

## OSSERVAZIONE N°61

Osservante: Azzari Tonino

### Richiesta:

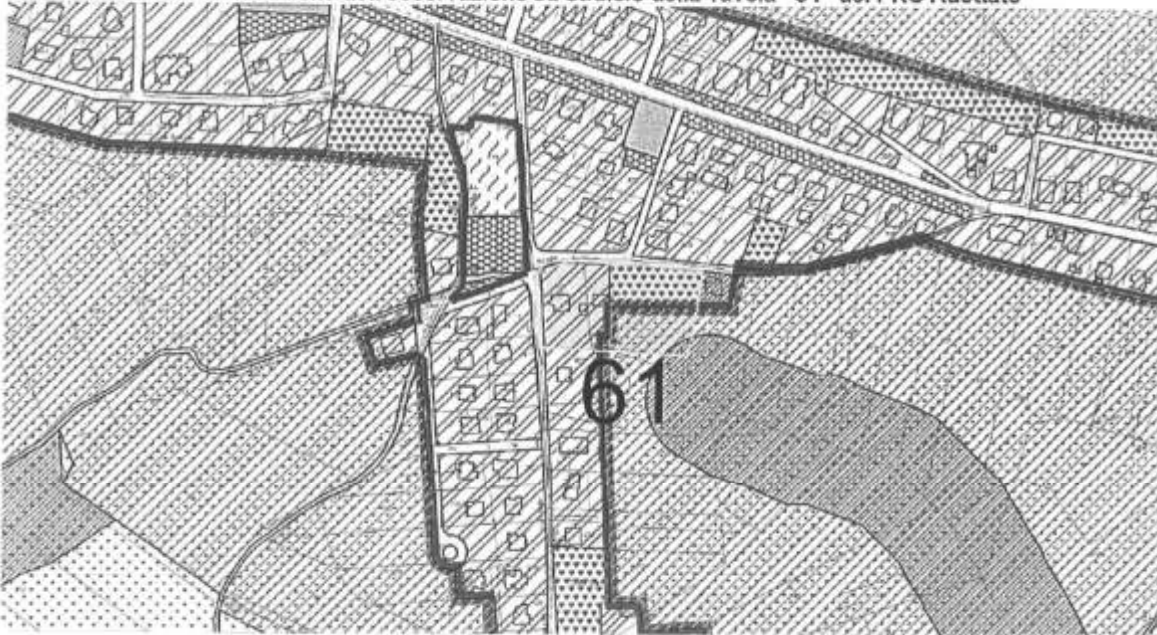
L'Osservante, proprietario dei terreni distinti catastalmente al Fg. 10 part.lla 268, 758, 421, 759 - individuati nella planimetria "A" con colore giallo - propone:

- Che per l'area esterna della particella 421 permanga la Zona B già prevista nella variante adottata;
- Che per il terreno con il sovrastante manufatto adibito a rimessa attrezzi, il tutto individuato con le particelle 268, 758 e 759, venga ricompreso in Zona agricola o in subordine in Zona a Verde privato.

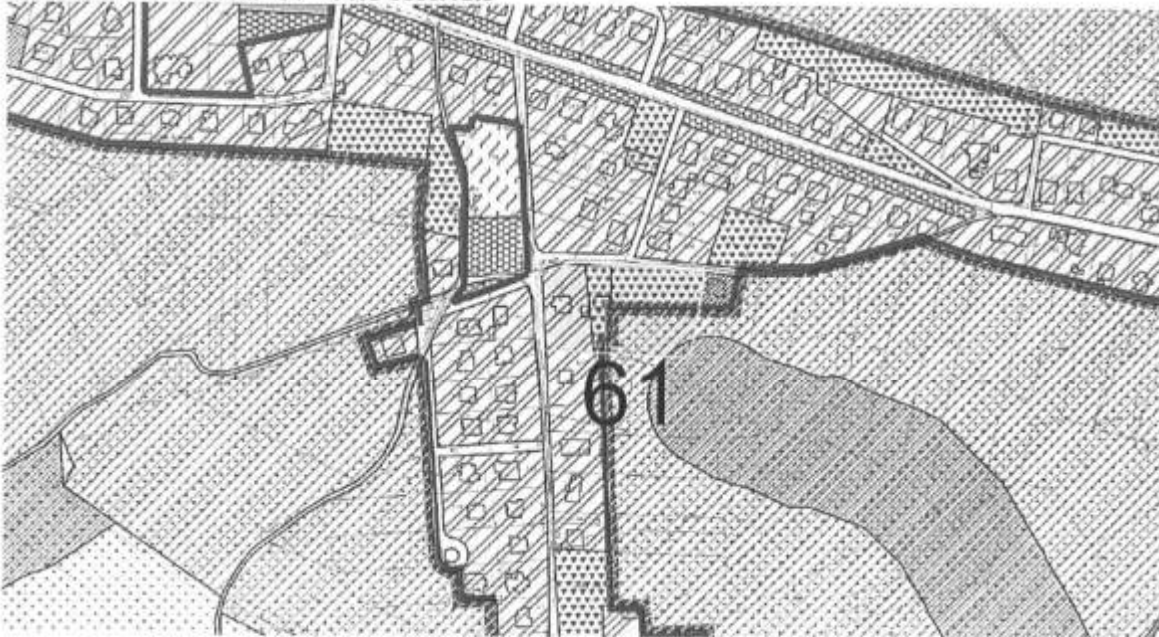
### Parere:

La richiesta è condivisibile poiché prefigura una diminuzione del carico insediativo, sebbene si ritenga chpiù opportuna la modifica della destinazione d'uso a SottoZona F1b- Verde privato in coerenza con l'ambito urbano di riferimento. Pertanto, si esprime parere di **ACCOGLIERE** l'osservazione, come indicato nella planimetria "B".

Planimetria "A": Individuazione dell'osservazione su stralcio della Tavola "C1" del PRG Adottato



Planimetria "B": Tavola "C1" - PRG osservato



## OSSERVAZIONE N°62

Osservante: Azzari Tonino

### Richiesta:

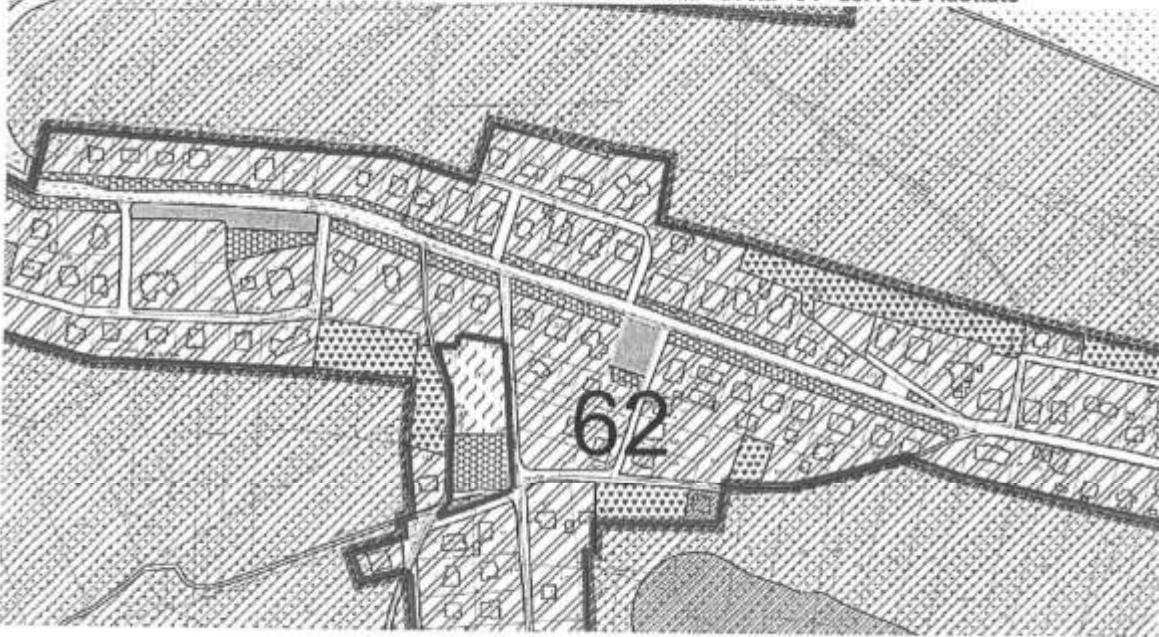
L'Osservante considerato che i terreni di proprietà distinti catastalmente al foglio 10 particelle 253, 327 - campi di giallo nella planimetria "A" - sono già delimitati da recinzioni stabili con accessi carrabili e pedonali regolarmente assentiti dal Comune di Sant'Omero e della Provincia di Teramo, previa cessione di terreno per allargamento della strada Comunale e Provinciale, e che attualmente essi risultano adibiti a giardino privato a servizio del fabbricato di proprietà dei figli, costruito su terreno di loro proprietà, adiacente la sopra descritta area; chiede che l'area interessata dall'osservazione venga trasformata in Zona B o in subordine in F1b - Verde privato ciò a fine di salvaguardare, con maggiore equità, rispetto a quanto indicato nella pianificazione adottata, i reciproci interessi pubblici e privati.

### Parere:

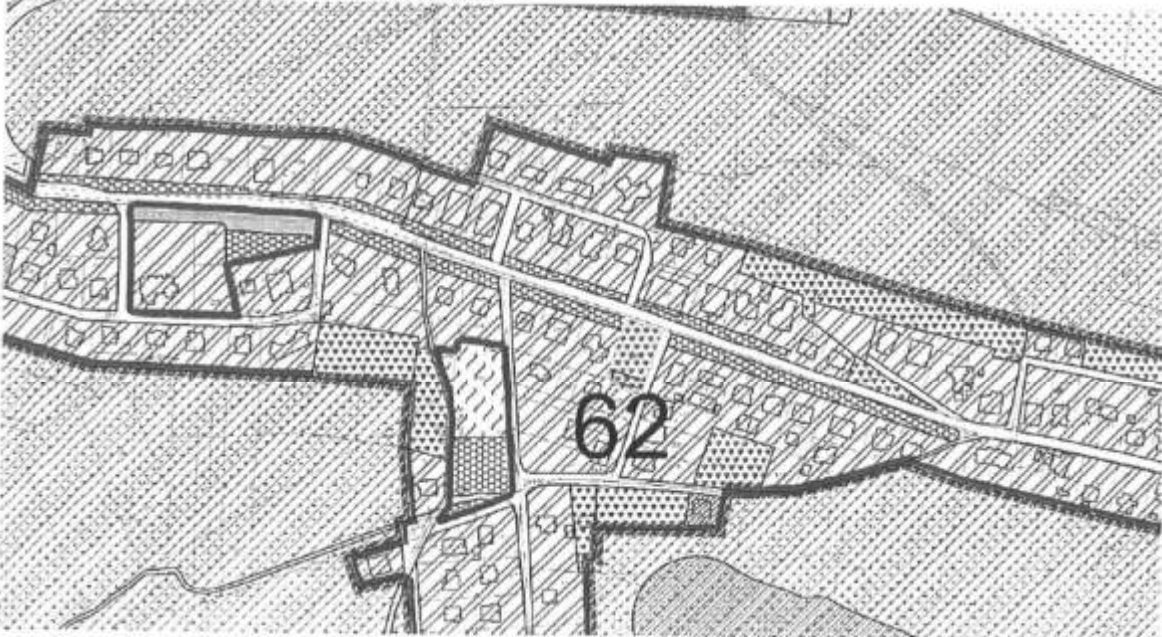
A seguito di opportune verifiche in merito alle avvenute cessioni e ai titoli in possesso dell'osservante, la richiesta si ritiene condivisibile

Pertanto si esprime parere di **ACCOGLIERE** l'osservazione, come indicato nella planimetria "B".

Planimetria "A": Individuazione dell'osservazione su stralcio della Tavola "C1" del PRG Adottato



Planimetria "B" : Tavola "C1" - PRG osservato



### OSSERVAZIONE N°63

Osservante: Di Marcello Giuliana

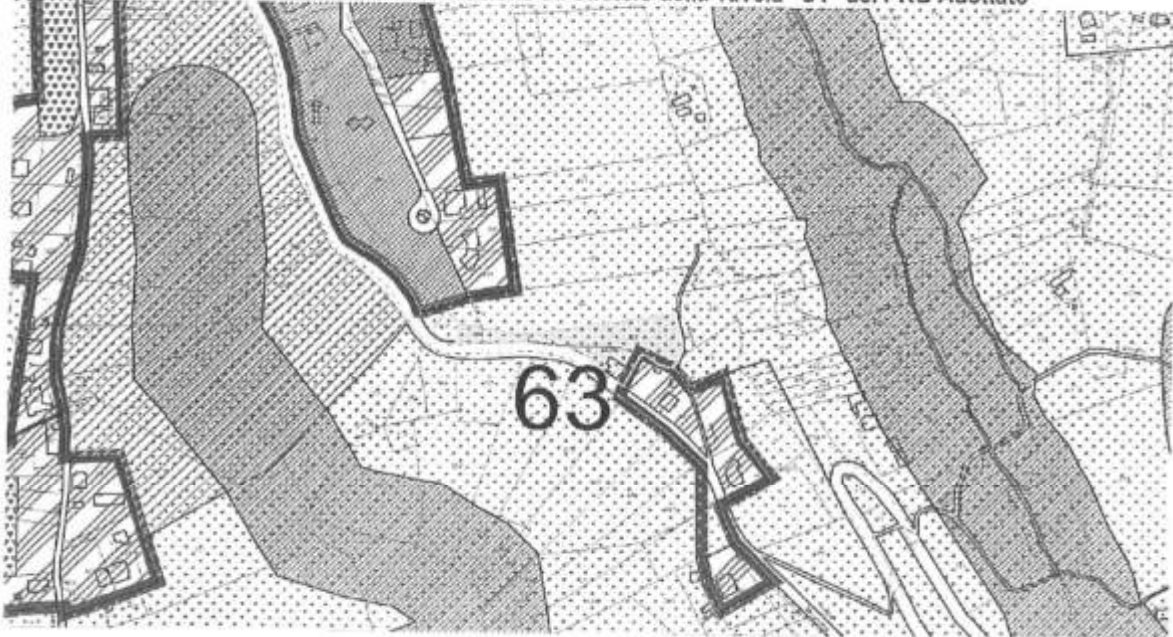
#### Richiesta:

L'Osservante chiede che il terreno di proprietà, individuato catastalmente su parte della particella n.636 fg.20 - campo con colore giallo nelle planimetrie "A", ricadente in Zona E2 - produzione agricola nel Piano Adottato, venga compreso nella zona B3 per poter ristrutturare il fabbricato presente e ampliarlo nella parte retrostante.

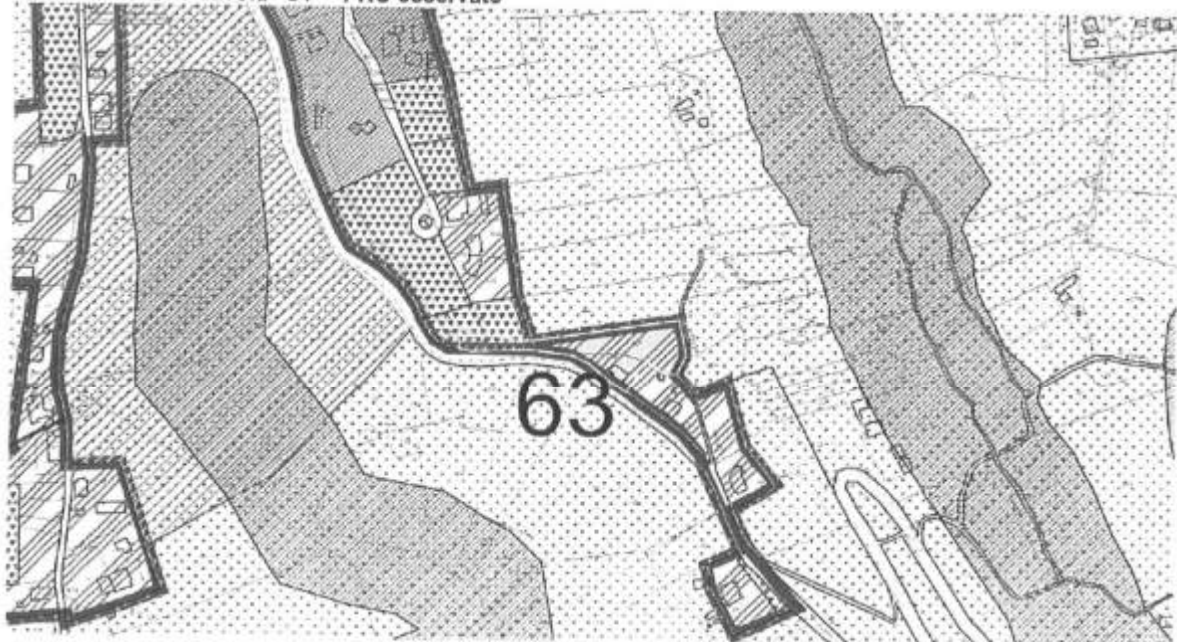
#### Parere:

L'osservazione, valutata anche in considerazione della retrocessione proposta dall'osservazione n°53, risulta essere condivisibile perchè volta a completare un insediamento esistente precisandone il perimetro urbano. Pertanto si è del parere di **ACCOGLIERE** l'osservazione, come riportato nella planimetria "B"

Planimetria "A": Individuazione dell'osservazione su stralcio della Tavola "C1" del PRG Adottato



Planimetria "B": Tavola "C1" - PRG osservato



**OSSERVAZIONE N°64**

**Osservante: Di Sante Claudio**

**Richiesta:**

L'Osservante, come nel caso delle osservazioni n° 56 e 59, chiede la retrocessione dell'area di proprietà da SottoZona B2- Insediamenti estensivi a SottoZona F1b - Verde privato distinta catastalmente al Fg. 10 part.Ila 388 e campita con colore giallo nella Planimetria "A" per l'impossibilità di edificare per rispetto delle distanze minime.

**Parere:**

Per quanto detto si conferma il parere favorevole dell'osservazione numero 56 a cui si rimanda.

## OSSERVAZIONE N°65

Osservante: Paride Marroni

### Richiesta alle NTA:

L'Osservante chiede la seguenti modifiche alle NTA:

- A) Art. 14 punto 05 altezza di un fabbricato:
- Si definisce altezza di un edificio l'altezza massima tra quella dei vari fronti.

Proposta:

- Si definisce altezza di un edificio la media delle altezze dei suoi fronti.

- B) Art.30 intervento diretto comma 2:

- Che interessano aree con superficie fondiaria (SF) superiore a 5000 mq

Proposta:

- Che interessano aree con superficie fondiaria (SF) superiore a 6500 mq

- C) Art.67 interventi sul patrimonio edilizio esistente comma 3

- E' ammesso il frazionamento in più unità abitative degli immobili di cui al comma 4 del presente articolo, alle seguenti condizioni: a) che l'immobile sia esistente da almeno 20 anni; b) che il frazionamento venga richiesto per soddisfare esigenze abitative di parenti di primo grado del proprietario;

Proposta:

- ABROGARE.

### Parere:

L'osservazione è volta a modificare alcune prescrizioni contenute nelle NTA adottate con proposte che si ritengono parzialmente condivisibili in quanto:

- La richiesta di cui al punto A), identica all'osservazione n.45 punto B), si ritiene condivisibile in quanto volta a precisare la norma in coerenza con la "ratio" della stessa;
- La richiesta del Punto B) non si ritiene condivisibile in quanto prefigura un'estensione eccessiva della modalità attuativa per intervento diretto, peraltro in parte già ampliata con l'osservazione n° 45, senza un'equa distribuzione degli oneri di urbanizzazione che conseguentemente andrebbero a gravare sull'A.C.
- La richiesta di cui al Punto C), analogamente all'osservazione n.45 punto E), non si ritiene condivisibile come formulata, ma si ritiene opportuno riformulare il comma3 in coerenza con il comma 6 dell'art. 58 della L.R. 58/2023".

Portanto si è del parere di:

- **ACCOGLIERE** quanto richiesto al punto A) precisando l'art. 14 come di seguito:  
"5- Si definisce altezza di un edificio l'altezza massima tra quelle dei vari fronti; l'altezza media (Hm)."
- **NON ACCOGLIERE** quanto richiesto al punto B);

- **ACCOGLIERE PARZIALMENTE** la richiesta di cui al Punto E) riformulando il comma3 come segue:  
"E' ammesso il frazionamento in più unità abitative degli immobili di cui al comma 4 del presente articolo, alle seguenti condizioni: a) che l'immobile sia esistente da almeno 20 anni; b) che il frazionamento venga richiesto per soddisfare esigenze abitative di parenti di primo grado del proprietario; nel rispetto del comma 6 dell'art. 58 della L.R. 58/2023"

## OSSERVAZIONE N°66

Osservante: Sciarra Rosario - Gabrielli Giuliana

### Richiesta:

Gli Osservanti, proprietari dei terreni individuati catastalmente al fg. 8 mapp. 161 e 258 - campiti con colore giallo nella planimetria "A" - considerato che nel nuovo PRG adottato le particelle di proprietà ricadono in Zona D1 - insediamenti produttivi a carattere industriale/ artigianale di completamento chiedono:

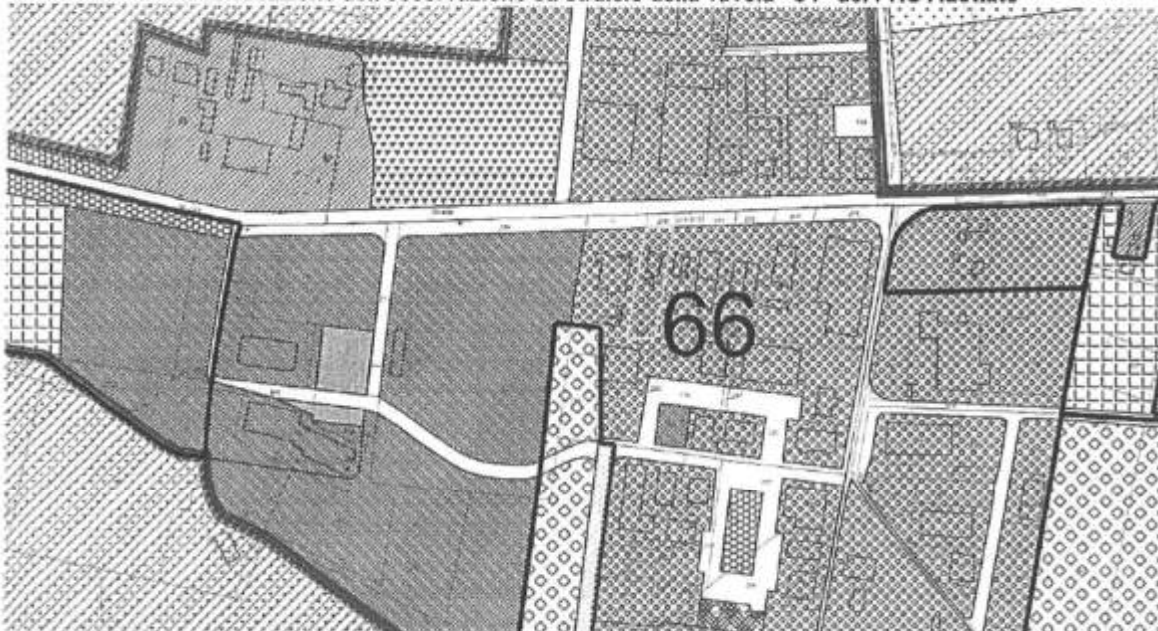
- 1) la trasformazione delle aree a Zona D2 - Insediamenti artigianali / commerciale / direzionale;
- 2) che sia aumentata la percentuale di superficie residenziale prevista.

