albergo.

Sottozona E-2 "Agricola di valore naturale e paesistico"

Sono consentite unicamente costruzioni inerenti la conduzione del fondo, con le seguenti limitazioni: indice di utilizzazione fondiario 25 mq/ha per la residenza più 50 mq/ha per le attrezzature agricole, ferme restando le agevolazioni di cui all'art. 70 della L.R. 18/83; altezza massima mt. 7,50; distanza minima dai confini mt. 10,00 e dalle strade mt. 20,00; Nella sottozona sono vietate le attività estrattive.

- Nei fabbricati esistenti nella sottozona, realizzati legittimamente prima dell'adozione del nuovo P.R.G., qualora non rientrino nelle limitazioni della sottozona, sono consentiti ampliamenti per miglioramenti igienico funzionali ed in relazione a comprovate necessità, con incrementi, nei seguenti limiti per unità abitativa: da 0 a 110 mq. di S.u.r. incremento 100%; da 110 a 130 mq. di S.u.r. incremento 75%; da 130 a 150 mq. di S.u.r. incremento 55%; da 150 a 165 mq. di S.u.r. incremento 35%; oltre 165 mq. di S.u.r. nessun incremento.

In nessun caso si possono superare mc. 800;

Le sopraelevazioni sono ammesse solo per edifici ad un solo piano.

Se gli edifici ricadono in zona di rispetto della viabilità, gli ampliamenti ammessi non devono comportare avanzamento dell'edificio verso la strada.

La fascia collinare a ridosso di Roseto, perimetrata nelle tavole di P.R.G., è destinata, oltre che all'agricoltura, anche ad espansione turistica collinare, mediante la preventiva formazione di P.P. esteso all'intero ambito perimetrato, entro i seguenti limiti: indice di utilizzazione territoriale 150 mq/ha; altezza massima ml. 7,50.

In attesa di formazione di P.P. valgono tassativamente le limitazioni previste per la sottozona E-2.

Con delibera del Consiglio Regionale n. 118/32 del 7.2.1995 è stato approvato il recepimento del Piano Regionale Paesistico e le varianti allo stesso contenute nel P.R.G. di questo Comune con prescrizioni, integrazioni, e stralci.

Per la sottozona E-2 si prescrive:

A seguito delle prescrizioni e stralci delle sottozone E-4 devono essere ridimensionati i parametri urbanistici previsti nelle zone E-2.

Per le sottozone E-1 ed E-2 individuate nel P.R.G. del Comune di Roseto, si prescrive l'adeguamento normativo e planimetrico agli usi compatibili con le categorie di tutela del P.R.P.

Tali usi sono esclusivamente limitati a quelli coerenti con la previsione agricola del P.R.G. e cioè: usi agricoli; usi zootecnici; usi pascolivi; usi tecnologici.

Nelle zone agricole E-1 ed E-2 del P.R.G. ricadenti in zona A-1 degli ambiti costiero e fluviale del P.R.P. risultano pertanto esclusi dagli usi consentiti per le attività agricole i seguenti:

- insediamenti residenziali, consentiti invece oltre alle zone A1c2 previo piano dettagliato di cui all'art. 6 Titolo I delle N.T.C. del P.R.P.;
- insediamento di impianti e manufatti per la lavorazione e trasformazione di prodotti agricoli, consentiti invece nelle zone A1c2 previo preventivo piano di dettaglio di cui all'art. 6 Titolo I delle N.T.C. del P.R.P.;
- la costruzione di stalle, vietate queste ultime anche nelle zone A2, ma consentite nelle zone A1d1;
- gli interventi tecnologici e infrastrutturali di cui ai punti 6.1 e 6.2 elencati nell'art. 5 delle N.T.C. del P.R.P. che saranno esclusi anche nelle zone A2 ed A1d1 del P.R.P.

L'Amministrazione Comunale deve individuare sia nelle N.T.A. che nelle planimetrie del P.R.G. le relative sub-zone agricole in cui tali interventi siano preclusi.

Sono stralciati nelle sottozone E-2 tutti gli usi diversi da quelli coerenti con la previsione agricola e cioè le destinazioni d'uso per alberghi, pensioni e per le attività turistiche ed il tempo libero e conseguentemente i parametri alle stesse riferiti.

Con delibera del Consiglio Comunale n. 17 del 03 giugno 2010, con la quale è stata adottata la variante alle norme tecniche di attuazione al vigente P.R.G., relativamente ai seguenti articoli: 5 "*Distanze e altezze*", 22 "*Zone B: Ristrutturazione e completamento*" e 24 "*Zona D: Insediamenti produttivi*", per il rispetto delle distanze di cui al decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444.

Per gli strumenti di pianificazione adottati trovano applicazione le disposizioni di cui all'art. 12 del D.P.R. 380/2001 in materia di misure di salvaguardia.

Sono fatte salve:

- le disposizioni e i vincoli derivanti da norme sovraordinate, dagli strumenti urbanistici di livello superiore (P.R.P., P.T.C.P., P.A.I., P.S.D.A., Piano di Assetto Naturalistico, ecc. – sia adottati sia approvati), da specifica normativa o dalla presenza di impianti tecnologici che possano incidere sull'edificabilità delle aree di cui trattasi, fino ad annullarla;
- le disposizioni sul territorio rurale di cui al Titolo IV, Capo I, articoli 57 e 58, e Capo II, articoli 59, 60, 61, 62 e 63 della L.R. 20 dicembre 2023, n. 58, recante "*Nuova legge urbanistica sul governo del territorio*";
- l'applicazione del nuovo Codice della Strada (D.Lgs. n. 285/1992 e s.m.i.), nonché le prescrizioni derivanti dall'eventuale prospicienza delle particelle su strade pubbliche (fasce di rispetto);
- le previsioni normative di cui al vigente art. 98, "*Tutela delle coste*", della L.R. 20 dicembre 2023, n. 58 (ex art. 80 della L.R. n. 18/1983), in materia di inedificabilità lungo le coste marine e lacuali, nonché all'esterno delle sponde di fiumi, torrenti e corsi d'acqua, come specificato nella medesima legge.

Il presente certificato:

- è redatto sulla base di quanto riscontrabile nell'estratto di mappa consegnato dal richiedente, fatti salvi eventuali successivi aggiornamenti o rielaborazioni dell'Agenzia del Territorio di Teramo che possano modificare la consistenza geometrica dei mappali;
- non costituisce titolo né condizione per le attività di cui al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380;
- non evidenzia situazioni derivanti dall'art. 2 della L. n. 1187/1968 e ss.mm.ii. e/o eventuali rideterminazioni di legge;
- non costituisce verifica della sussistenza dell'avvenuto asservimento delle aree in questione a volumi edilizi;
- non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di servizi pubblici, ai sensi dell'art. 15, comma 1, della L. n. 183/2011;
- ha validità di un anno dalla data di rilascio, a condizione che non intervengano modificazioni allo strumento urbanistico vigente.

Si rilascia in *carta resa legale*, a richiesta dell'interessato, ai sensi dell'art. 30 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, per gli usi consentiti dalla legge.

Roseto degli Abruzzi, 30.07.2026

Il Responsabile del procedimento

GIUSEPPE Dezi

f. GABRIELE

DEZI

30.07.2026

11:45:37

GMT+02:00



Il Dirigente

Ing. Riccardo Malatesta

f.to digitalmente

MALATESTA
RICCARDO