### Parere:

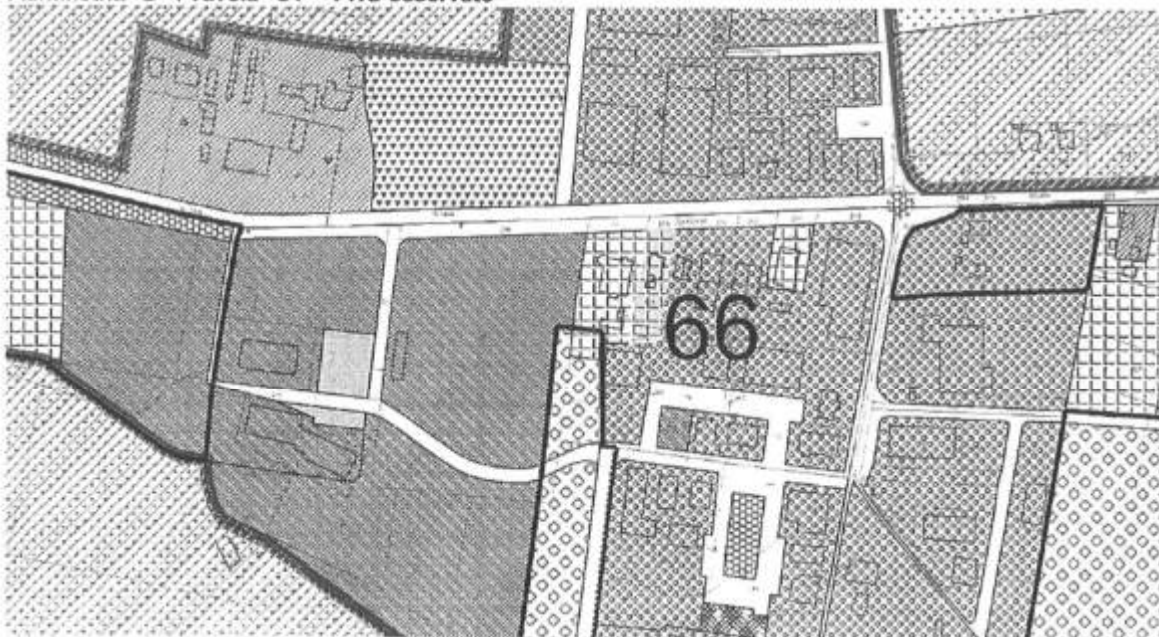
La richiesta è parzialmente condivisibile, limitatamente alla richiesta di variazione di Zona, in quanto volta a precisare le previsioni di piano sulla base dell'effettivo stato dei luoghi; non condivisibile per quanto riguarda la richiesta di incremento di percentuale residenziale poiché non coerente il carattere produttivo della Zona Omogenea.

Pertanto si ritiene di ACCOGLIERE PARZIALMENTE l'osservazione per quanto richiesto al punto 1) come indicato nella planimetria "B" ; di NON ACCOGLIERE quanto richiesto al punto 2).

Planimetria "A": Individuazione dell'osservazione su stralcio della Tavola "C1" del PRG Adottato



Planimetria "B" : Tavola "C1" - PRG osservato



## OSSERVAZIONE N°67

Osservante: Nepa Sandra

### Richiesta:

L'Osservante, proprietario dei terreni individuati catastalmente al fg. 8 mapp. 160 e 200 - campiti con colore giallo nella planimetria "A" - considerato che nel PRG adottato le particelle di proprietà ricadono in Zona D1 - insediamenti produttivi a carattere industriale/ artigianale di completamento chiede

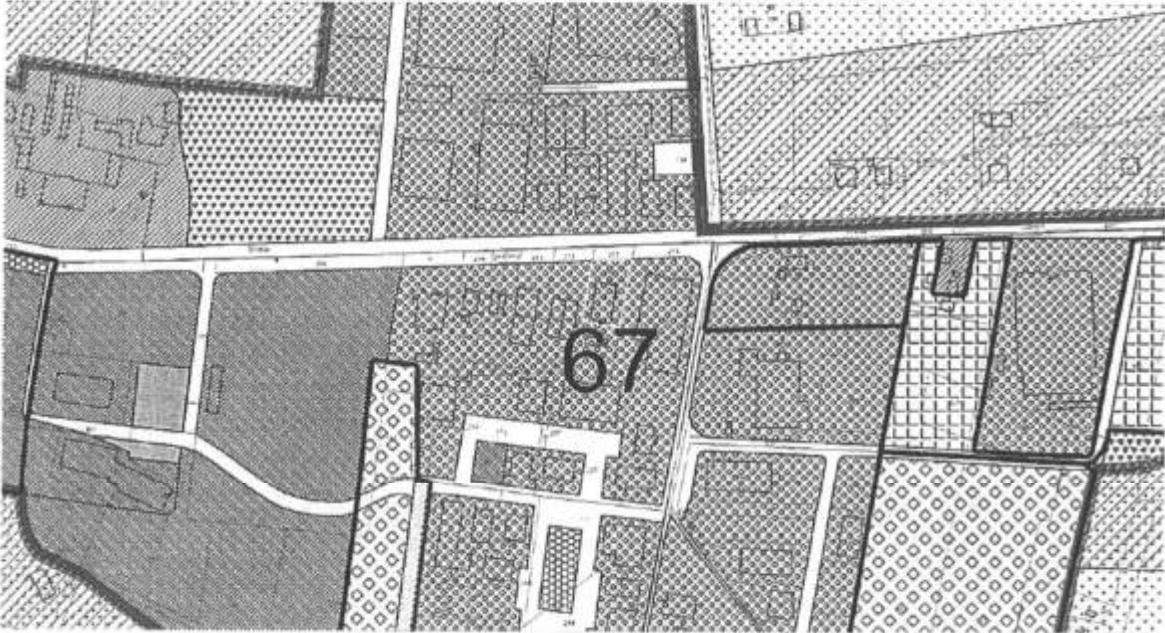
- 1) la trasformazione in Zona D2 - Insediamenti artigianali / commerciale / direzionale;
- 2) che sia aumentata la superficie edificabile residenziale rispetto a quella totale.

### Parere:

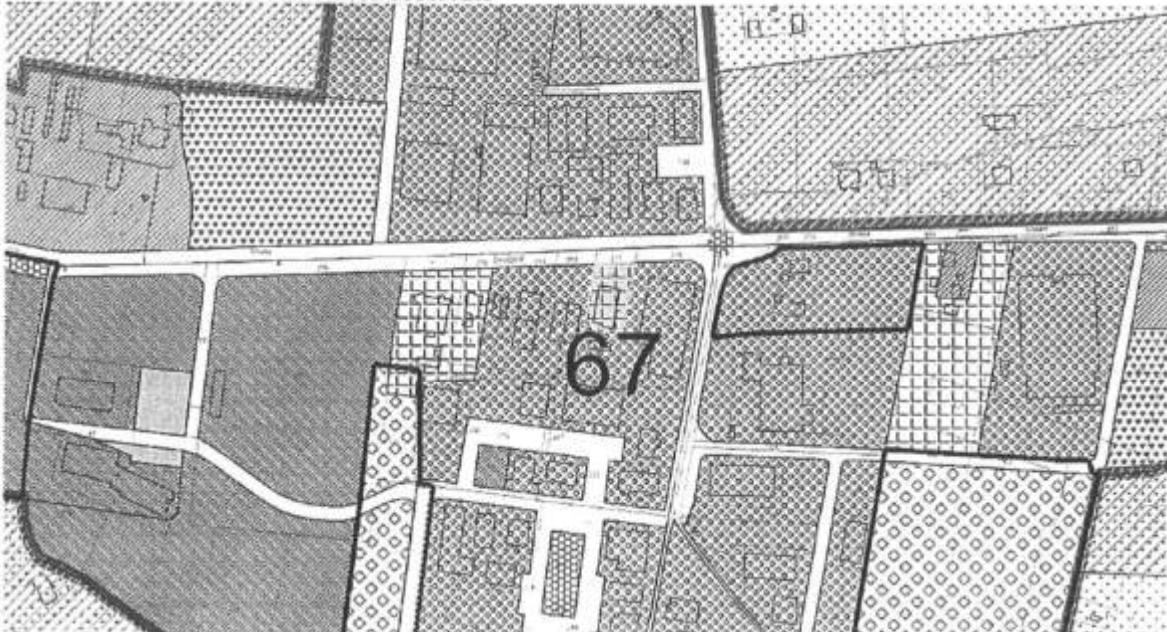
La richiesta è parzialmente condivisibile, limitatamente alla richiesta di variazione di Zona, in quanto volta a precisare le previsioni di piano sulla base dell'effettivo stato dei luoghi; non condivisibile per quanto riguarda la richiesta di incremento di percentuale residenziale poiché non coerente il carattere produttivo della Zona Omogenea.

Pertanto si ritiene di ACCOGLIERE PARZIALMENTE l'osservazione per quanto richiesto al punto 1) come indicato nella planimetria "B" ; di NON ACCOGLIERE quanto richiesto al punto 2).

Planimetria "A": Individuazione dell'osservazione su stralcio della Tavola "C1" del PRG Adottato



Planimetria "B" : Tavola "C1" - PRG osservato



## OSSERVAZIONE N°68

Osservante: Bianchini Guglielmina - Nepa Andrea, Laura, Sandra

### Richiesta:

Gli Osservanti, proprietari dei terreni individuati catastalmente al fg. 8 mapp. 161 e 258 - campiti con colore giallo nella planimetria "A" - considerato che nel PRG adottato le particelle di proprietà ricadono in Zona D1 - insediamenti produttivi a carattere industriale/ artigianale di completamento chiedono:

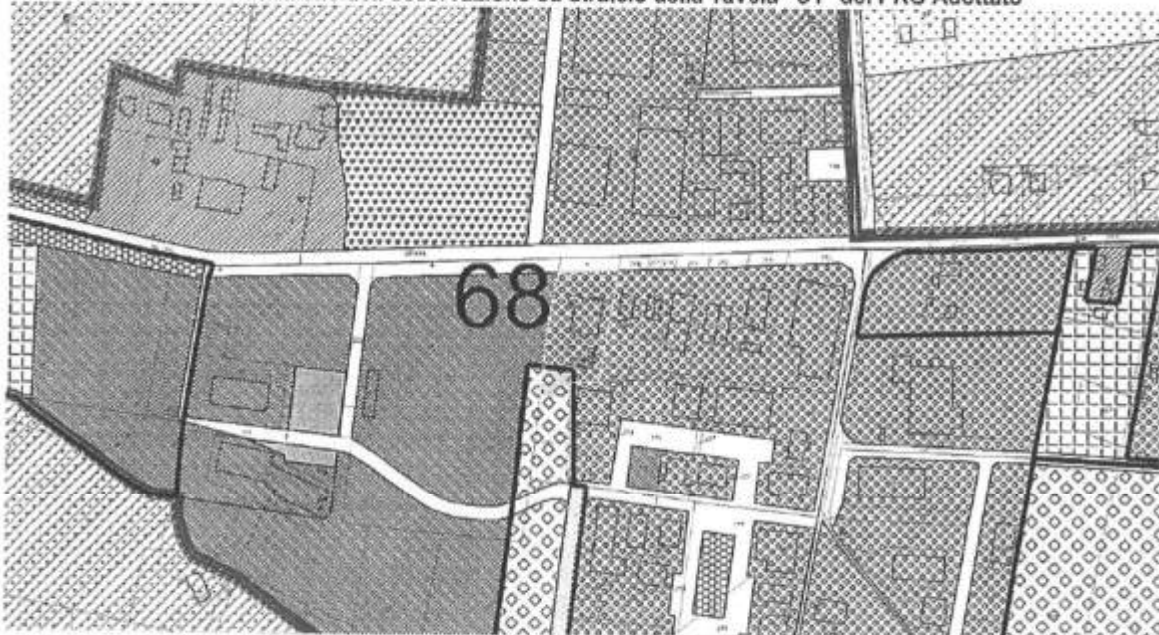
- 1) la trasformazione in Zona D2 - Insediamenti artigianali / commerciale / direzionale;
- 2) che sia aumentata la superficie edificabile residenziale rispetto a quella totale .

### Parere:

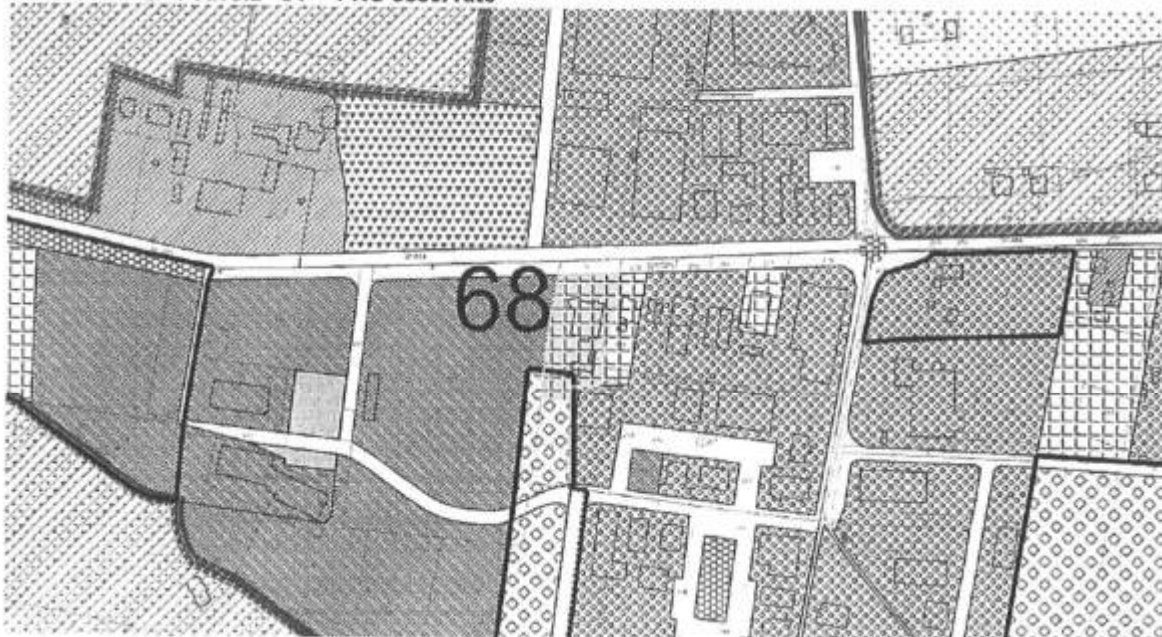
La richiesta è parzialmente condivisibile, limitatamente alla richiesta di variazione di Zona, in quanto volta a precisare le previsioni di piano sulla base dell'effettivo stato dei luoghi; non condivisibile per quanto riguarda la richiesta di incremento di percentuale residenziale poiché non coerente il carattere produttivo della Zona Omogenea.

Pertanto si ritiene di ACCOGLIERE PARZIALMENTE l'osservazione per quanto richiesto al punto 1) come indicato nella planimetria "B" ; di NON ACCOGLIERE quanto richiesto al punto 2).

Planimetria "A": Individuazione dell'osservazione su stralcio della Tavola "C1" del PRG Adottato



Planimetria "B": Tavola "C1" - PRG osservato



## OSSERVAZIONE N°69

Osservante: Felicioni Sabrina

Richiesta:

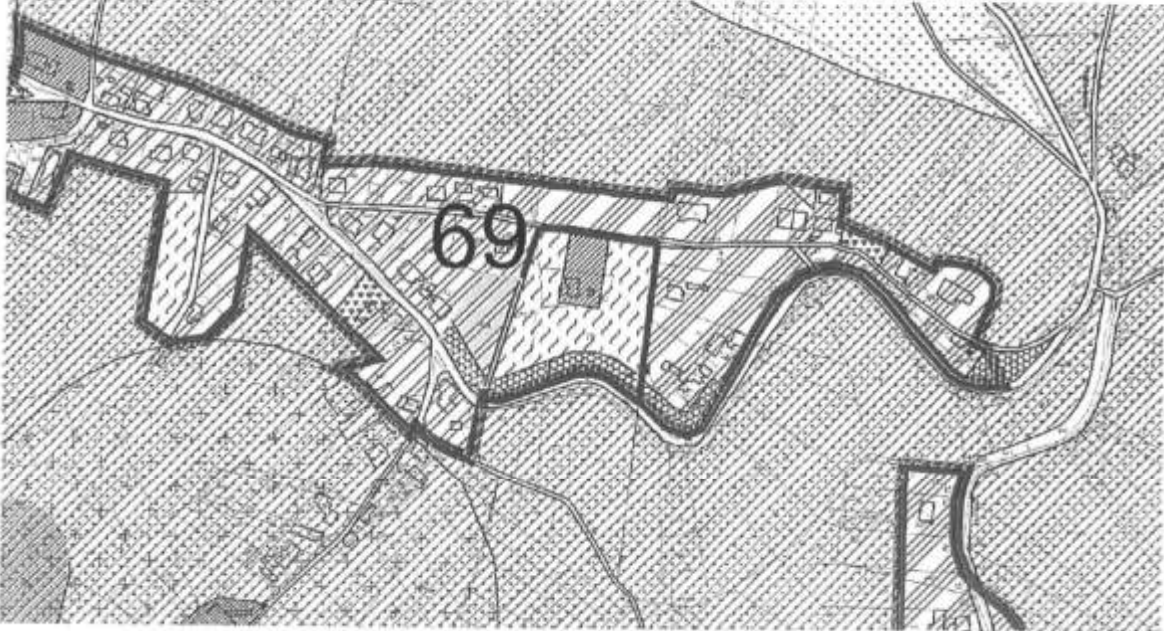
L'Osservante, premesso che il terreno di proprietà individuato al Fig. 31 part. 525 - campito con il colore giallo nella Planimetria "A" - ricade nella SottoZona B2 insediamenti intensivi, chiede la retrocessione a SottoZona F1.b - Verde Privato considerato che:

- Il terreno risulta essere un terreno di pertinenza al fabbricato di civile abitazione di proprietà della sottoscritta sito nel lotto confinante, distinto al catasto fabbricati con la p.lla 523 ove risultano esserci due unità abitative.
- detto terreno è stato sempre usato per impiantare un orto stagionalmente per la produzione di prodotti agricoli per la famiglia e tale vuole rimanere non essendoci l'intenzione di edificarci oppure venderlo.
- secondo il vigente PRG, il terreno risulta ricompreso in un piccolo comparto edificatorio. Seppur proposto in vendita tramite un'agenzia immobiliare, finora nessuna richiesta di acquisto è stata avanzata, quindi viste anche le difficoltà economiche ad affrontare annualmente nel dover pagare l'IMU sulla predetta proprietà, si ribadisce il non interesse alla possibilità edificatoria.

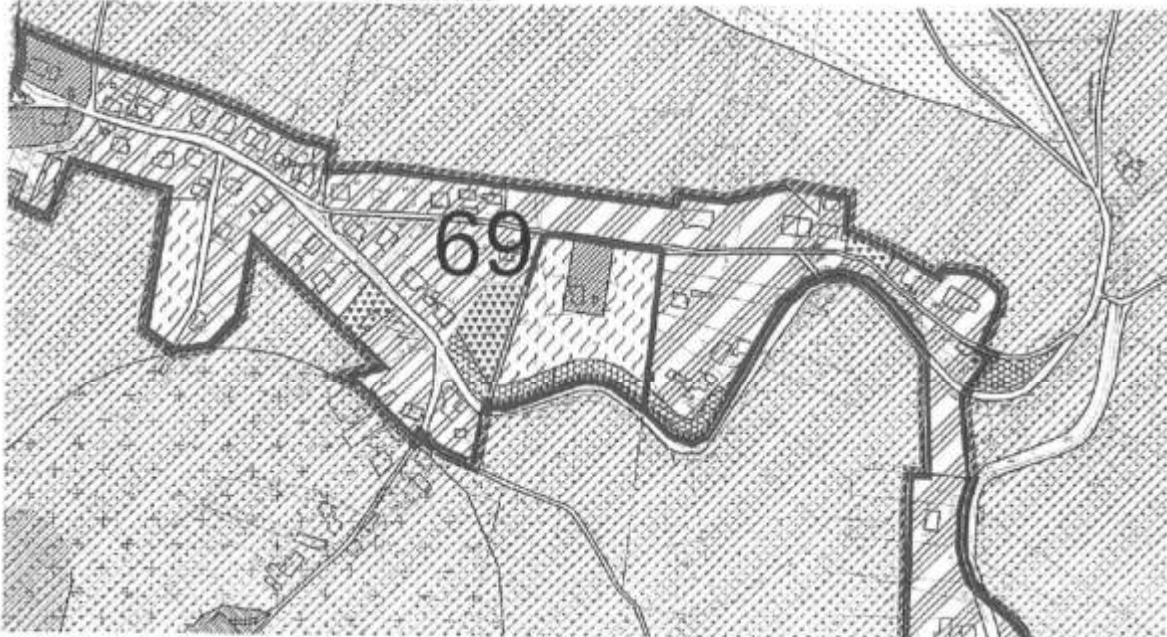
Parere:

Considerando le motivazioni espresse la richiesta si ritiene condivisibile, prefigurando una riduzione del carico insediativo in modo coerente con il contesto urbanizzato, sebbene a esclusione delle aree destinate a verde pubblico. Si esprime pertanto parere di **ACCOGLIERE PARZIALMENTE** l'osservazione come indicato nella Planimetria "B".

Planimetria "A": Individuazione dell'osservazione su stralcio della Tavola "C1" del PRG Adottato



Planimetria "B" : Tavola "C1" - PRG osservato



## OSSERVAZIONE N°70

Osservante: Pirozzi Lucia

### Richiesta:

L'Osservante chiede che per il terreno di proprietà, distinto catastalmente al fg. 29 part. n. 103 - campito con il colore giallo nella planimetria "A" - ricadente in Zona E2 - produzione agricola, venga modificata la destinazione d'uso in Zona B3 - Insempiamenti sparsi, di frangia o in via di consolidamento considerata la possibilità di dare continuità e completamente alla zona urbana già perimetrata a destinazione residenziale.

### Parere:

La richiesta si ritiene condivisibile in quanto l'area è contermina alla zona urbana ed è accessibile e già servita dalle urbanizzazioni, nonchè essa prefigura la regolarizzazione del perimetro del territorio urbanizzato. Pertanto si esprime parere di **ACCOGLIERE** l'osservazione come riportato nella planimetria "B".

Planimetria "A": Individuazione dell'osservazione su stralcio della Tavola "C1" del PRG Adottato



## OSSERVAZIONE N°71

Osservante: Di Marcello Pierino - Legale rappresentante società DI.MA.FLOR. di Di Marcello Pierino & C SNC.

### Richiesta:

L'Osservante in relazione ai terreni di proprietà, distinti catastalmente al fg.11 part. n.124, 138, 139, 145, 146, 150, 153, 431 - campiti con il colore giallo nella Planimetria "A" - considerato che:

- nel vigente PRG, la proprietà è interessata da una Zona B di completamento che riguarda piccole porzioni delle particelle 138 e 139, mentre la rimanente proprietà è interessata per la maggior consistenza da una Zona E agricola e in minima parte in Zona Verde Privato;
- nella zonizzazione del Piano adottato lungo il lato Sud è indicato il tracciato di una strada che per metà ricade su tutta la particella 139 di proprietà;
- La restante superficie della particella 138, al netto della Zona B e della strada è individuata in Zona C2
- La Ditta DI.MA.FLOR. è costituita come "Azienda Agricola" i cui terreni sono prevalentemente adibiti all'uso di "Vivaio per piante e fiori".

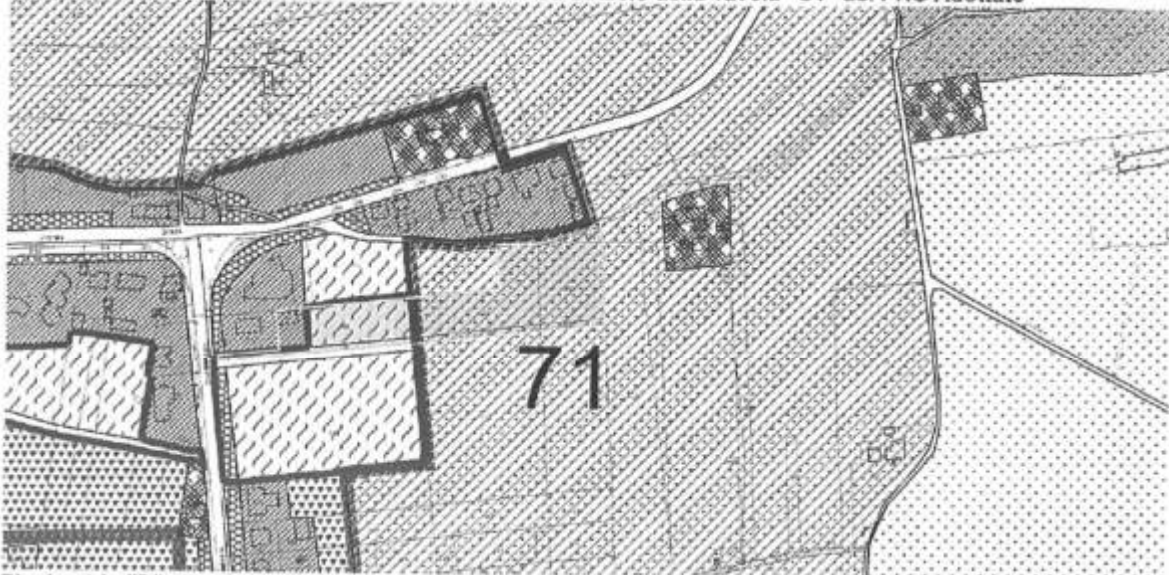
### Propone:

- Che permanga la Zona di completamento B, così come indicato nelle Tavole del vigente PRG nella forma ed estensione;
- Che la restante proprietà, escludendo il tracciato della strada, venga ricompresa in Zona Agricola E, oppure in Zona F1b - verde privato.

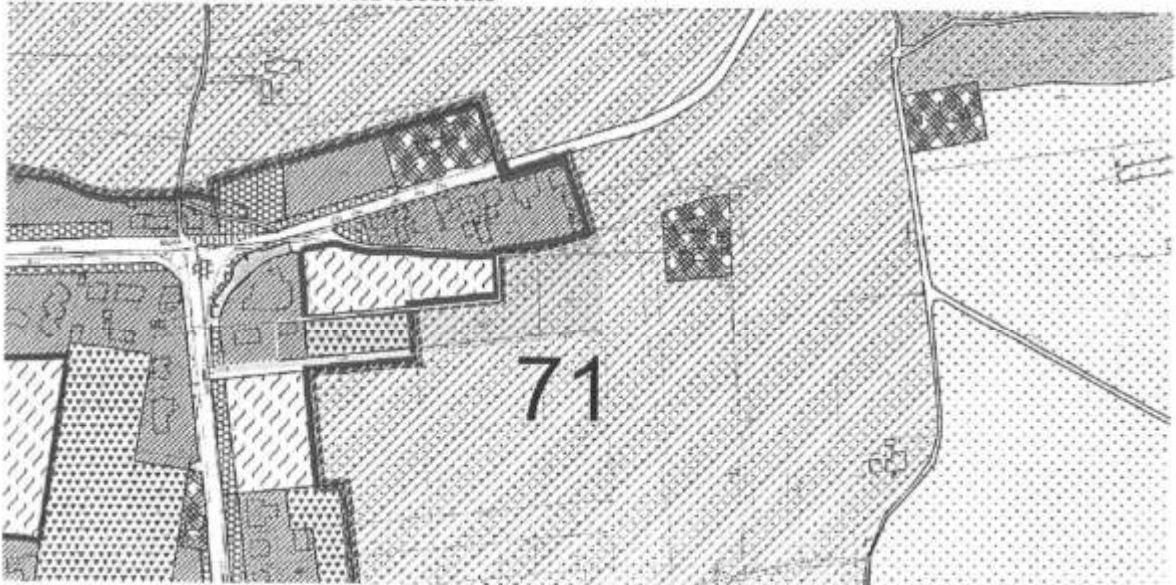
**Parere:** La richiesta si ritiene condivisibile in quanto volta a precisare le previsioni di Piano sulla base dell'effettivo stato dei luoghi e delle esigenze dell'attività economica, prefigurando altresì una riduzione del carico insediativo in modo coerente con il contesto urbanizzato.

Si esprime pertanto parere di **ACCOGLIERE** l'osservazione come indicato nella Planimetria "B".

### Planimetria "A": Individuazione dell'osservazione su stralcio della Tavola "C1" del PRG Adottato



### Planimetria "B": Tavola "C1" - PRG osservato



## OSSERVAZIONE N°72

Osservante: Di Marcantonio Antonio, Giovanna

### Richiesta:

Gli Osservanti, chiedono che i terreni di proprietà, identificati catastalmente al Fg. 10 part.lla 334, 741, 742 - campiti con colore giallo nella planimetria "A" - permangano in zona B2 - o in subordine perimetrati in un comparto unitario congiuntamente ad altre proprietà.

### Considerato che:

- Le suddette Aree nel vigente PRG risultano impropriamente ricomprese all'interno di una zona destinata a verde privato
- Nel PRG Adottato sono indicate in Zona B2, perimetrata in un comparto, congiuntamente ad altre proprietà.
- E' volontà intervenire soltanto e liberamente sulle proprietà descritte.

### Parere:

La richiesta è condivisibile in quanto volta ad attivare direttamente le previsioni di piano. Pertanto risulta essere **ACCOGLIBILE**, come riportato nella planimetria "B".

Planimetria "A": Individuazione dell'osservazione su stralcio della Tavola "C1" del PRG Adottato



Planimetria "B": Tavola "C1" - PRG osservato



### OSSERVAZIONE N°73

Osservante: Ciccarelli Vivalda, Emilio, Tania - Ballatori Mirko, Luca, Fausto

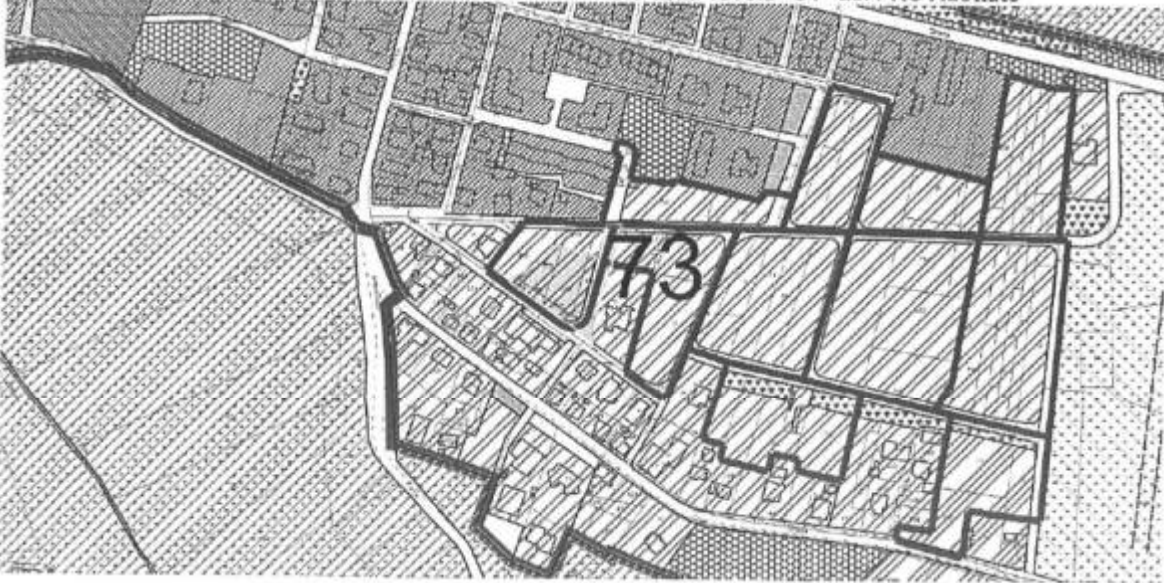
#### Richiesta:

Gli Osservanti, proprietari dei terreni campiti con il colore giallo nelle planimetrie "A" distinti catastalmente al Fg. 7 part.ile 705, 707, 708, 709, 772, 773, 774, 780, considerato che la particella 780 (mq. 1040) è indicata dalle tavole di variante generale al PRG con destinazione a strada pubblica, pari al 31,83% del totale delle aree di proprietà (mq. 3267), ritengono tale incidenza molto penalizzante essendo subordinato l'intervento edificatorio a un progetto unitario che preveda la stesura di una convenzione urbanistica unitamente ad altri soggetti che dovrebbero cedere superfici di gran lunga minori per spazi pubblici quali viabilità parcheggi verde ecc.. Ritengono inoltre che, ferma restando l'eventuale cessione della part. 780 a strada si possa considerare le restanti superfici ad intervento diretto. Chiedono quindi di ricondurre le aree distinte al fg. 7 con le particelle 705, 707, 708, 709, 772, 773, 774 della superficie di mq. 2 227, 00 a zona residenziale B2 - insediamenti estensivi la cui edificazione in quanto ricadente in ambito già urbanizzato, avvenga con intervento diretto eliminando il perimetro ADU non attivato, confermando la destinazione della particella 780 a strada piano.

#### Parere:

La richiesta si ritiene non condivisibile in quanto prefigura un aggravio al programma di opere di urbanizzazione da realizzarsi da parte del Comune. Peraltro, considerate le dimensioni delle aree in gioco, l'esigenza di attuazione autonoma delle previsioni di Piano è già possibile con il ricorso all'art. 31 comma 11 delle NTA. In tal senso si rende utile precisare il perimetro ADU sulla base dell'effettiva articolazione proprietaria. Pertanto si esprime parere di non **NON ACCOGLIERE** l'osservazione, ma si propone di rettificare il perimetro ADU come indicato nella Planimetria "B".

Planimetria "A": Individuazione dell'osservazione su stralcio della Tavola "C1" del PRG Adottato



Planimetria "B": Individuazione dell'osservazione su stralcio della Tavola "C1" del PRG Osservato



## OSSERVAZIONE N°74

Osservante: Anna Maria Chiodi

Richiesta:

L'Osservante, motivando che le proprie richieste sulle esigenze della futura attività agrituristica/ coltivazione dei terreni che concorrono all'attività agrituristica, chiede le seguenti variazioni per i terreni di proprietà:

- A) Fg.7 part. 47 da B2 (ARPE), F3a a F1b verde privato ed E2 produzione agricola
- B) Fg.7 part. 48 da B2 (ARPE) ad E2 produzione agricola
- C) Fg.7 part. 51 da B2 (ARPE), F3a a F1b verde privato ed E2 produzione agricola
- D) Fg.7 part. 50 da B2 (ARPE) a F1b verde privato
- E) Fg.8 part. 1 da F3a a F1b verde privato
- F) Fg.8 part. 271 da F3a ad E2 produzione agricola

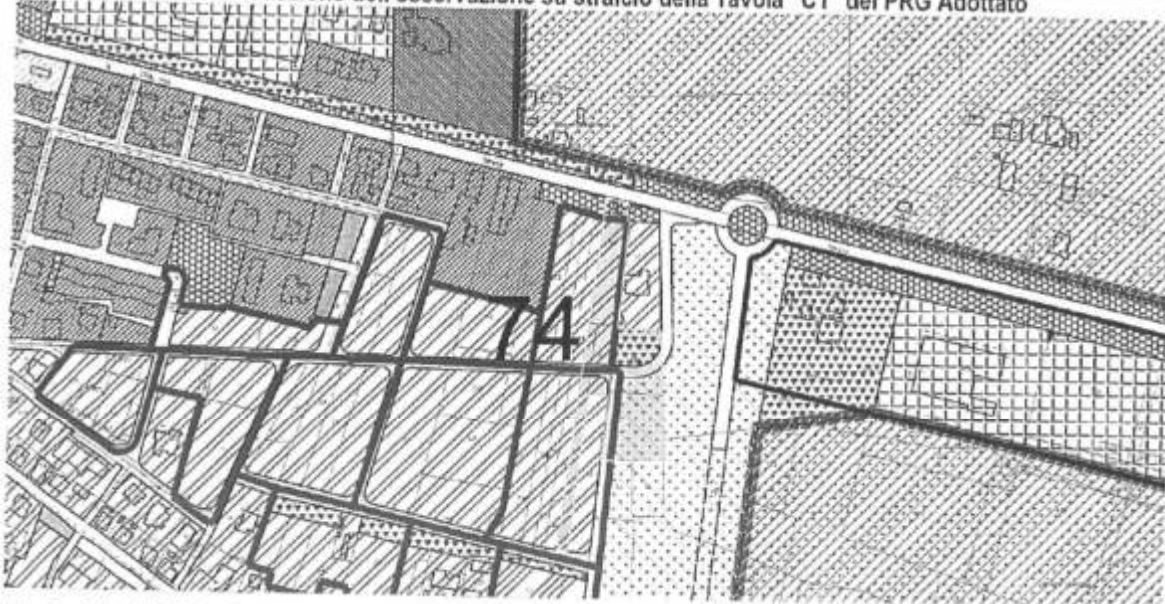
Parere:

Le richieste, valutate sulla base degli indirizzi generali del nuovo Piano e dell'effettivo stato dei luoghi, si ritengono parzialmente condivisibili, come di seguito specificato:

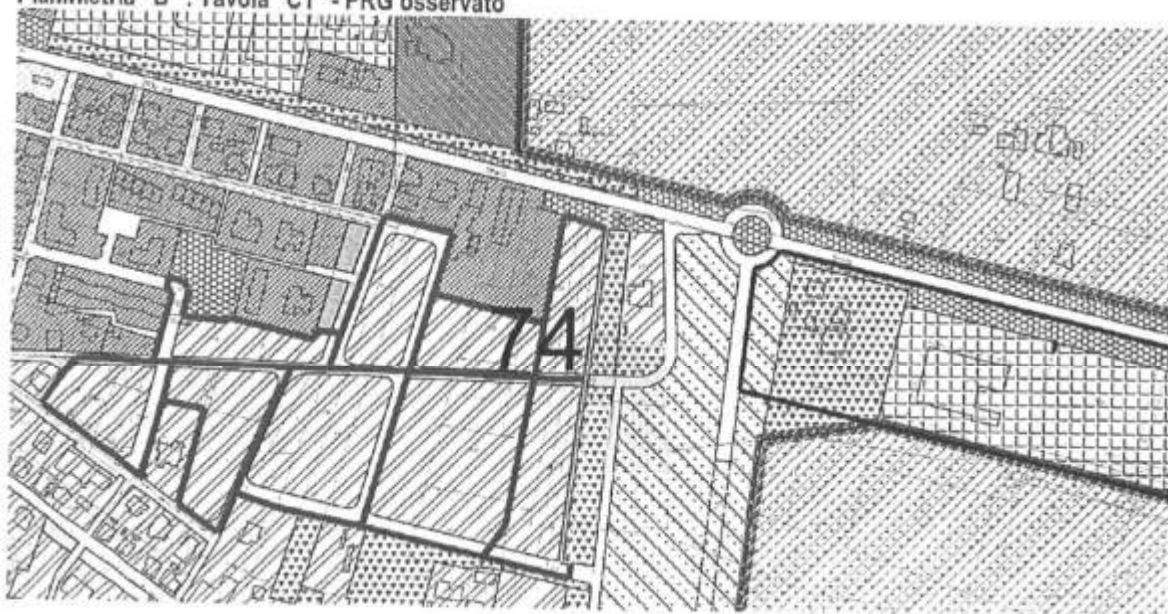
- A) CONDIVISIBILE in F1b;
- B) NON CONDIVISIBILE perchè pone un'intrusione di aree agricole in zona urbana;
- C) CONDIVISIBILE in F1b;
- D) CONDIVISIBILE;
- E) NON CONDIVISIBILE in quanto in contrasto con le previsioni di riassetto della mobilità di Piano;
- F) NON CONDIVISIBILE in quanto in contrasto con le previsioni di riassetto della mobilità di Piano.

Partanto si esprime parere di **ACCOGLIERE PARZIALMENTE** l'osservazione, come indicato nella Planimetria "B".

Planimetria "A": Individuazione dell'osservazione su stralcio della Tavola "C1" del PRG Adottato



Planimetria "B": Tavola "C1" - PRG osservato



## OSSERVAZIONE N°75

Osservante: Bianconi Rinaldo - Mazzei Angela

### Richiesta:

Gli Osservanti chiedono per i terreni di proprietà individuati catastalmente al Fg.3 part. n°116 aventi nel nuovo PRG adottato destinazione d'uso a Zona E1b - Ambiti di tutela e valorizzazione del patrimonio ambientale e paesaggistico chiedono la variazione in:

- D1 - Insediamenti produttivi a carattere industriale/artigianale
- D2 - Insediamenti produttivi a carattere artigianale/ commerciale / direzionale
- B2 - Insediamenti estensivi

Il motivo dell'osservazione è che la particella in oggetto presenta già un fabbricato esistente in cui è presente un'attività legata alla manutenzione e vendita delle autovetture che risale al 1986 e antecedente al vigente PRG oltre ad alloggi residenziali.

Si chiede pertanto una destinazione compatibile con l'esistente processo produttivo aziendale, ormai presente da quasi quaranta anni nel territorio.

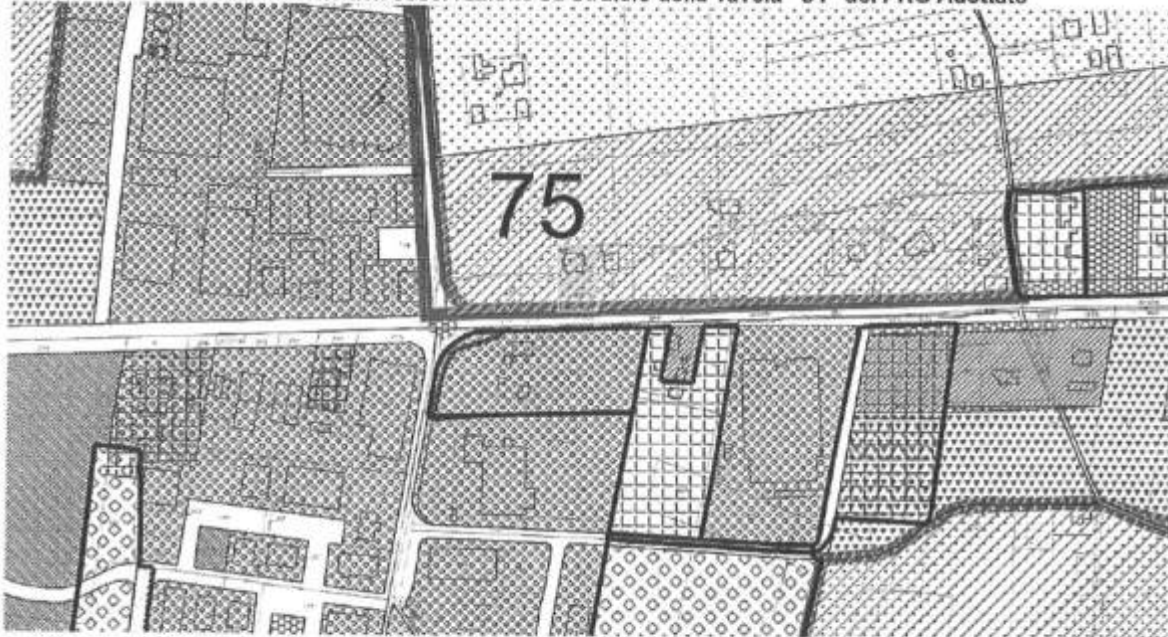
### Parere:

In considerazione dell'ambito agricolo in cui si trova l'immobile, quanto richiesto in merito alla variazione d'uso dei suoli si ritiene non è condivisibile. Peraltro, considerata la presenza ultradecennale di un immobile destinato a attività artigianale, l'esigenza di una destinazione compatibile con l'esistente processo produttivo aziendale può trovare soddisfazione in una opportuna integrazione dell'art. 7 delle NTA che detta le prescrizioni in merito agli immobili esistenti in contrasto con la pianificazione vigente.

Per quanto detto si esprime parere di **NON ACCOGLIERE** l'osservazione come formulata, proponendo contestualmente l'integrazione del comma 4 dell'art.7: *Immobili esistenti in contrasto con il PRG o con vincoli di carattere ambientale; titoli edificatori rilasciati alla data d'adozione del PRG, come di seguito indicato:*

*"4. Destinazioni d'uso esistenti ma in contrasto con quelle ammesse dal PRG possono essere mantenute purché non producano affluenti e gas nocivi, rumori e odori molesti non compatibili con le destinazioni d'uso di zona. Per gli immobili così destinati sono ammesse esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria. Analogamente, attività esistenti da oltre 20 anni, ma in contrasto con quelle ammesse dal PRG, possono essere mantenute e i locali in cui si svolgono possono essere destinati a usi con esse coerenti."*

Planimetria "A": Individuazione dell'osservazione su stralcio della Tavola "C1" del PRG Adottato



## OSSERVAZIONE N°76

Osservante: Di Pasquantonio Iva

### Richiesta:

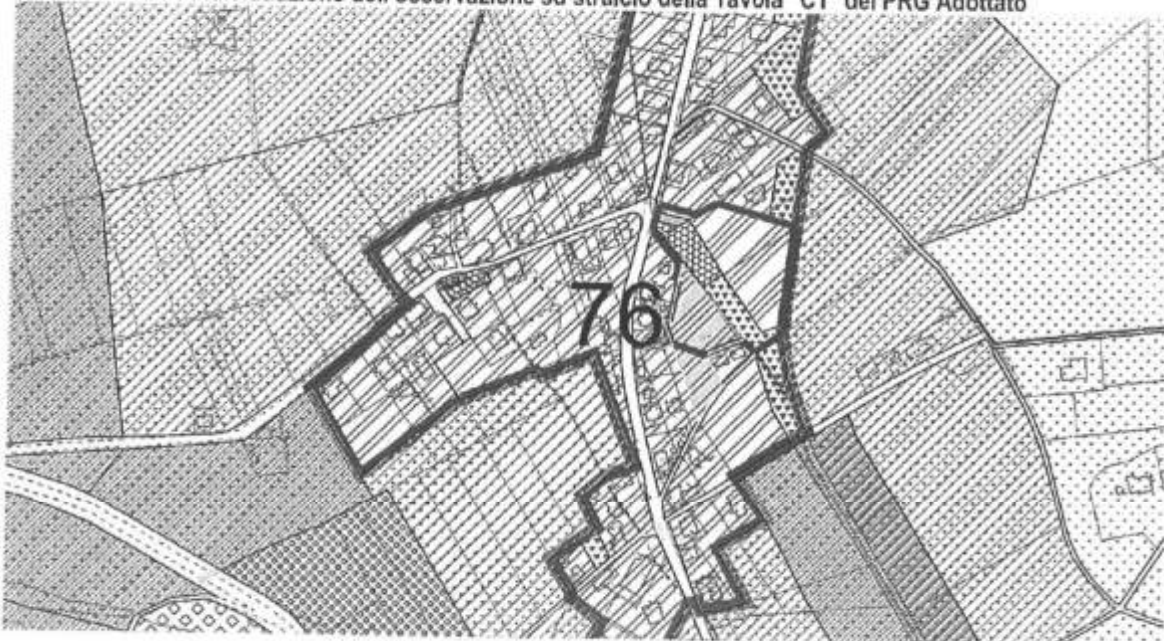
L'Osservante, per i terreni di proprietà ricadenti distinti catastalmente al fg. 34 part. n. 347 - campiti con il colore giallo nella planimetria "A" - chiede la retrocessione a Zona F1b - Verde privato di parte della particella ricadente in zona B2 del PRG adottato, e l'eliminazione del perimetro ARPE (Ambiti residenziali con prescrizioni esecutive non attivati). Considerato che sulla particella in questione insiste, di fatto, un frutteto e un uliveto di proprietà e non si ha la necessità di dover edificare in sito, né di sfruttare la prevista capacità edificatoria, si chiede la retrocessione a verde privato di parte del terreno e un piccolo ampliamento della Zona B2 - Insediamenti estensivi.

### Parere:

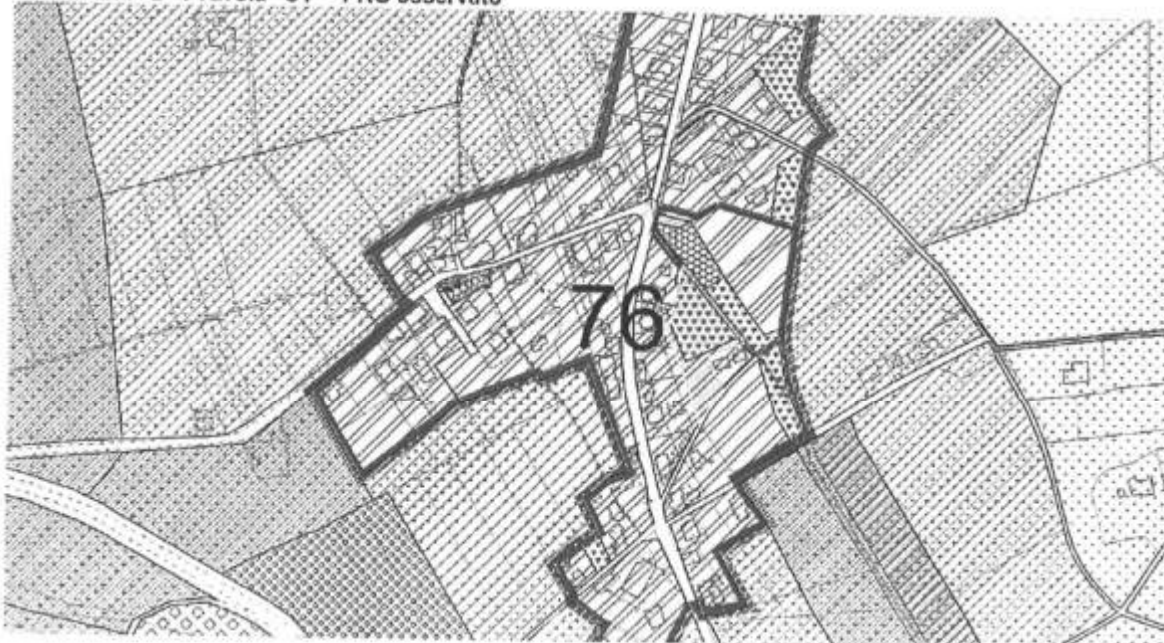
Considerando le motivazioni espresse, la richiesta si ritiene condivisibile prefigurando una riduzione del carico insediativo in modo coerente con il contesto urbanizzato.

Si esprime pertanto parere di **ACCOGLIERE** l'osservazione come indicato nella Planimetria "B"

Planimetria "A": Individuazione dell'osservazione su stralcio della Tavola "C1" del PRG Adottato



Planimetria "B": Tavola "C1" - PRG osservato



## OSSERVAZIONE N°77

Osservante: Carla De Berardinis

### Richiesta:

L'Osservante formula due richieste su terreni localizzati in ambiti differenti, evidenziati nella planimetria "A" con campitura gialla, che di seguito si sintetizzano:

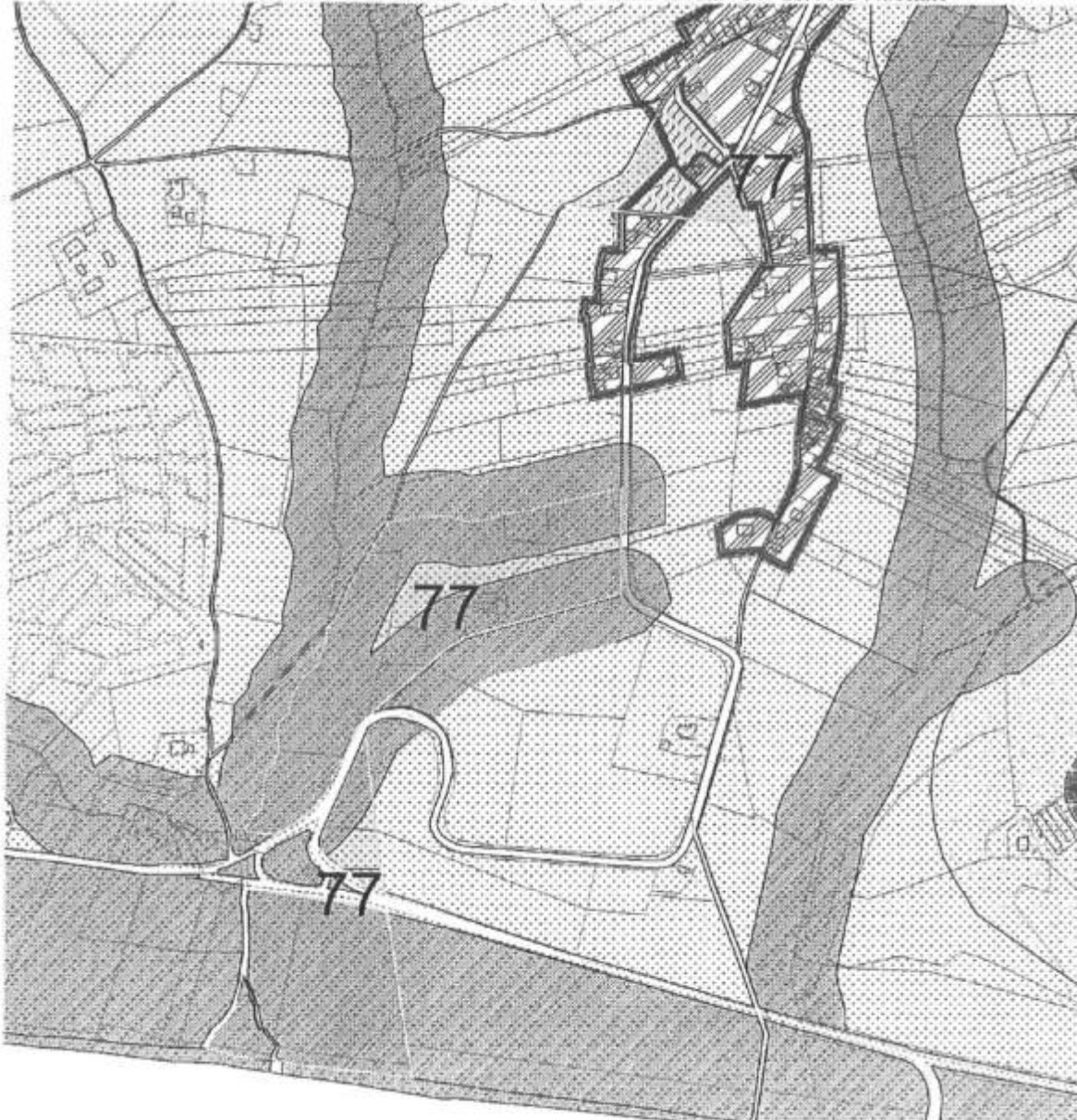
- 1) la prima riguarda terreni edificabili in via Cona per i quali richiede la omogeneizzazione d'uso con le aree limitrofe in Zona B3 e la eliminazione di una nuova strada di distribuzione interna, oltre a un ampliamento delle stesse su suoli attualmente agricoli;
- la seconda riguarda alcuni terreni agricoli posti a ridosso del fiume Salinello, per i quali si chiede la modifica da Zona E.1a a Zona E.2, ritenendo non sussistenti le condizioni di salvaguardia perseguite dalla Zona E.1a.

### Parere:

Quanto richiesto e sintetizzato nei due punti sopra esposti, si ritiene parzialmente condivisibile e precisamente:

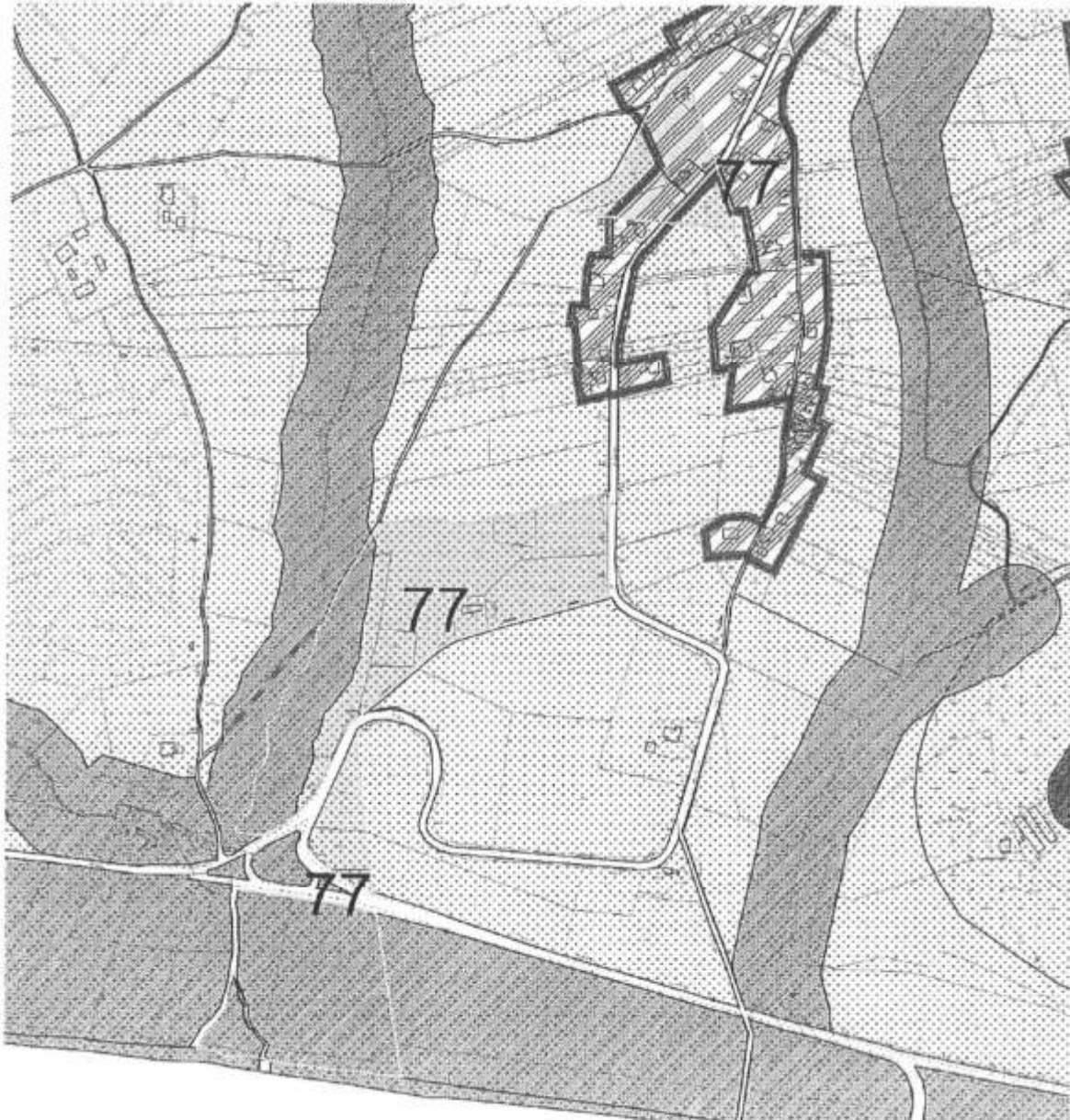
- per quanto riguarda la richiesta del Punto 1), si ritiene condivisibile tutto quanto richiesto per le aree urbane in quanto volto a precisare le previsioni di Piano in modo coerente ed equo con l'assetto insediativo dell'ambito di riferimento; non si ritiene invece condivisibile l'ulteriore ampliamento dell'insediamento nel territorio rurale in quanto in contrasto con gli indirizzi generali di Piano.
- per quanto riguarda la richiesta del Punto 2), in considerazione dell'effettivo stato dei luoghi si ritiene parzialmente condivisibile limitatamente alle aree esterne agli ambiti ripariale del fiume Salinello e del fosso del Casone.
- Per quanto detto, si esprime parere di **ACCOGLIERE PARZIALMENTE** le richieste, come indicato nella planimetria "B"

Planimetria "A": Individuazione dell'osservazione su stralcio della Tavola "C1" del PRG Adottato



OSSERVAZIONE N°77  
Osservante: Carla De Berardinis

Planimetria "B" : Tavola "C1" - PRG osservato



## OSSERVAZIONE N°78

Osservante: Venanzi Imerio - amministratore e legale rappresentante della ditta GESCOM F.LLI VENANZI & C. SRL

### Richiesta:

L'Osservante, proprietario dei terreni campiti in giallo nella planimetria "A", interessati da convenzione urbanistica attuativa di accordo negoziato pubblico/privato comprendente la realizzazione della vicina rotatoria del bivio di Sant'Omero, chiede:

- 1) che il suddetto accordo sia recepito nelle planimetrie di Piano;
- 2) che le suddette aree, fermi restando gli indici urbanistico/edilizi complessivi di cui alla richiamata convenzione siano destinate in parte a "Zona C2 - Ambiti di espansione residenziale privata" e in parte a Zona "D2 - Insediamenti produttivi a carattere artigianale commerciale direzionale", allegando proposta grafica.

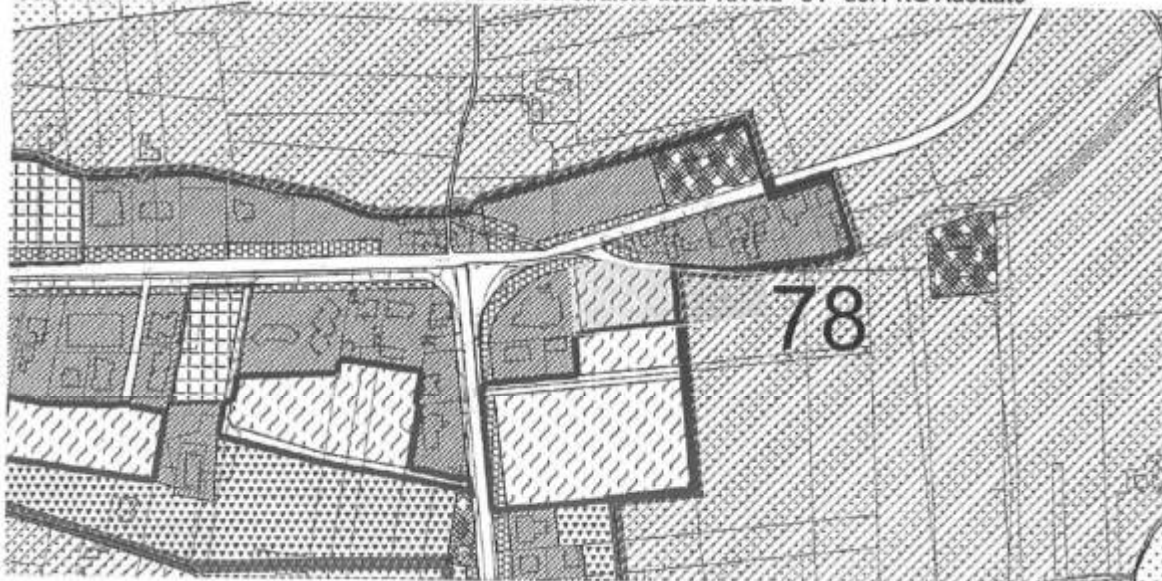
### Parere:

Quanto richiesto al punto 1) è condivisibile in quanto volto a precisare il Piano recependo programmi attuativi già approvati.

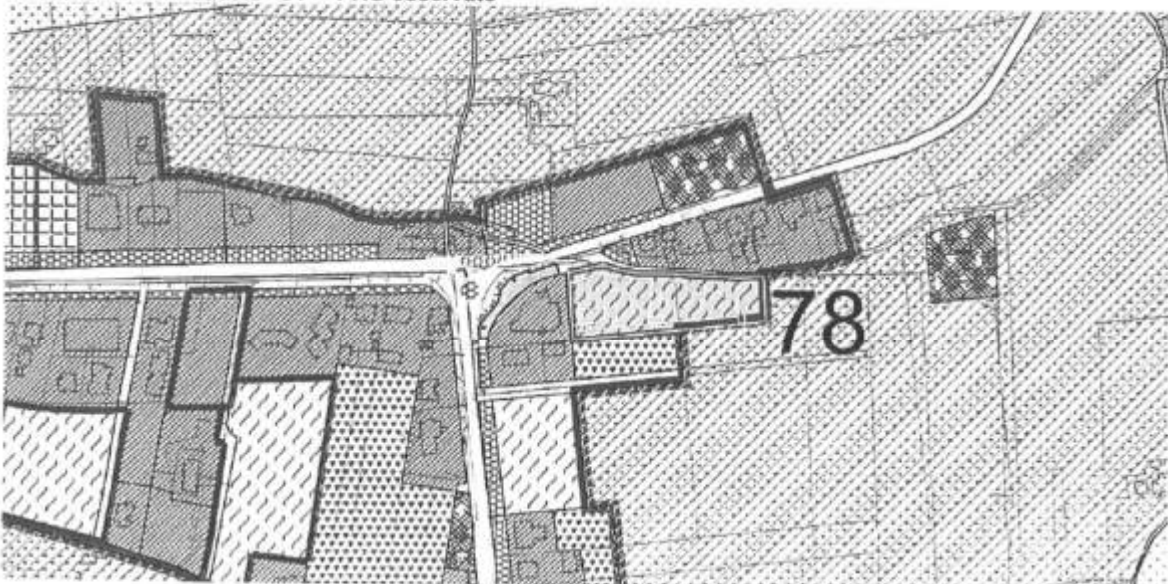
La richiesta di cui al punto 2) è condivisibile in quanto prefigura una integrazione funzionale utile ad assicurare gli opportuni servizi urbanistici nell'ambito di riferimento.

Pertanto, si esprime parere di **ACCOGLIERE** l'osservazione, precisando e individuando le aree con perimetro di ARPE, come indicato nella planimetria "B", e integrando la norma dell'art. 98 con il seguente comma "4. Con riferimento all'ARPE "Parco delle Rose", all'interno della perimetrazione di ambito e nei limiti dei parametri insediativi ed edilizi previsti dalla convenzione urbanistica, già ottemperata per la parte riguardante le realizzazioni delle opere pubbliche, gli interventi da effettuarsi potranno avere indifferentemente l'integrazione dei seguenti usi: U1; U2; U4; S2; T3 "

### Planimetria "A": Individuazione dell'osservazione su stralcio della Tavola "C1" del PRG Adottato



### Planimetria "B": Tavola "C1" - PRG osservato



## OSSERVAZIONE N°79

Osservante: Di Stefano Francesco

### Richiesta:

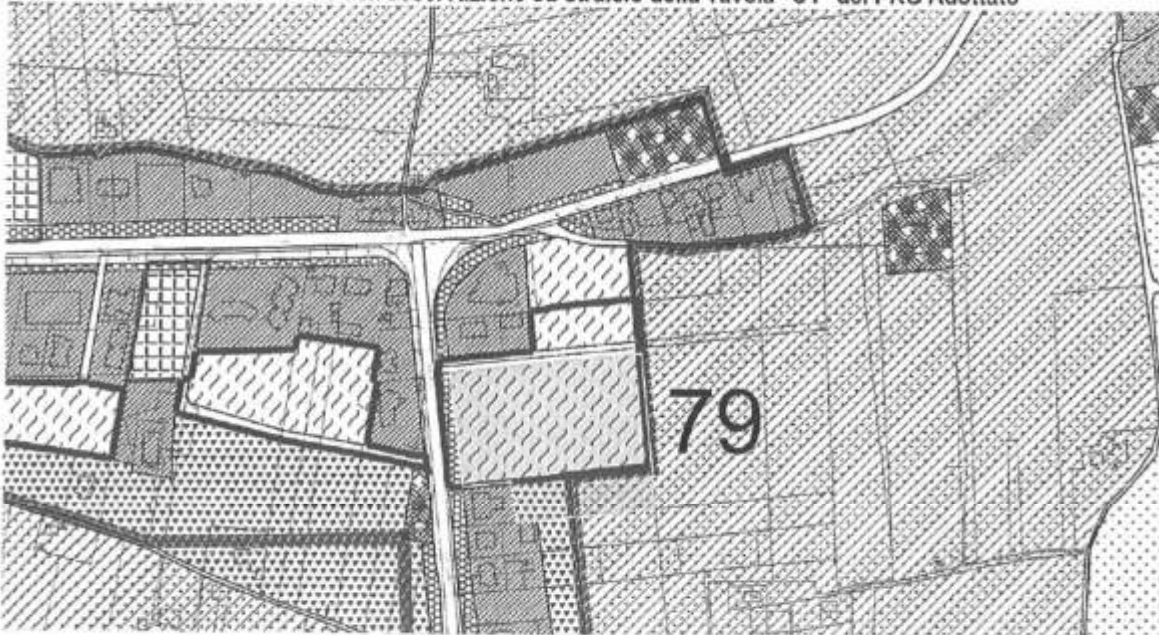
L'Osservante, per la particella di proprietà, individuate al Fg.11 part.Ile 114 - campita con colore giallo nella planimetria "A" - chiede la variazione di destinazione di Zona da C2 con perimetrazione di disegni unitari a Zona B1, con retrocessione delle aree residue a zona agricola o verde privato e comunque secondo quanto ritenuto coerente con le aree limitrofe, aggiungendo che l'osservazione è motivata dal fatto che esistono già le OO.UU e le aree contigue sono già edificate.

### Parere:

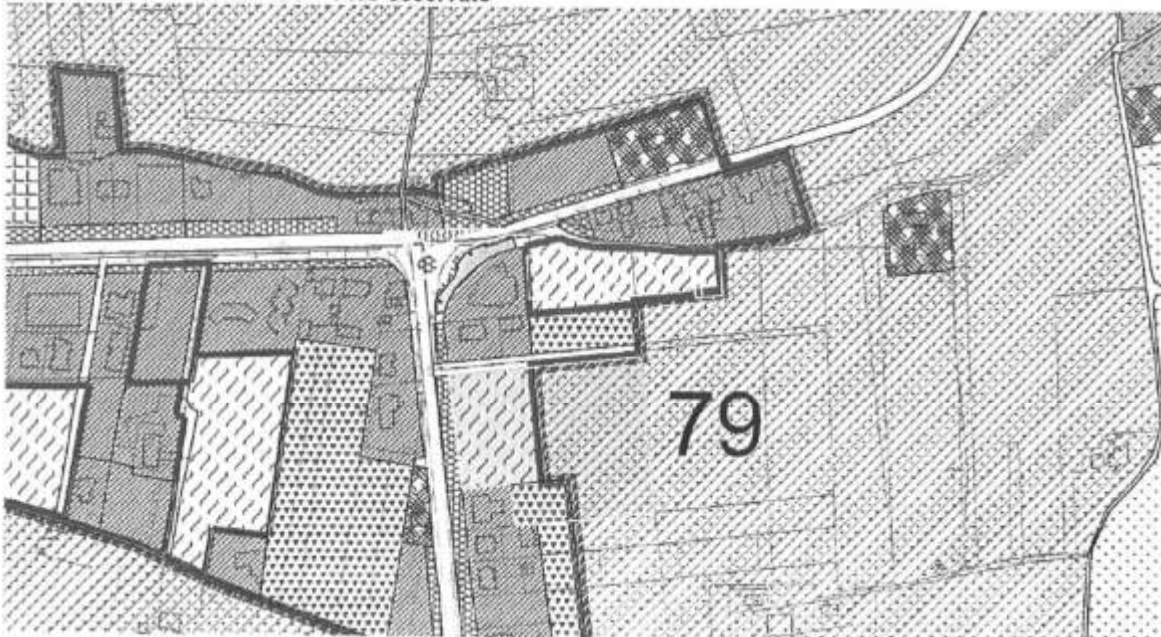
La richiesta risulta essere condivisibile perchè volta a conferire destinazioni d'uso coerenti con lo stato dei luoghi, oltre che prefigurare una notevole riduzione del carico insediativo.

Si esprime pertanto parere di **ACCOGLIERE** l'osservazione, come indicato nella Planimetria "B".

Planimetria "A": Individuazione dell'osservazione su stralcio della Tavola "C1" del PRG Adottato



Planimetria "B": Tavola "C1" - PRG osservato



**OSSERVAZIONE N°80**

**Osservante: Di Stefano Alceo - Di Simplicio Lino - Di Simplicio Loredana - Ditta GRAN SASSO SPA**

**Richiesta:**

Gli Osservanti, per le particelle di proprietà distinte catastalmente al fg.7 part. n. 652 (parte) 653, 654 - campite con il colore giallo nella Planimetria "A" - chiedono l'eliminazione della perimetrazione nella Zona B2 di proprietà. A motivazione dell'osservazione aggiungono che esistono già le OO.UU e le aree contigue sono già edificate.

**Parere:**

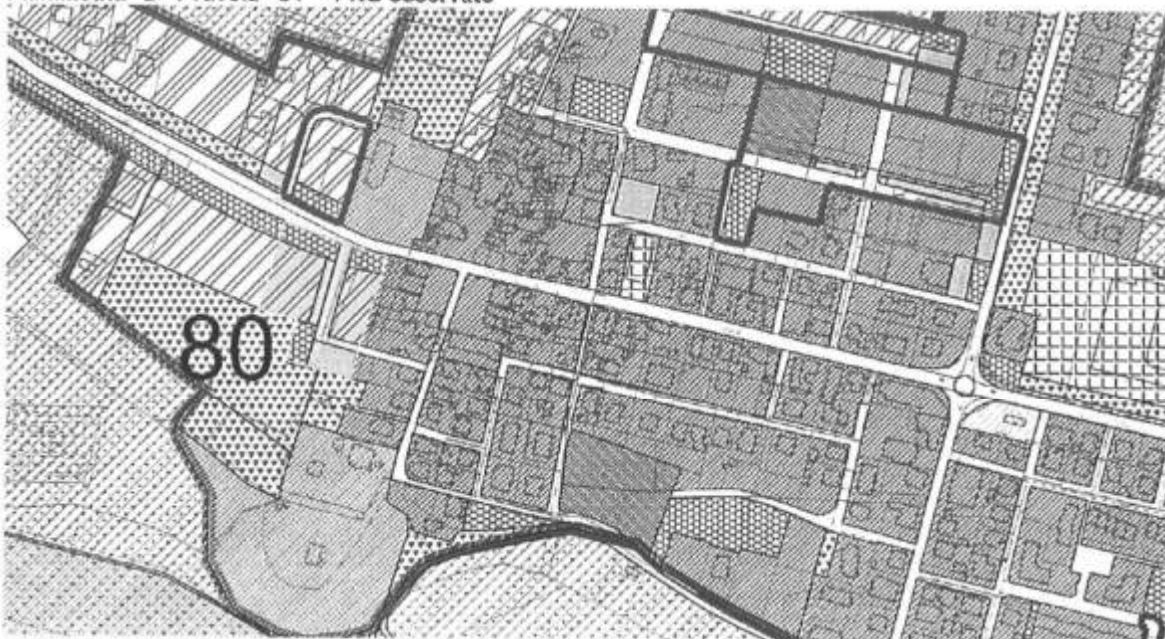
La richiesta si ritiene non condivisibile in quanto il disegno di piano attuativo prevede opere di urbanizzazione e aree a standard che necessitano di un'attuazione congiunta da parte dei proprietari, fatto salvo quanto possibile a norma dell'art.31 comma 11 delle NTA.

Si esprime pertanto parere di **NON ACCOGLIERE** l'osservazione.

**Planimetria "A": Individuazione dell'osservazione su stralcio della Tavola "C1" del PRG Adottato**



**Planimetria "B": Tavola "C1" - PRG osservato**



## OSSERVAZIONE N°81

Osservante: Di Stefano Alceo - Amministratore della ditta GRAN SASSO SPA

### Richiesta:

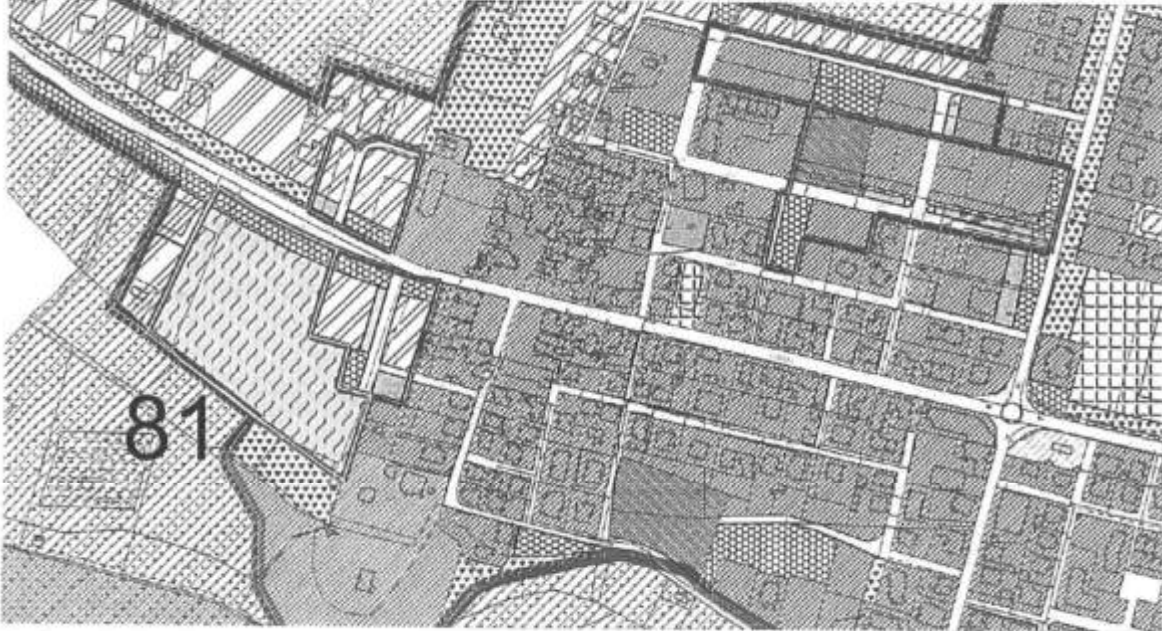
L'Osservante, chiede che per i terreni catastalmente individuati al fg. 7 part. n. 321, 323, 574, 576, 579, 652 (parte) 655 - campi con colore giallo nella Planimetria "A" - la variazione da zona C2 con perimetrazione a disegno unitario a Zona B2 lungo la strada statale e retrocessione delle aree residue a zona agricola o verde privato.  
Il motivo a supporto dell'osservazione è che esistono già le OO.UU e le aree contigue sono già edificate, la riduzione in seguito alla previsione molto estesa dell'area visto la crisi del settore edilizio persistente da un decennio.

### Parere:

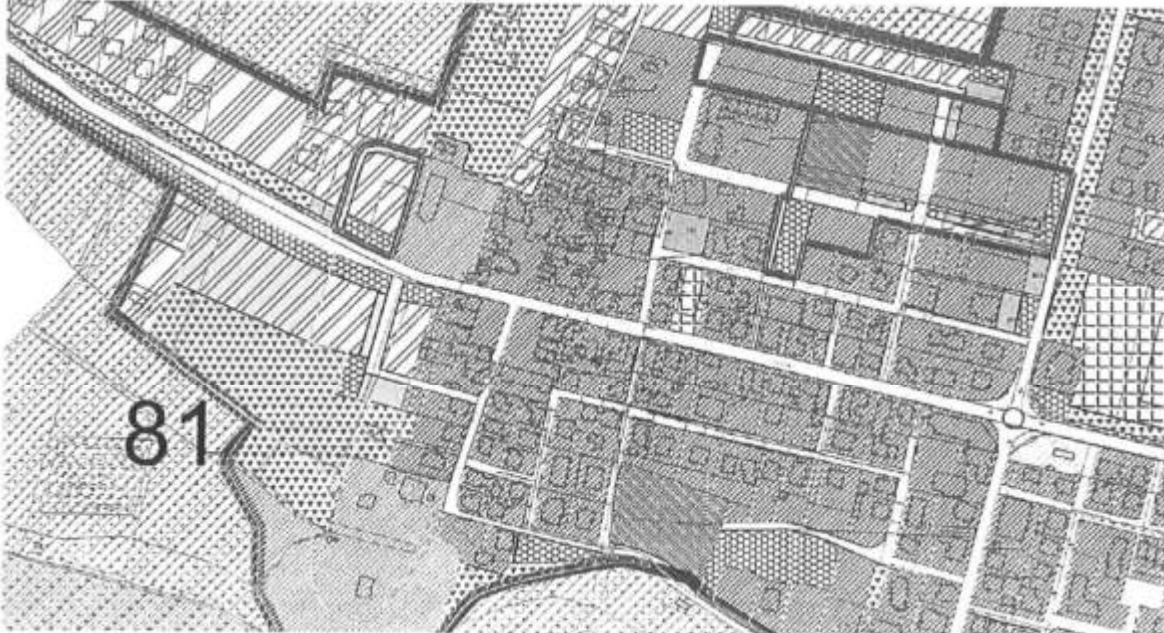
La richiesta si ritiene condivisibile prefigurando una notevole riduzione del calcolo insediativo, in modo coerente con il contesto urbanizzato.

Si esprime pertanto parere di **ACCOGLIERE** l'osservazione, come indicato nella Planimetria "B".

Planimetria "A": Individuazione dell'osservazione su stralcio della Tavola "C1" del PRG Adottato



Planimetria "B": Tavola "C1" - PRG osservato



## OSSERVAZIONE N°82

Osservante: **Cialini Guerino - Bianconi Gabriella**

### Richiesta:

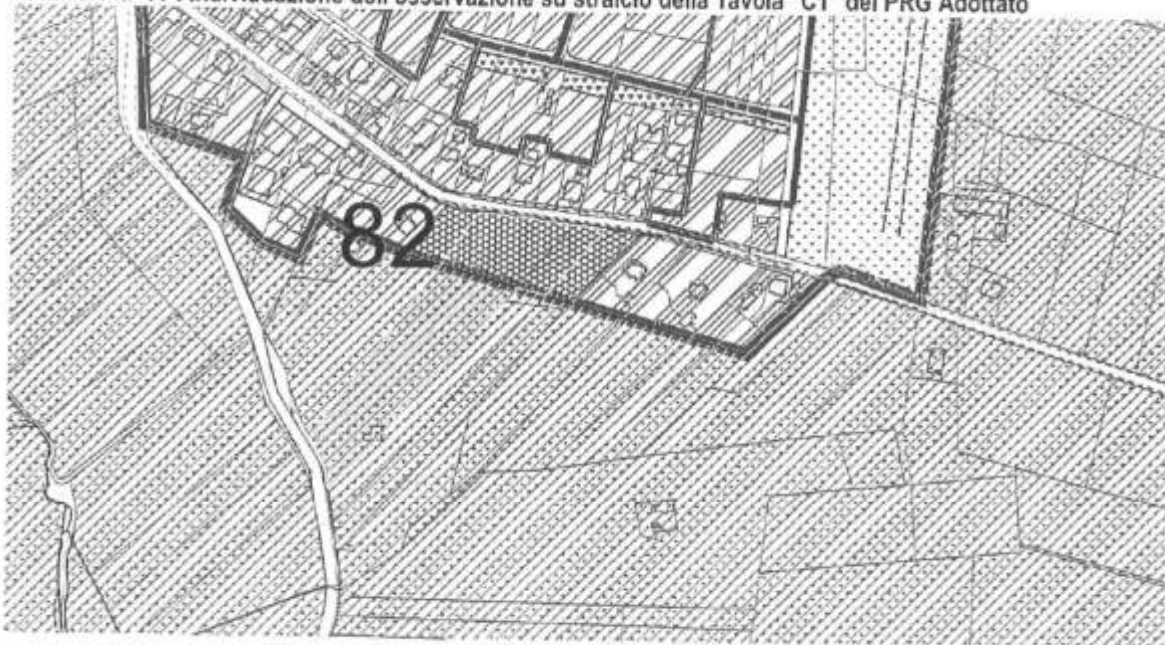
Gli Osservanti, considerato che nel nuovo PRG adottato, le aree di proprietà, individuate catastalmente al fg.8 part. n. 307, 529 - campite con colore giallo nella Planimetria "A" - sono state destinate a *Zona F1a - Verde pubblico ed attrezzato* e *Zona E1b ambiti di tutela e valorizzazione del patrimonio ambientale e paesaggistico*, chiedono che la variazione della parte in *F1a* a *F1b - Verde privato* per un miglior utilizzo privato del terreno.

### Parere:

La richiesta si ritiene non condivisibile poiché prefigura un'eccessiva sottolazione di standard urbanistici nell'ambito di riferimento.

Si esprime pertanto parere di **NON ACCOGLIERE** l'osservazione.

Planimetria "A": Individuazione dell'osservazione su stralcio della Tavola "C1" del PRG Adottato



## OSSERVAZIONE N°83

Osservante: Di Sabatino Adriano

### Richiesta:

L'Osservante, considerato:

- che i terreni di proprietà individuati nel foglio 9 particelle 284, 287 colorati nella planimetria "A" ricadono in un comparto a progettazione unitaria, denominato nel vigente PRG "PU1".
- che tale comparto nella planimetria catastale è perimetrato con linea rossa, risulta attuato con convenzione di lottizzazione con la sola cessione gratuita di aree, Rep. 2233/1 del 31.05.2005.
- Che i lotti risultano edificati ad esclusione dei lotti edificabili identificati con le particelle 284 e 287 del Foglio 9 di proprietà dell'osservante che risultano privi di qualsiasi costruzione.

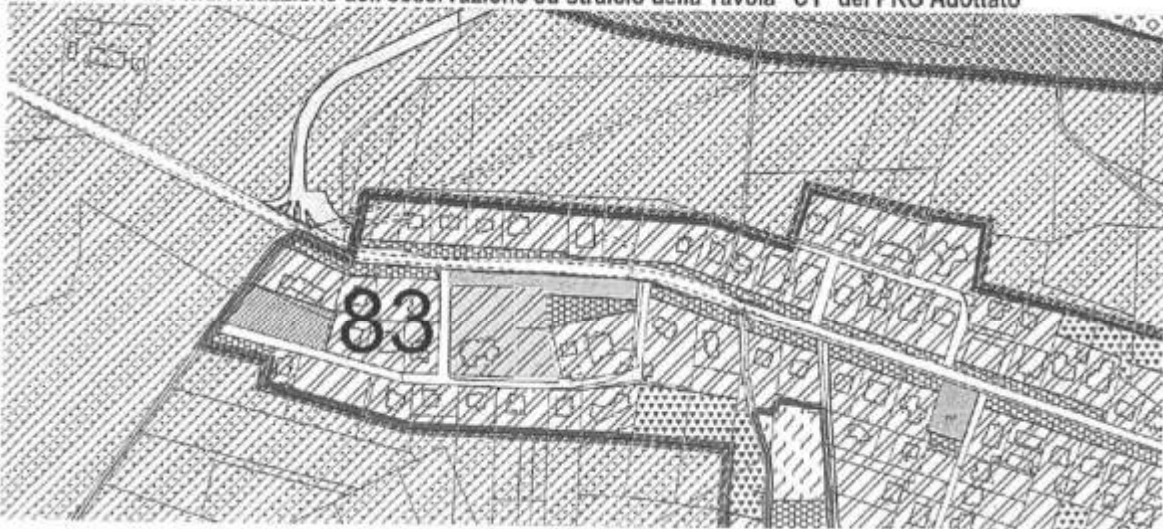
### Propone:

- Che l'intera area costituente il "comparto a progettazione unitaria PU1", delimitata con perimetrazione in rosso nella planimetria catastale allegata, ed in particolare i lotti non edificati (particelle 284, 287 del Foglio 9) siano riportate nel nuovo PRG come "comparto a progettazione unitaria attuato", e che l'edificazione sia possibile alle stesse condizioni e patti acquisiti, e con gli stessi indici e parametri urbanistici risultanti dall'approvazione del più volte citato "comparto unitario PU1" nonché dalla relativa "convenzione di lottizzazione".

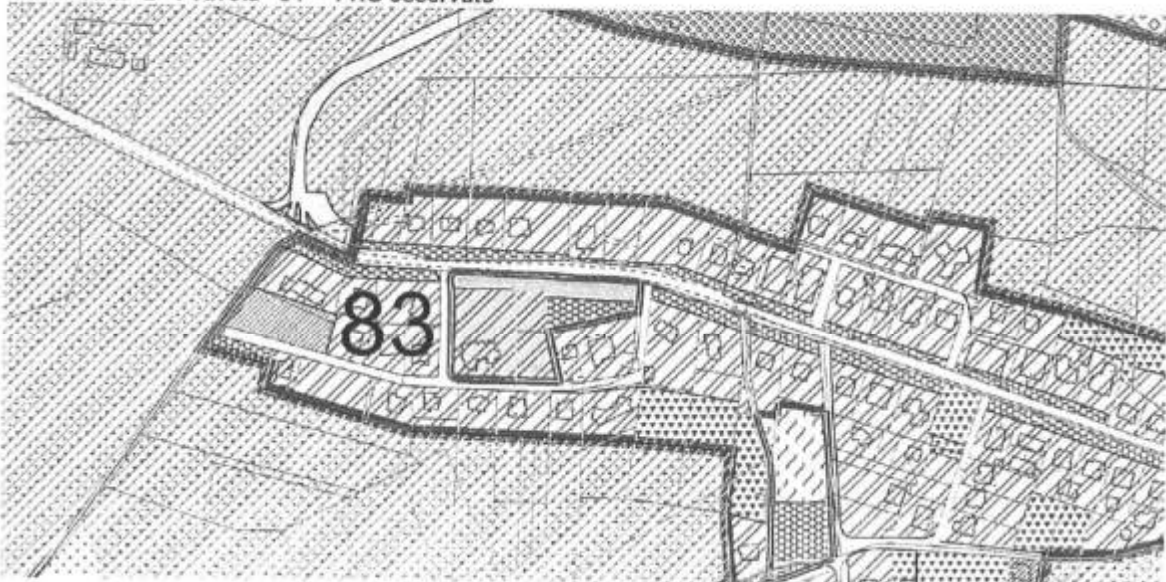
### Parere:

L'osservazione è condivisibile in quanto volta a precisare le previsioni di Piano sulla base dell'effettivo stato di attuazione delle previsioni. Si esprime pertanto parere di **ACCOGLIERE** l'osservazione, come indicato nella Planimetria "B".

Planimetria "A": Individuazione dell'osservazione su stralcio della Tavola "C1" del PRG Adottato



Planimetria "B": Tavola "C1" - PRG osservato



### OSSERVAZIONE N°84

Osservante: Coccia Berarino - Ippoliti Giulia

#### Richiesta:

Gli Osservanti, propongono che la particella 380 del foglio 10 di proprietà, torni in zona B1 - insediamenti intensivi e non come riportato nell'adozione del nuovo PRG in F1b - verde privato. Considerato che:

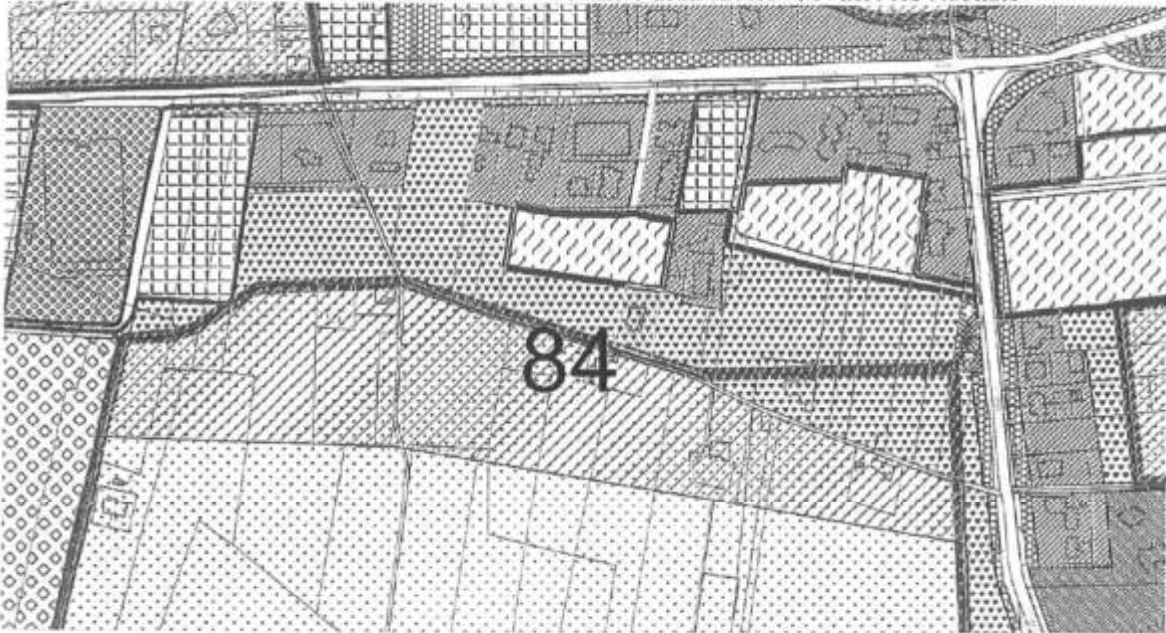
- Nell'area urbana di cui sopra è stata assentita e regolarmente edificato un fabbricato per civile abitazione.
- Nel vigente PRG quest'area di 1520 mq è totalmente ricompresa in "zone residenziali consolidate da sottoporre a ristrutturazione e completamento" indicata con scheda di isolato n°60/a.

#### Parere:

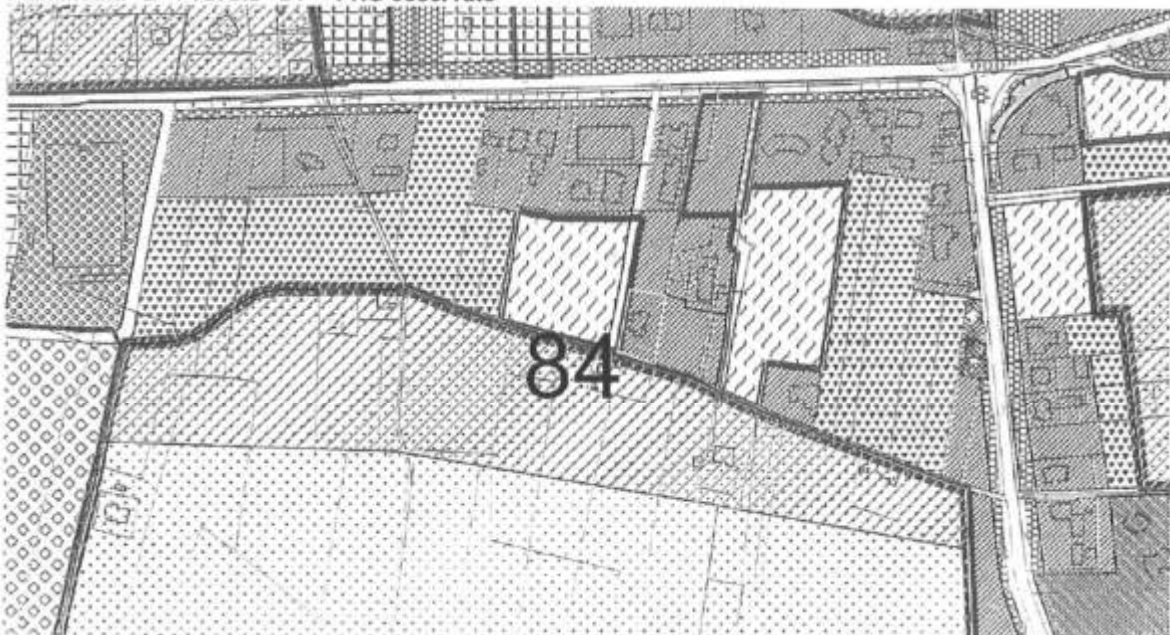
La richiesta, valutata insieme alle osservazioni n.85, 86 e 93, risulta essere condivisibile in quanto volta a ripristinare una destinazione previgente, in coerenza con le nuove previsioni dell'ambito di riferimento.

Pertanto si esprime parere di **ACCOGLIERE** l'osservazione, come riportato nella planimetria "B".

Planimetria "A": Individuazione dell'osservazione su stralcio della Tavola "C1" del PRG Adottato



Planimetria "B": Tavola "C1" - PRG osservato



### OSSERVAZIONE N°85

Osservante: Ippoliti Ennio, Michele - Riccioni Rita

#### Richiesta:

L'Osservante, per le particelle di proprietà distinte al catasto al Fg.10 part.ile 447- 303- 846- 847- 848 e 850 - individuate nella planimetria "A" - propone l'eliminazione della zona destinata a F1b - verde privato e ridestinare l'intera area a zona B1 - insediamenti intensivi.

#### Parere:

La richiesta, valutata insieme alle osservazioni n.84, 86 e 93, risulta essere condivisibile prefigurando un modesto incremento del carico insediativo, in coerenza con le nuove previsioni dell'ambito di riferimento. Pertanto si esprime parere di **ACCOGLIERE** l'osservazione, come riportato nella planimetria "B".

Planimetria "A": Individuazione dell'osservazione su stralcio della Tavola "C1" del PRG Adottato



Planimetria "B": Tavola "C1" - PRG osservato



## OSSERVAZIONE N°86

Osservante: Ippoliti Ennio, Michele, Antonella, Giulia, Lisa, Nadia, Marcello

### Richiesta:

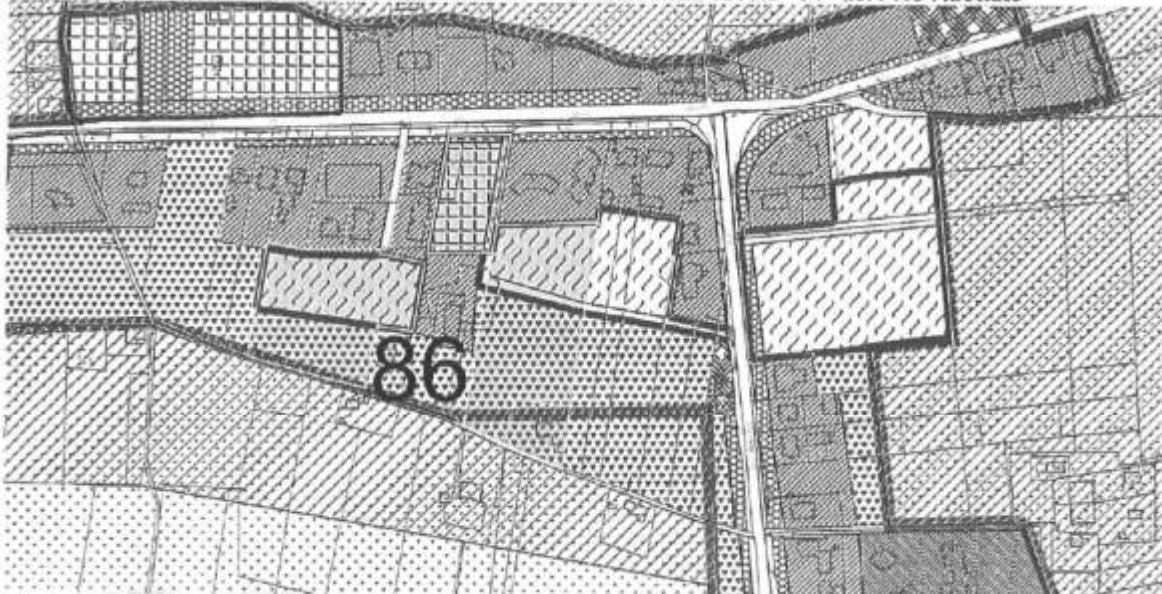
Gli osservanti, per i terreni individuati catastalmente al foglio 10 part.lla 300, 618, 640, 642, 645 - evidenziati in giallo individuati nella planimetria "A", considerato che:

- Nel Vigente PRG la proprietà risulta per la maggior parte ricompresa in "Zone di ristrutturazione urbanistica a destinazione commerciale - direzionale" (Art. 48 NTA - D5) e per minor parte in "Zone residenziali di densificazione da attuare con comparto di completamento a progettazione unitaria" (Art. 49 NTA - B3)
- Nel nuovo PRG adottato detta proprietà, per la maggior parte risulta ricompresa in "Zone destinate a verde privato e strade" (Art. 81 NTA - F1b) in minor parte in "Ambiti di espansione residenziale privata" (art. 52 NTA - C2) e la rimanente parte in "Ambiti a destinazione produttiva a carattere artigianale - commerciale - direzionale" (Art. 58 NTA - D2)
- Propongono:
  - l'inserimento di due strade interne alle proprietà esistenti.
  - la destinazione della maggior parte in Zona C2-Ambiti di espansione residenziale privata" (Art. 52 NTA)
  - la destinazione di una minor parte in Zona di completamento B1-Ambiti edificati di recente formazione" (Art. 45 NTA)

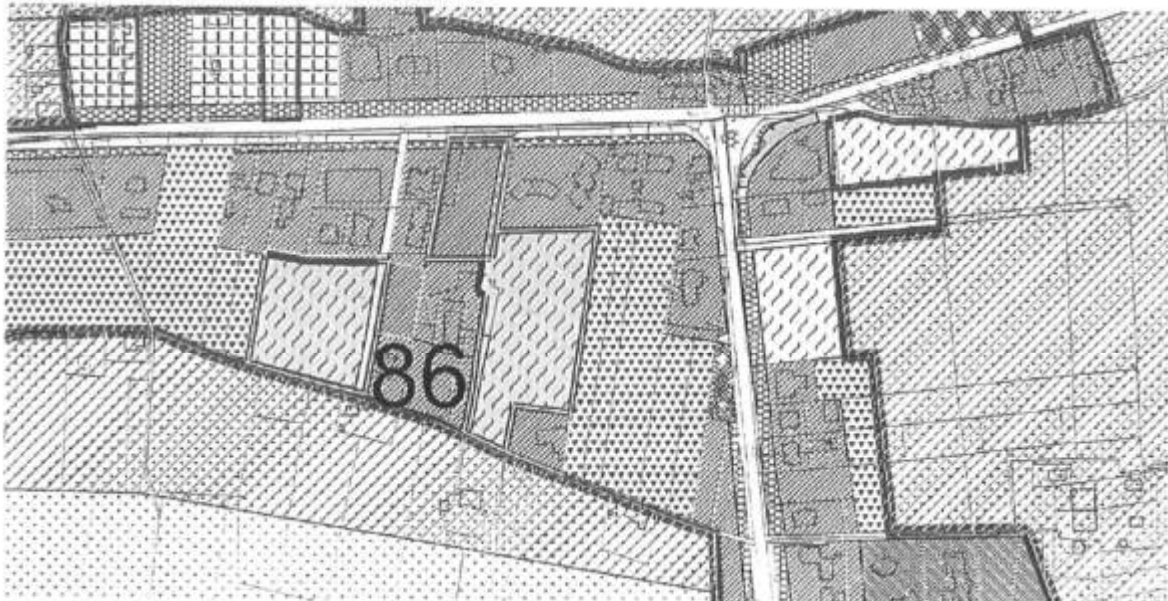
### Parere:

La richiesta, valutata insieme alle osservazioni n.84, 85 e 93, è condivisibile perchè volta al riassetto dell'ambito di riferimento, in parte mediante il ripristino di destinazioni pre-vigenti, in parte conferendo destinazioni d'uso coerenti con la vocazione e lo stato dei luoghi. Si esprime pertanto parere di **ACCOGLIERE** l'osservazione come indicato nella Planimetria "B".

### Planimetria "A": Individuazione dell'osservazione su stralcio della Tavola "C1" del PRG Adottato



### Planimetria "B": Tavola "C1" - PRG osservato



### OSSERVAZIONE N°87

Osservante: Maria Gabriella D'Isidoro - accomandatario della Società Giovanni Sgattoni & C. SAS

#### Richiesta:

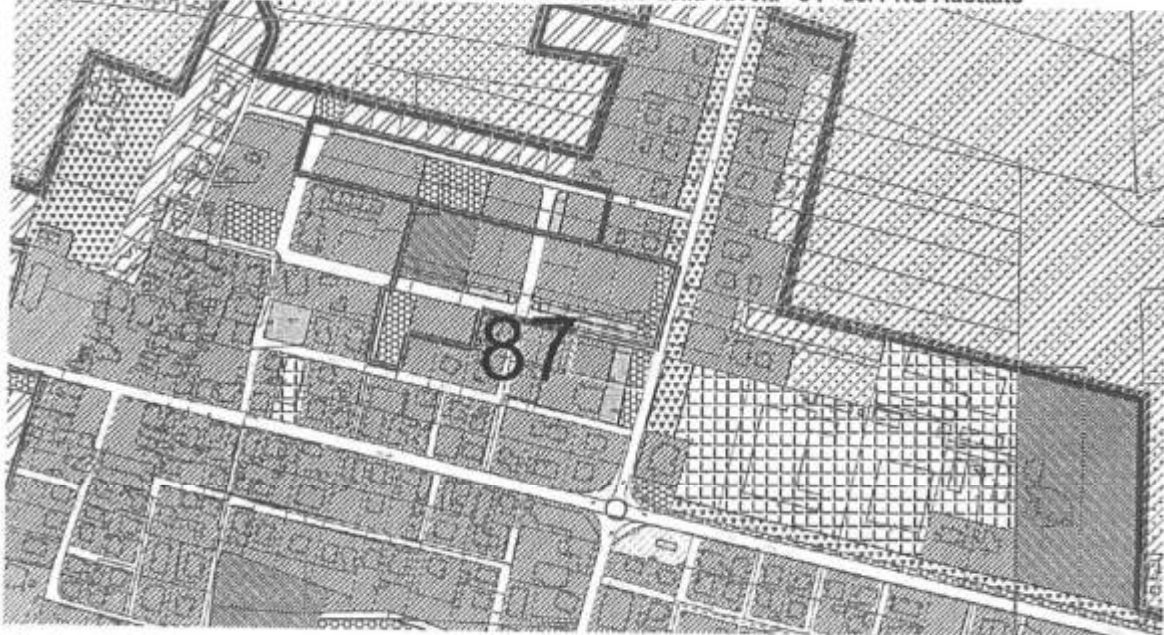
L'Osservante chiede per i terreni di proprietà distinti al Fg. 1 part.ile 623, 620, 624, 621 - individuati in giallo nella planimetria "A" - la traslazione, in aderenza con la SP. 7 dell'area prevista a parcheggio e contestualmente l'estensione la zona edificabile B1 in linea con le aree a Nord, per la migliore distribuzione e organizzazione funzionale del lotto ai fini edificatori.

#### Parere:

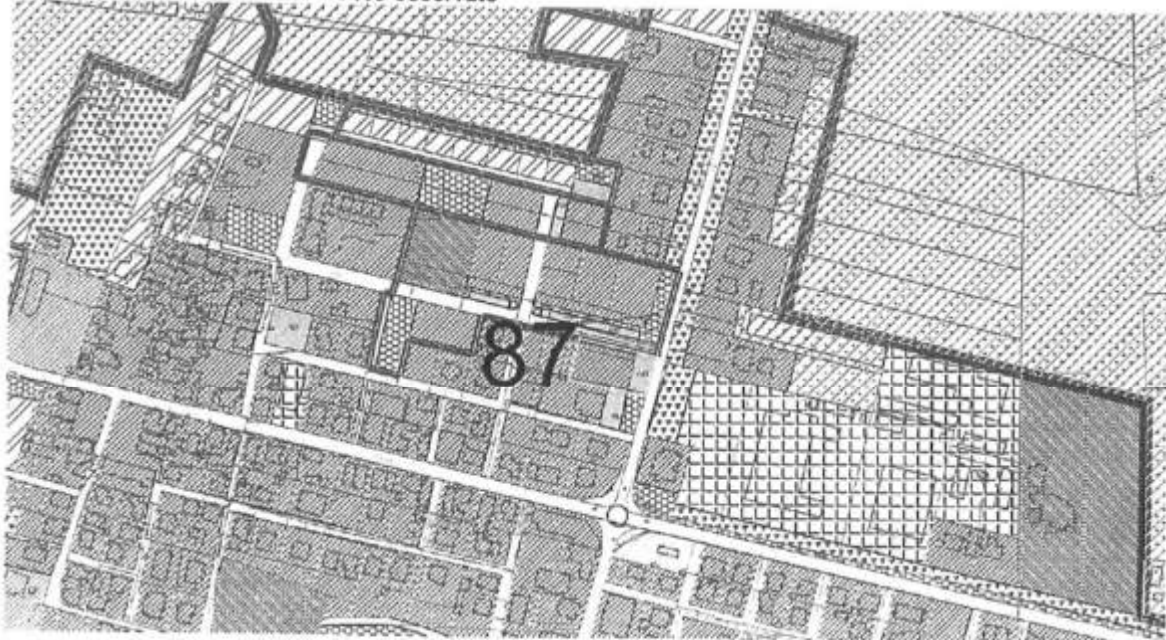
Considerando le motivazioni espresse, la richiesta è condivisibile perchè prefigura una maggiore e immediata funzionalità dell'area di parcheggio pubblico.

Si esprime pertanto parere di **ACCOGLIERE** l'osservazione, come indicato nella Planimetria "B".

Planimetria "A": Individuazione dell'osservazione su stralcio della Tavola "C1" del PRG Adottato



Planimetria "B": Tavola "C1" - PRG osservato



### OSSERVAZIONE N°88

Osservante: Clerici Rita - Fazzini Marisa, Alessia, Stefano

#### Richiesta:

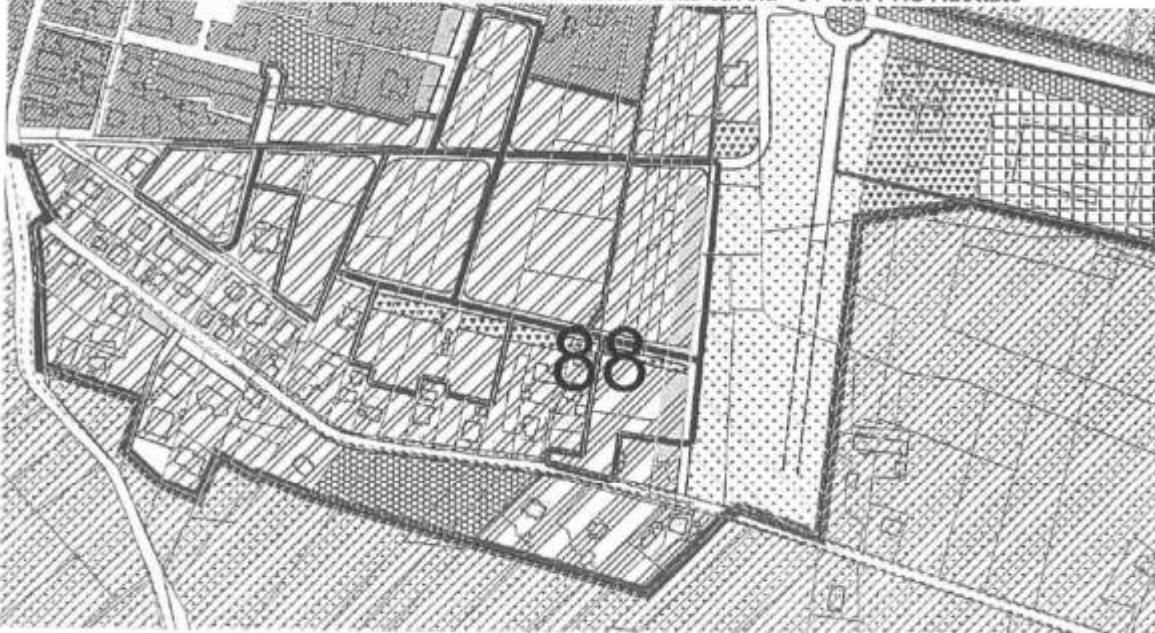
Gli Osservanti, considerato che i terreni di proprietà, individuati catastalmente al fig.7 part. n. 52, 53 - campiti con colore giallo nella Planimetria "A" - nel PRG adottato ricadono in Zona B2 - insediamenti estensivi con perimetrazione ADU non attivati, ne chiedono la retrocessione a Zona F1b - Verde privato, non essendo interessati all'edificazione. A tal fine evidenziano che i terreni in oggetto, posti al limite est dei due ambiti ADU, hanno dimensioni marginali rispetto all'entità dei singoli ambiti di riferimento e non interrompono la continuità funzionale delle restanti aree.

#### Parere:

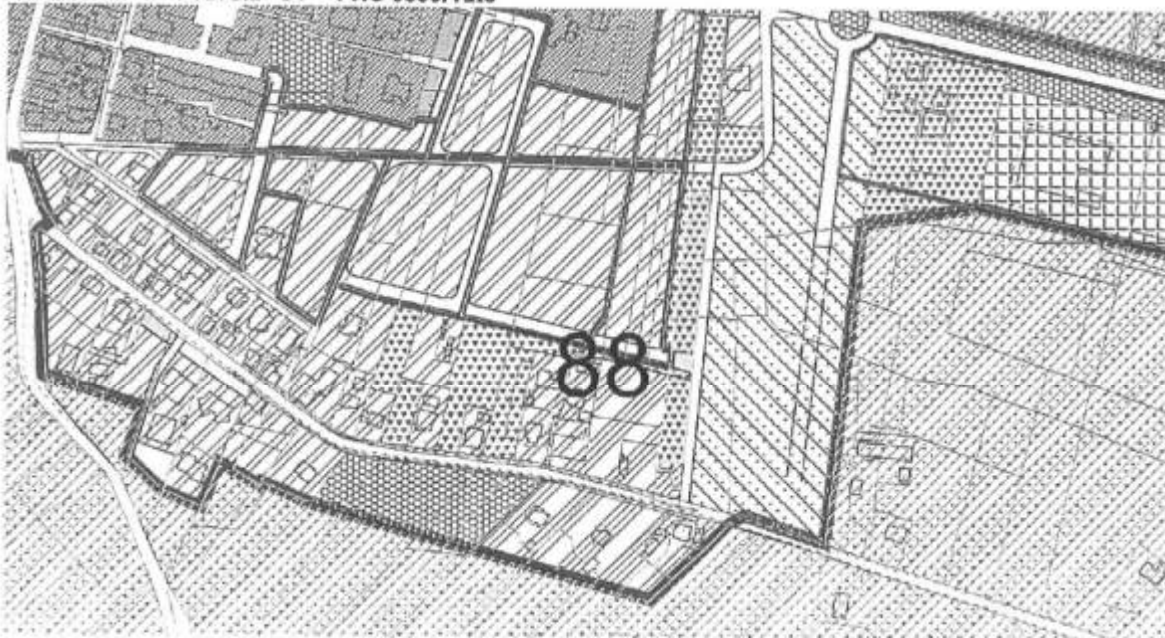
La richiesta, valutata insieme alla numero 74, risulta essere condivisibile perchè prefigura una riduzione del carico insediativo in modo coerente con il contesto urbano.

Pertanto si esprime parere di **ACCOGLIERE** l'osservazione, come indicato nella planimetria "B".

Planimetria "A": Individuazione dell'osservazione su stralcio della Tavola "C1" del PRG Adottato



Planimetria "B": Tavola "C1" - PRG osservato



**OSSERVAZIONE N°89**

**Osservante: Califfa Vincenzo**

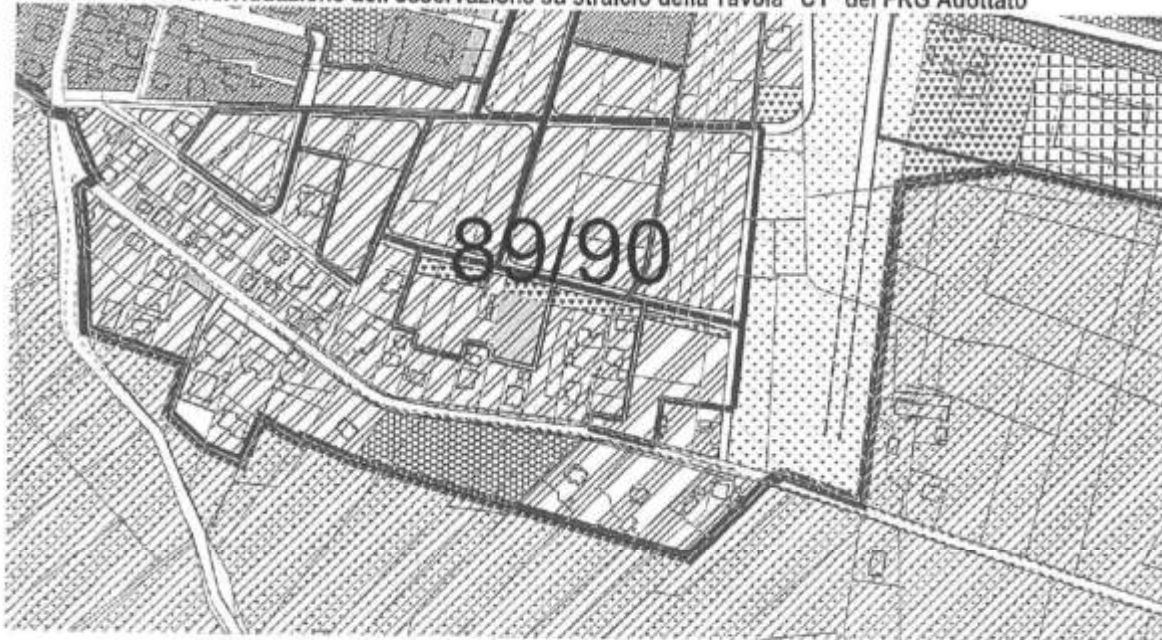
**Richiesta:**

L'Osservante per l'area di proprietà individuata con particella n.728 del Foglio 7 e destinata a *Zona B3 - insediamenti sparsi, di frangia o in via di consolidamento* chiede la retrocessione a *Zona E2 - produzione agricola*.

**Parere:**

La richiesta non è condivisibile in quanto prefigura un'intromissione delle aree agricole all'interno del tessuto urbano. Per quanto detto si esprime parere di **NON ACCOGLIERE** l'osservazione.

**Planimetria "A": Individuazione dell'osservazione su stralcio della Tavola "C1" del PRG Adottato**



### OSSERVAZIONE N°90

Osservante: Di Candeloro Silvana

#### Richiesta:

L'Osservante, analogamente all'osservazione n° 89, per l'area di proprietà individuata con particella n.728 del Foglio 7 e destinata a *Zona B3 - insediamenti sparsi, di frangia o in via di consolidamento* chiede la retrocessione a *Zona E2 - produzione agricola*.

#### Parere:

La richiesta non è condivisibile in quanto prefigura un'intromissione delle aree agricole all'interno del tessuto urbano. Per quanto detto si esprime parere di **NON ACCOGLIERE** l'osservazione.

Planimetria "A": Individuazione dell'osservazione su stralcio della Tavola "C1" del PRG Adottato



## OSSERVAZIONE N°91

Osservante: Iampieri Jessica, Venturini Flaviano, Campanella Leda

### Richiesta:

Gli Osservanti, premesso che i terreni di proprietà, distinti catastalmente al fg.4 part. n. 258, 263, 127, 470 - campiti con colore giallo nella planimetria "A" - nel PRG adottato ricadono in Zona E1b, chiedono la trasformazione in Zona E2 - produzione agricola.

L'azienda agricola la Rinascente, il cui legale rappresentante è Iampieri Jessica, conduce in affitto ultranovennale con libertà di eseguire investimenti e miglioramenti fondiari circa 30 ha di terreno agricolo ed è in forte espansione alla ricerca di acquisto e/o affitto di terreni agricoli per lo sviluppo di agricoltura biologica.

L'azienda dispone di un parco macchine molto importante e ha la necessità di dotarsi di capannoni agricoli, da installarsi presso la sede aziendale sita in Sant'Omero c.da San Massimo, per una superficie di almeno 2.000 mq in uno o due corpi di fabbrica. I terreni su cui intende realizzare l'investimento tramite apposito PSR sono attigui alla sede aziendale e residenza dei titolari di impresa.

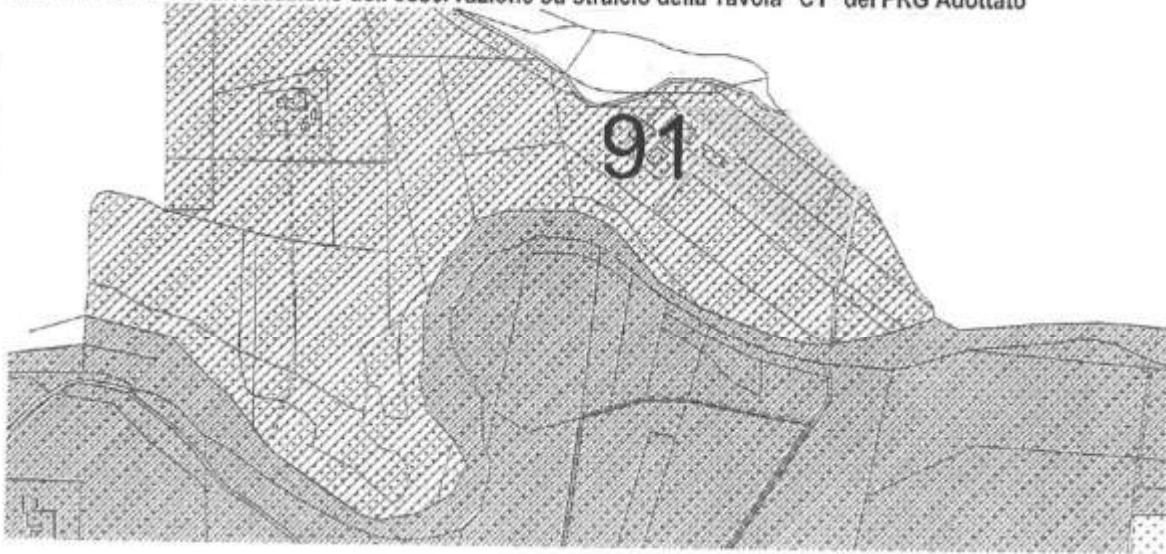
In particolare sono quelli ricadenti in Comune di Sant'Omero al foglio 4 particelle 258, 263, 127, 470. Al fine di consentire lo sviluppo dell'azienda, e quindi, realizzare gli investimenti, si chiede ferme restando le necessarie pratiche relative al vincolo paesaggistico, di ricondurre i terreni indicati in Zona E2.

### Parere:

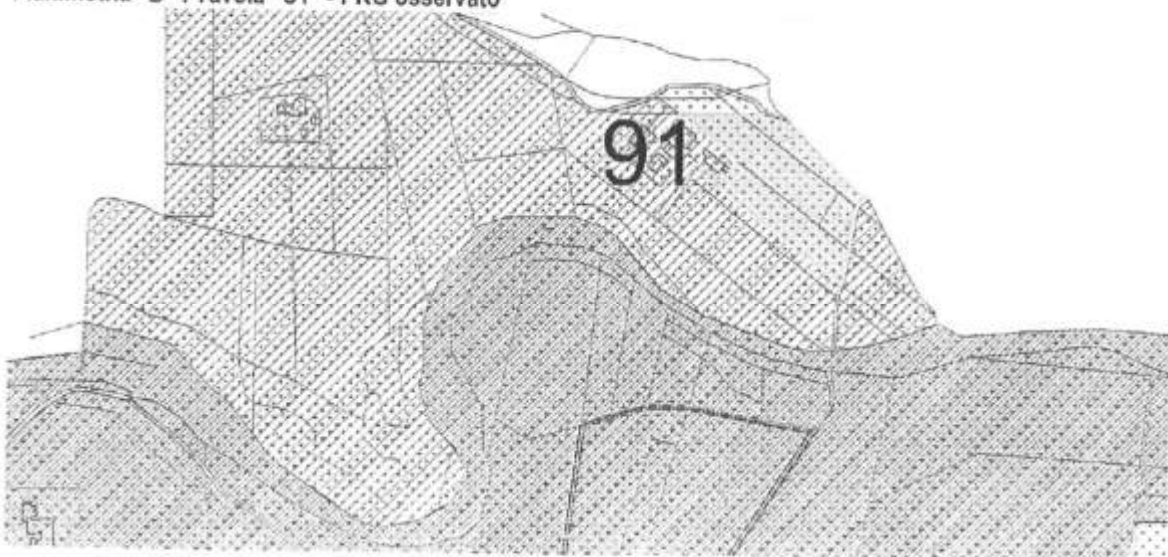
La richiesta, valutata sulla base dell'effettivo stato dei luoghi, si ritiene condivisibile in quanto volta a creare le pre-condizioni utili allo sviluppo di un'attività produttiva agricola.

Pertanto si esprime parere di **ACCOGLIERE** L'osservazione, come indicato nella Planimetria "B"

**Planimetria "A": Individuazione dell'osservazione su stralcio della Tavola "C1" del PRG Adottato**



**Planimetria "B": Tavola "C1" - PRG osservato**



## OSSERVAZIONE N°92

Osservante: Angelini Piero

### Richiesta:

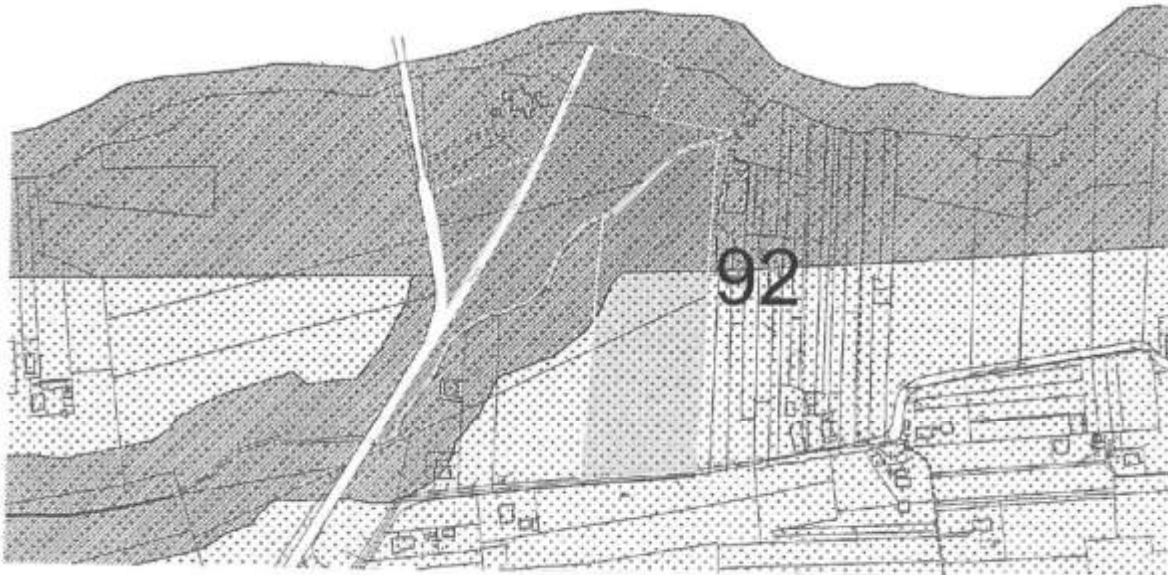
- L'Osservante, chiede per i terreni di proprietà distinti catastalmente al Fg. 5 part.lla 127, 461, 128, 13, 528, 130, 460, 458 che nel Piano adottato ricadono in Zona E1a - ambiti fluviali e della vegetazione ripariale e di rischio idrogeologico il cambio destinazione d'uso a Zona E2 - produzione agricola ridefinendo il quadro dei vincoli su base delle mappe PSDA e PAI ricollocando le aree non interessate a zone agricole. Aggiunge che il limite riportato come zona campita a destinazione E1a, eccede i limiti definiti dal PSDA creando una forte limitazione dell'uso agricolo dei suoli.

### Parere:

La richiesta si ritiene non condivisibile in quanto il nuovo PRG non si limita a trasporre le previsioni delle pianificazioni territoriali, ma le precisa all'interno del territorio comunale perseguendo gli indirizzi generali di salvaguardia ambientale, anche in ragione del reticolo idrografico minore, rappresentato nel caso specifico dalla presenza del Fosso di S.Maria a Vico.

Pertanto si esprime parere di **NON ACCOGLIERE** l'osservazione.

### Planimetria "A": Individuazione dell'osservazione su stralcio della Tavola "C1" del PRG Adottato



### OSSERVAZIONE N°93

Osservante: Di Sabatino Franco, Andrea, Darla - Di Pasquale Renato - Fratò Vittorio - Di Felicianonio Giovanni

#### Richiesta:

Gli Osservanti, premesso che sono proprietari dei terreni distinti catastalmente al fg.10 part. n. 465, 315, 152, 145, 156, 779 - campiti con colore giallo nelle planimetrie "A" - ricadenti in Zona C2- espansione residenziale privata, ne chiedono la retrocessione a Zona F1b - verde privato perchè non sono assolutamente interessati all'attuazione del comparto edificatorio.

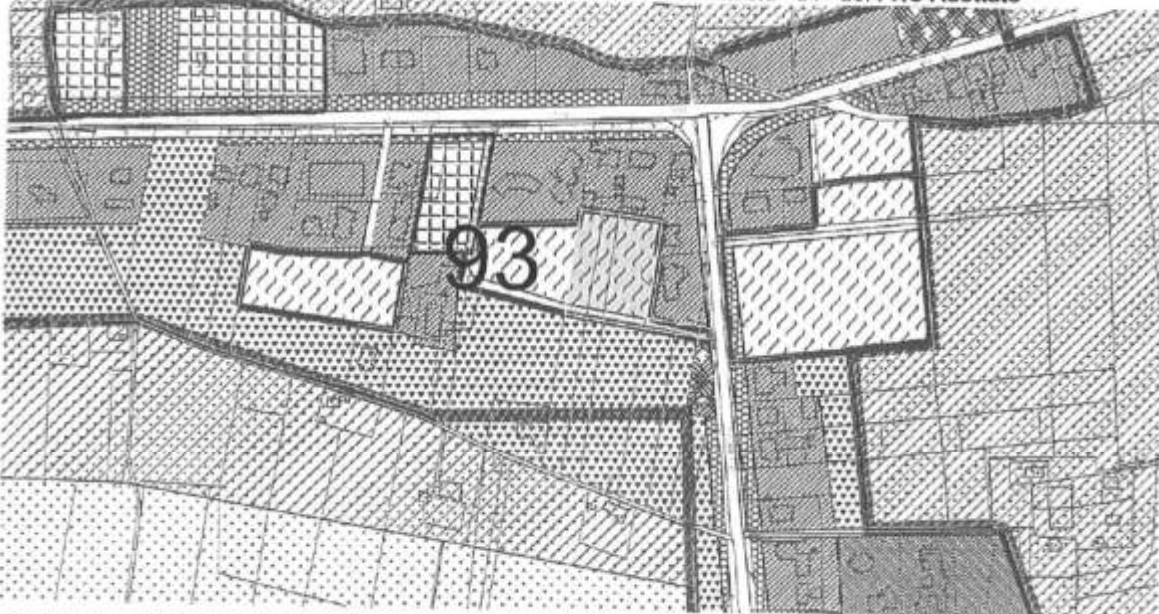
Chiedono quindi di ridefinire la previsione del carico urbanistico ridistribuendo le entità qui osservate su altre aree appartenenti a soggetti terzi che vogliono attuare iniziative edilizie residenziali di comparti edificatori classificati C2 e di ricondurre la destinazione delle aree indicate a ZONE F1b- verde privato evitando il danno alle proprietà che, sulla base dell'attuale conformazione previsionale della viabilità del previsto comparto, vanno a spezzare la continuità della proprietà stesse e la conseguente non attuazione del comparto edificatorio così come riportato nella tavola del PUC adottato.

#### Parere:

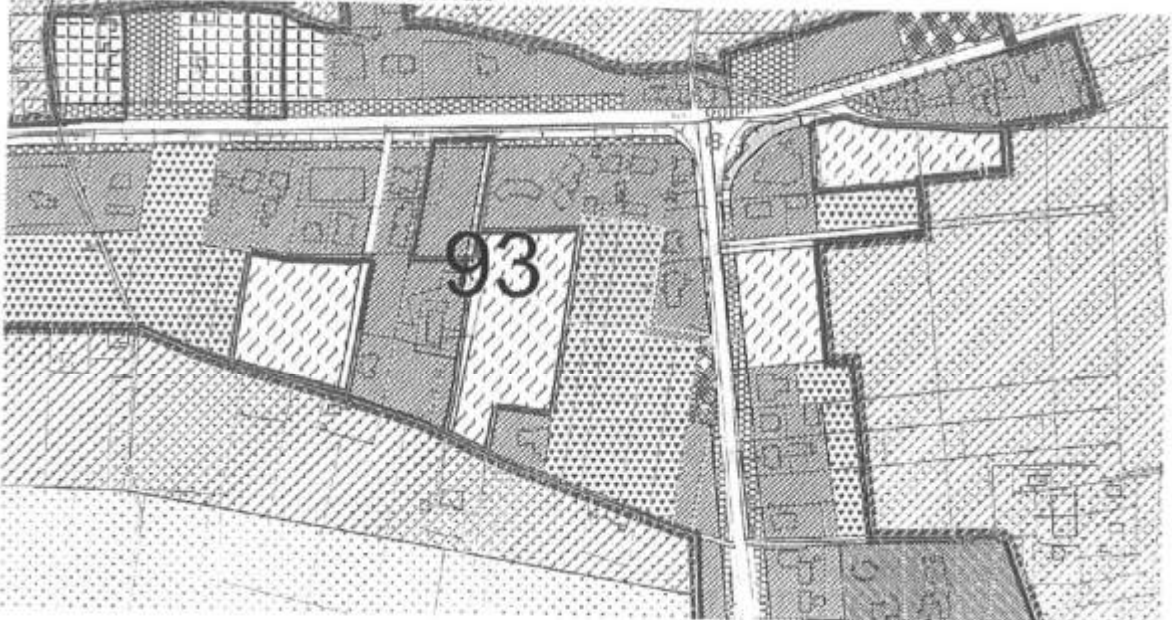
La richiesta, valutata assieme alle osservazioni 85,85 e 86, si ritiene condivisibile in quanto volta a precisare le previsioni di Piano sulla base dell'effettivo stato dei luoghi e delle esigenze reali dei cittadini.

Pertanto, si esprime parere di **ACCOGLIERE** l'osservazione, come indicato nella planimetria "B"

Planimetria "A": Individuazione dell'osservazione su stralcio della Tavola "C1" del PRG Adottato



Planimetria "B": Tavola "C3" - PRG osservato



## OSSERVAZIONE N°94

Osservante: Di Ascanio Gaetano

### Richiesta:

L'Osservante per i terreni di proprietà campiti con il colore giallo nella Planimetria "A" - distinti catastalmente al Fg. 23 part.ile 148, 225, riguardante il complesso agriturismo "CASCIO" operativo dall'anno 2001, chiede:

- 1) il cambio di destinazione d'uso da zona E1a - Ambiti fluviali, ripariali e di rischio idrogeologico (Art. 72 NTA) a Zona D3a - strutture turistico - ricettivo e alberghiere (Art. 60 NTA) oppure in subordine a Zona E2- produzione agricola.
- 2) Inoltre chiede di cancellare dal comma 6 dell'art.67 delle NTA la limitazione per le SottoZone E1 di avvalersi della possibilità una tantum di ampliare i fabbricati esistenti.

### Parere:

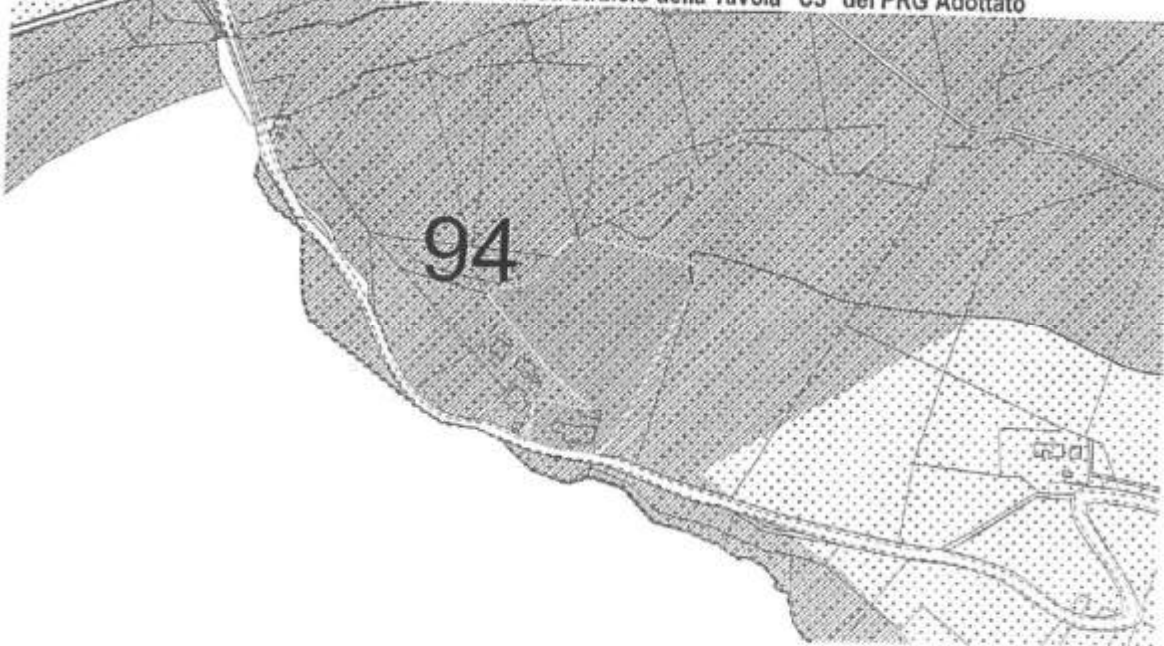
La richiesta si ritiene non condivisibile per quanto richiesto al punto 1) poiché i terreni oggetto di osservazione sono sottoposti a Vincolo Idrogeologico Forestale (R.D. 3267/1923) e compresi dal PTCP di Teramo in Zona A.1.1-A.1.2 - Aree ed oggetti di interesse bio-ecologico e a rischio geologico ed idrogeologico (art. 5 e 6 delle N.T.) e in Zona A.2.3 - Aree Protette, Corridoi biologici e paesaggistici degli ambienti fluviali (Art. 14 N.T.), nelle quali sono inibite trasformazioni dei suoli a uso insediativo urbano.

Si ritiene condivisibile quanto richiesto al punto 2) poiché volto a precisare la normativa di Piano coerentemente con gli obiettivi generali di utilizzazione del patrimonio edilizio esistente.

Pertanto si esprime parere di:

- **NON ACCOGLIERE** l'osservazione per quanto riportato al punto 1);
- **ACCOGLIERE** l'osservazione per quanto riportato al punto 2) eliminando dal comma 6 dell'art. 67 la dicitura "(...) *tranne che nelle SottoZone E1*"

Planimetria "A": Individuazione dell'osservazione su stralcio della Tavola "C3" del PRG Adottato



## OSSERVAZIONE N°95

Osservante: Di Ascanio Sandro

### Richiesta:

L' Osservante, considerando che l'area di proprietà, distinta catastalmente al foglio 23 particelle 11 e 106, - individuata di giallo nella planimetria "A" - nel Piano adottato ricade in *Zona E1a - Ambiti fluviali, ripariali e di rischio idrogeologico* (Art. 72 NTA), chiede:

- 1) la variazione a *Zona E2- produzione agricola* perchè troppo vincolante per futuri interventi sull'immobile residenziale di proprietà;
- 2) la cancellazione della limitazione trascritta al comma 6 dell'art. 67 delle NTA (Interventi sul patrimonio edilizio esistente) in cui vengono esclusi ampliamenti "una tantum" ai fabbricati esistenti che rientrano nelle sottozone E1.

### Parere:

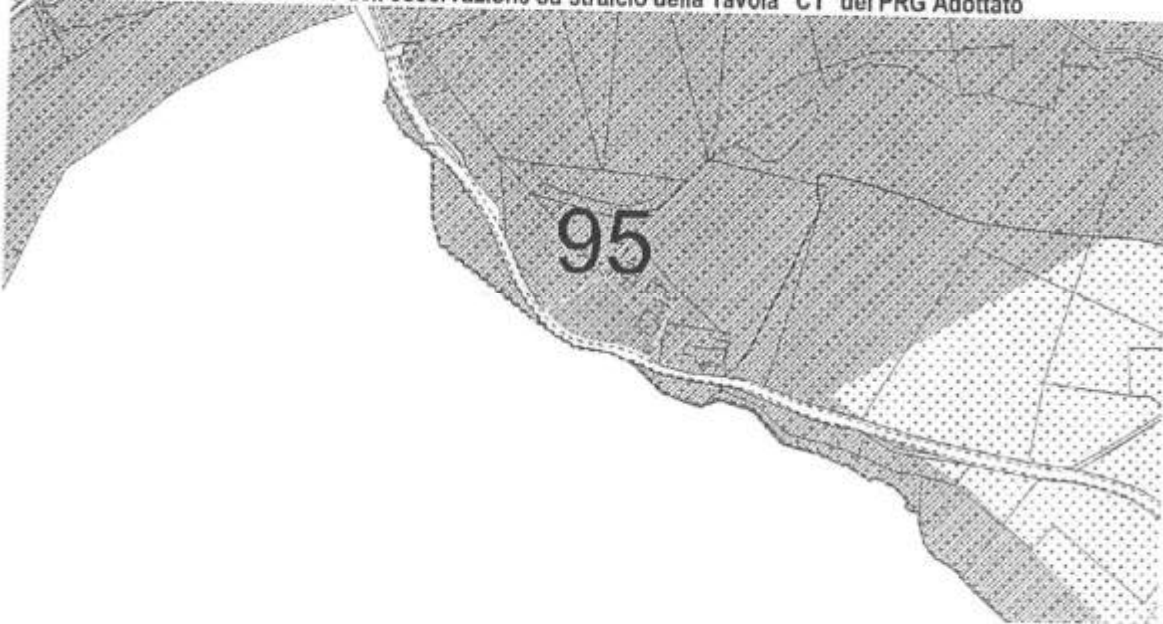
Quanto richiesto al punto 1) si ritiene non condivisibile sia in quanto le previsioni di Piano sono coerenti con i vincoli sovraordinati che gravano sui terreni oggetto di osservazione - Vincolo Idrogeologico Forestale (R.D. 3267/1923) e compresi dal PTCP di Teramo in Zona A.1.1-A.1.2 - Aree ed oggetti di interesse bio-ecologico e a rischio geologico ed idrogeologico (artt. 5 e 6 delle N.T.) e in Zona A.2.3 - Aree Protette, Corridoi biologici e paesaggistici degli ambienti fluviali (Art. 14 N.T.) - , sia in quanto le motivazioni addotte non trovano ragione nelle NTA adottate che per quanto riguarda gli edifici esistenti non presentano differenze nelle diverse SottoZone Agricole.

Quanto richiesto al punto 2) si ritiene condivisibile poiché volto a precisare la normativa di Piano coerentemente con gli obiettivi generali di utilizzazione del patrimonio edilizio esistente.

Portanto si esprime parere di:

- **NON ACCOGLIERE** l'osservazione per quanto riportato al punto 1);
- **ACCOGLIERE** l'osservazione per quanto riportato al punto 2) eliminando dal comma 6 dell'art. 67 la dicitura "(...) tranne che nelle SottoZone E1"

Planimetria "A": Individuazione dell'osservazione su stralcio della Tavola "C1" del PRG Adottato



## OSSERVAZIONE N°96

Osservante: Macrini Alberto - Nepa Sandra

### Richiesta:

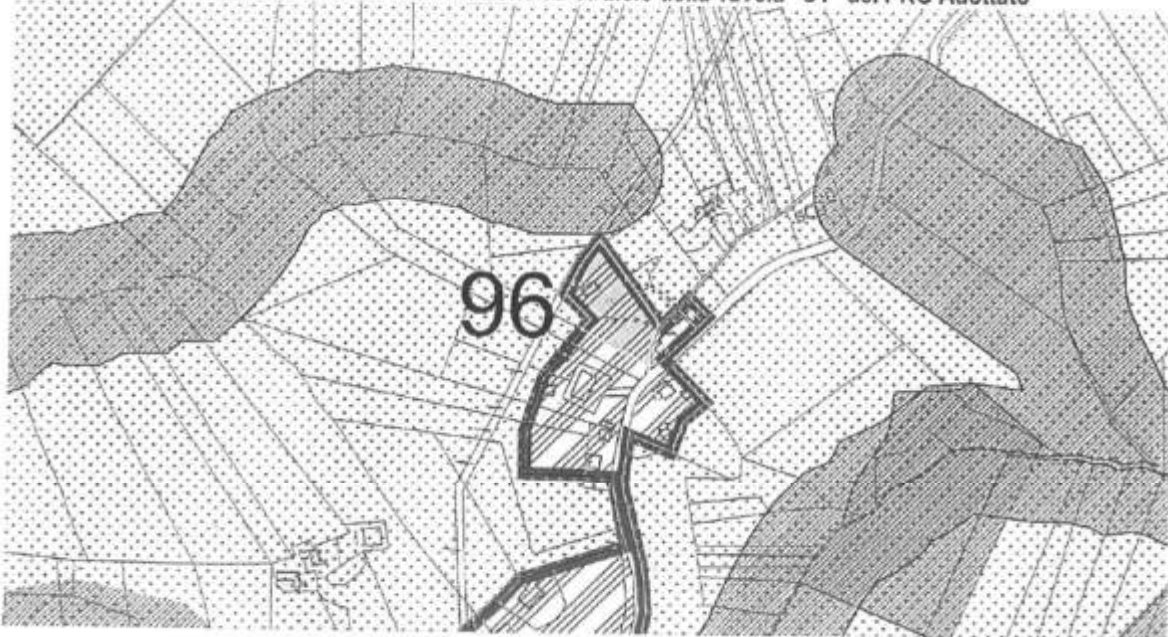
Gli Osservanti, Chiedono che i terreni di proprietà, individuati catastalmente al fg 29 part. n. 116, 401 - campiti con colore giallo nelle planimetrie "A" - ricadenti in Zona B3 - "insediamenti sparsi, di frangia o in via di consolidamento", ricadano in Zona E2 - "produzione agricola" perchè non interessati a realizzare nessun intervento edilizio sugli stessi, oltre al fatto che nella zona (prettamente agricola) non c'è mercato immobiliare e finora non c'è stata nessuna richiesta di acquisto da parte di qualcuno dei terreni di proprietà (oltre a queste due particelle interessate dall'osservazione), nemmeno dell'esistente fabbricato diruto (particella 401) proprietà complessivamente messa in vendita da tempo ma quanto pare di non interesse.

### Parere:

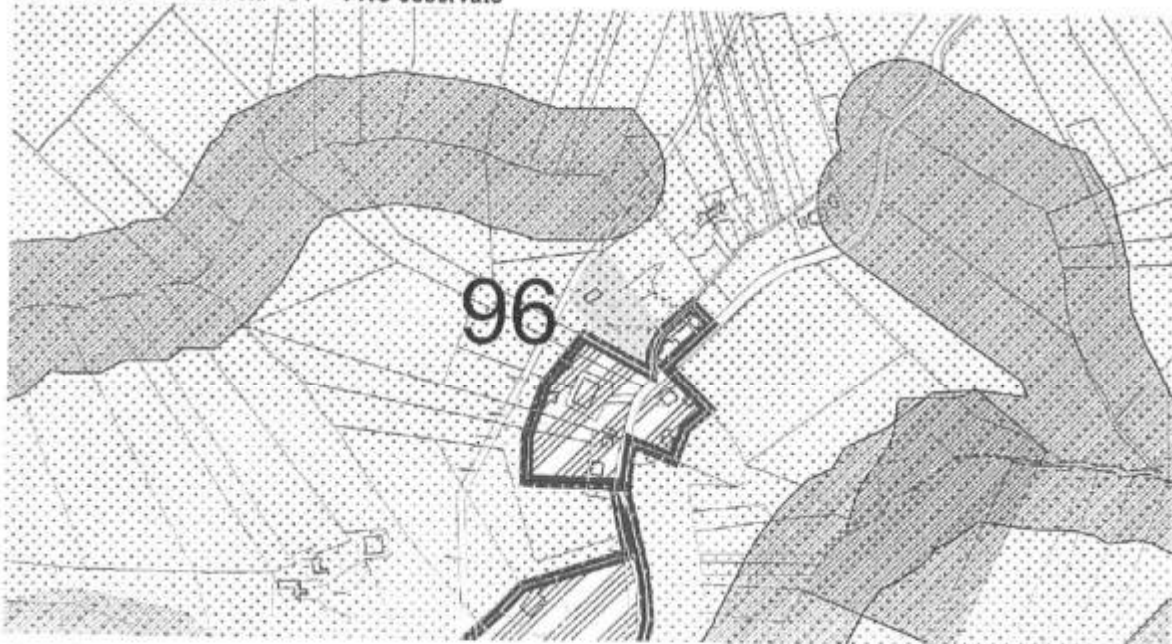
La richiesta si ritiene condivisibile in quanto volta a precisare le previsioni di Piano sulla base delle reali esigenze dei cittadini e del mercato, prefigurando inoltre una riduzione del calcolo insediativo in modo coerente con l'ambito di riferimento.

Si esprime pertanto parere di **ACCOGLIERE** l'osservazione come indicato nella Planimetria "B".

Planimetria "A": Individuazione dell'osservazione su stralcio della Tavola "C1" del PRG Adottato



Planimetria "B" : Tavola "C1" - PRG osservato



## OSSERVAZIONE N°97

Osservante: Marozzi Pasqualino

### Richiesta:

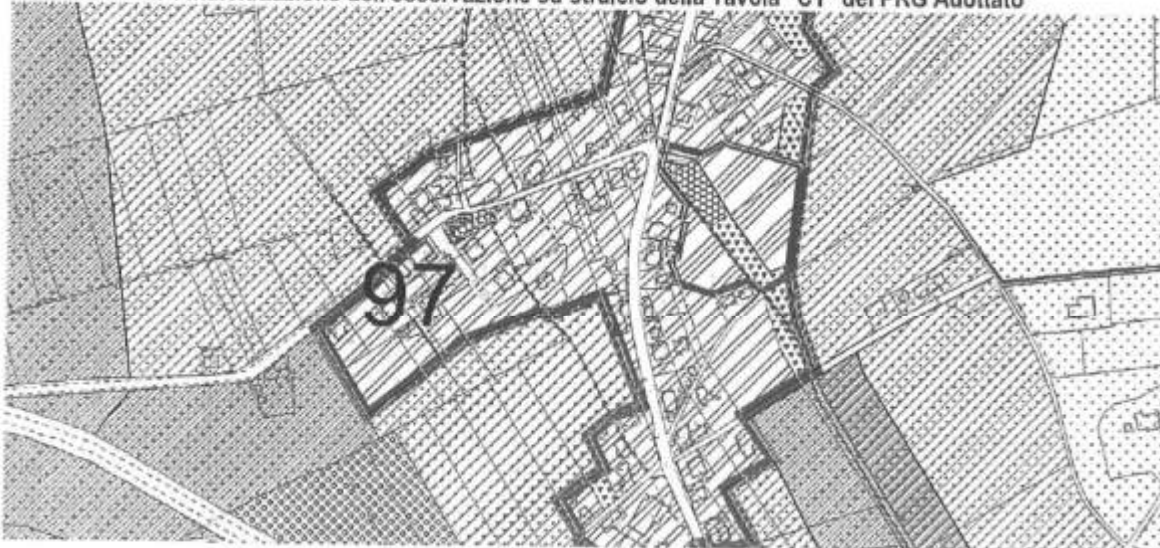
L'Osservante, chiede l'estensione della strada pubblica per consentire l'accesso alla sua proprietà distinta catastalmente al foglio 34 particella 323, precisando che nelle precedenti pianificazioni tale accesso era presente.

### Parere:

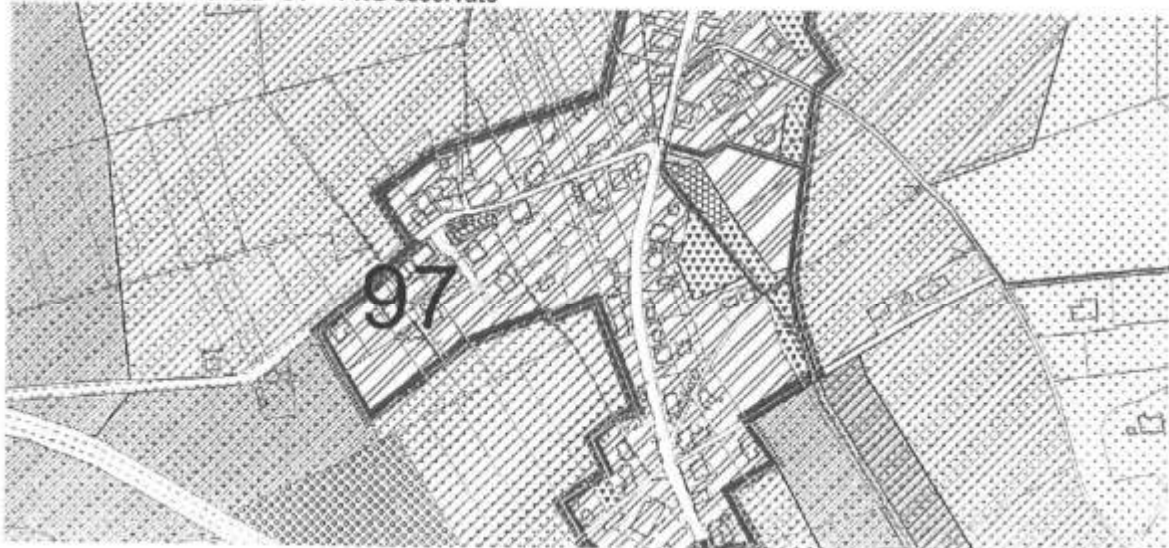
L'osservazione risulta essere parzialmente condivisibile in quanto sebbene volta a dare accesso a un lotto edificato, appare eccessiva nell'estensione della strada proposta. Si ritiene infatti sufficiente un prolungamento della strada di soli ml. 10, in modo da garantire quanto richiesto ma contenendo la spesa pubblica.

Pertanto si ritiene di **ACCOGLIERE PARZIALMENTE** l'osservazione, come indicato nella planimetria "B".

Planimetria "A": Individuazione dell'osservazione su stralcio della Tavola "C1" del PRG Adottato



Planimetria "B": Tavola "C1" - PRG osservato



## OSSERVAZIONE N°98

Osservante: De Angelis Massimo - Specchioli Maria Antonietta

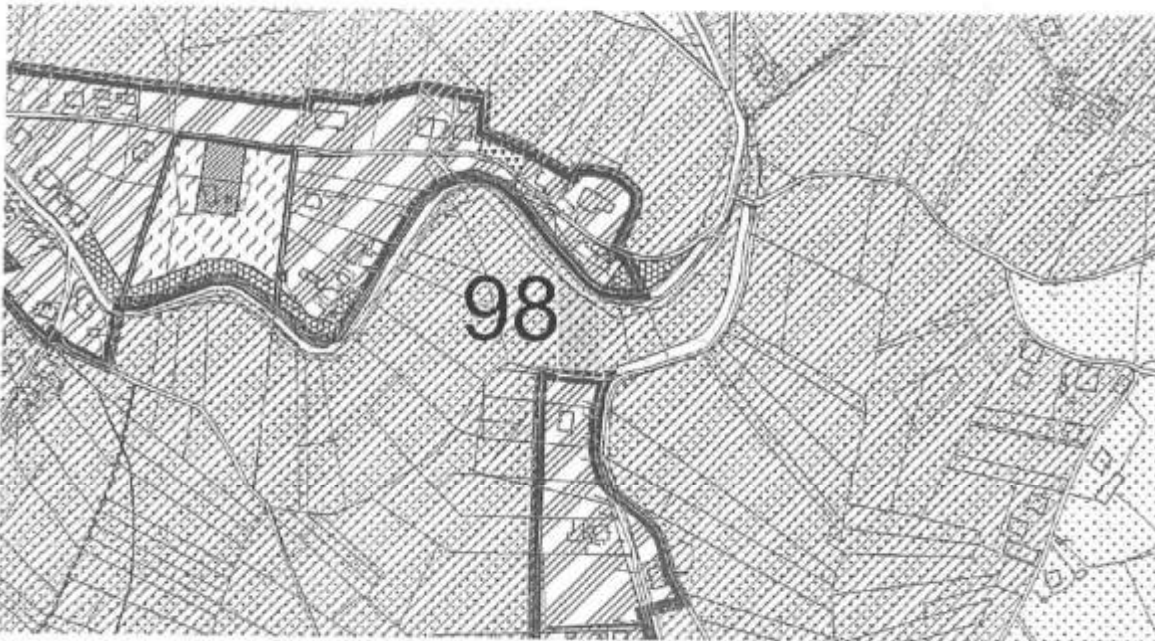
### Richiesta:

- Gli Osservanti, preso atto del Piano adottato, fatte le debite premesse in cui riportano la partecipazione alla formazione del nuovo PRG, chiedono per i terreni distinti catastalmente al fg. 32 part.ile 30, 293 - campiti di giallo nella planimetria "A" - la variazione da SottoZona E1.b - Ambiti di tutela e valorizzazione del patrimonio ambientale e paesaggistico a SottoZona B3 - Insediamenti sparsi, di frangia in via di consolidamento (Art. 47 NTA), in quanto a confine con la proprietà dei suddetti, sempre in base al vigente PRG risulta esserci una zona edificabile denominata "Nuclei di completamento aree di frangia e agglomerati extraurbani normata dall'art. 50 delle vigenti NTA"

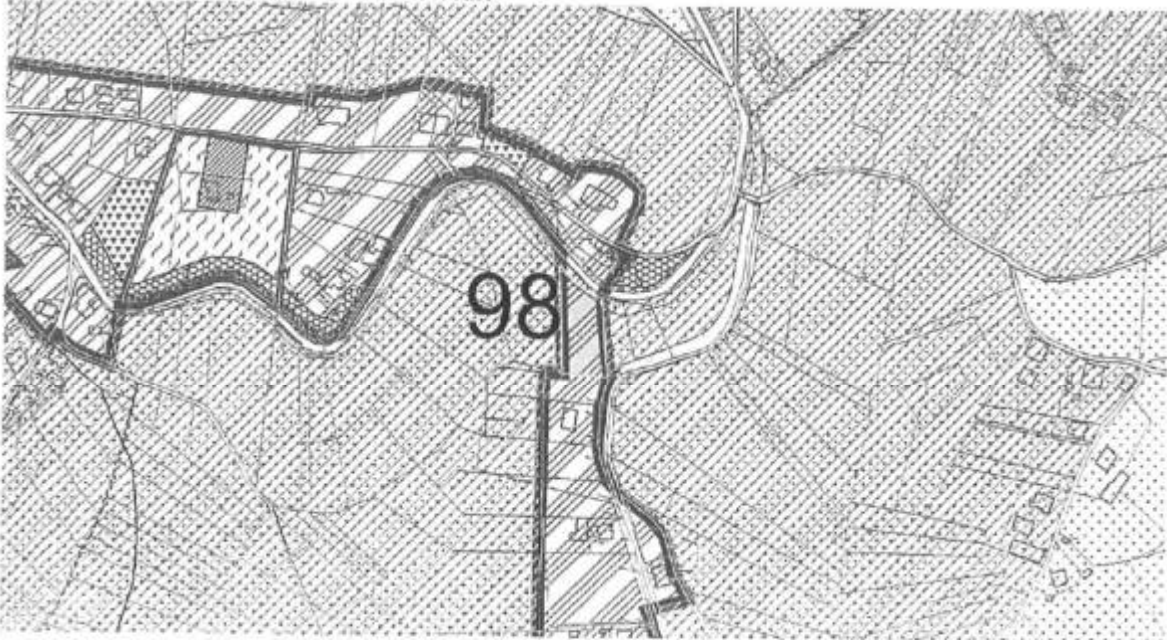
### Parere:

La richiesta si ritiene condivisibile in quanto prefigura il completamento di un insediamento esistente, con un modesto incremento di carico insediativo.

Pertanto si esprime parere di **ACCOGLIERE** l'osservazione, come indicato nella planimetria "B".



Planimetria "B" : Tavola "C1" - PRG osservato



**OSSERVAZIONE N°99**

**Osservante: Marco Diego Mantica**

**Richiesta:**

L'Osservante propone di considerare per i piani particolareggiati dei centri storici l'uso R3 oltre a quelli indicati.

**Parere:**

La richiesta risulta essere in linea con gli indirizzi generali del Piano Adottato, volti alla valorizzazione attiva del patrimonio storico-architettonico

Pertanto si esprime parere di **ACCOGLIERE** l'osservazione integrando l'art. 39 comma 4 con l'uso "R3: strutture ricettive"

## OSSERVAZIONE N°100

Osservante: Geom. Di Egidio Enrico

Richiesta:

L'Osservante chiede le seguenti modifiche alle NTA del PUC.

A) Art. 12 comma 1 punto 2.

Gli spazi non interamente chiusi perimetralmente (minimo il 30% del perimetro della superficie orizzontale del pavimento deve essere aperto senza infissi), anche se coperti, quali logge ai piani superiori, Tali spazi non potranno superare il 30% della superficie coperta del fabbricato riferita ad ogni singolo piano;  
le gallerie pedonali connesse con attività commerciali, nei limiti del 30% della superficie coperta dell'edificio;  
l'esclusione dal computo è senza limiti nel caso le gallerie siano destinate ad uso pubblico;  
i locali destinati a garage nei limiti di 1 mq ogni 10 mc. di costruzione;  
i locali a piano terra con altezza utile inferiore a mt.2,40, aventi destinazione accessoria e già regolarmente realizzati alla data di adozione delle presenti NTA, ferma restando la destinazione d'uso assentita;  
i locali interrati, anche se parzialmente, purché l'altezza media delle pareti fuori terra, da misurarsi dalla linea di sistemazione esterna del terreno o dei marciapiedi all'intradosso del primo solaio, sia inferiore a metri 0,80, ed a condizione che per le nuove costruzioni tali locali siano mantenuti entro l'ingombro della superficie coperta dell'edificio e destinati esclusivamente come accessori e pertinenze delle attività residenziali ( autorimesse o garages o locali per impianti tecnici/tecnologici), anche se di altezza superiore a metri 2,50. In tal caso la destinazione di autorimessa o garage o locali per impianti tecnici/tecnologici deve essere vincolata permanentemente con atto da trascriversi a cura e spese del proprietario;

Propone la seguente modifica:

Gli spazi non interamente chiusi perimetralmente (minimo il 30% del perimetro della superficie orizzontale del pavimento deve essere aperto senza infissi), anche se coperti, quali porticati logge ai piani superiori, Tali spazi non potranno superare il 30% della superficie coperta del fabbricato riferita ad ogni singolo piano;  
le gallerie pedonali connesse con attività commerciali, nei limiti del 30% della superficie coperta dell'edificio;  
l'esclusione dal computo è senza limiti nel caso le gallerie siano destinate ad uso pubblico;  
i locali destinati a garage nei limiti di 1 mq ogni 10 mc. di costruzione;  
i locali a piano terra con altezza utile inferiore a mt.2,40, aventi destinazione accessoria e già regolarmente realizzati alla data di adozione delle presenti NTA, ferma restando la destinazione d'uso assentita;  
i locali interrati, anche se parzialmente, purché l'altezza media delle pareti fuori terra, da misurarsi dalla linea di sistemazione esterna del terreno o dei marciapiedi all'intradosso del primo solaio, sia inferiore a metri 0,80, ed a condizione che per le nuove costruzioni tali locali siano mantenuti entro l'ingombro della superficie coperta dell'edificio e destinati esclusivamente come accessori e pertinenza delle attività residenziali ( autorimesse o garages o locali per impianti tecnici/tecnologici), anche se di altezza superiore a metri 2,50. in tal caso la destinazione di autorimessa o garage o locali per impianti tecnici/tecnologici deve essere vincolata permanentemente con atto da trascriversi a cura e spese del proprietario;

B) Art. 14 punto 5 altezza di un fabbricato.

Si definisce altezza di un edificio l'altezza massima tra quelle dei vari fronti.

Propone la seguente modifica:

Si definisce altezza dell'edificio la media delle altezze dei suoi fronti.

C) Art. 48: "SottoZona B4 - insediamenti a disegno unitario esistenti"

La SottoZona comprende le aree destinate a insediamenti residenziali per l'edilizia economica e popolare su cui insistono dei Piani per l'Edilizia Economica e Popolare, ai sensi della Legge 167 e s.m.l., che al momento dell'adozione del presente PRG sono approvati, attuati e/o in corso di attuazione, e che il PRG recepisce integralmente.

Propone la seguente modifica:

La SottoZona comprende le aree che al momento dell'adozione del presente PRG insistono dei Piani Attuativi approvati, attuati e/o in corso di attuazione, e che il PRG recepisce integralmente.

D) Art.67 interventi sul patrimonio edilizio esistente comma 2

Sono altresì ammessi interventi di ristrutturazione con ampliamento una tantum, entro limiti del 10% delle superfici utili o del volume, necessari ad assicurare il raggiungimento di adeguati livelli funzionali, anche con l'edificazione di superfici utili di servizi e accessori da realizzare nel lotto di pertinenza dell'edificio esistente e comunque fino al raggiungimento di una volumetria massima complessiva di 800 mc. per ogni fabbricato ristrutturato o ampliato. In tal caso la superficie edificabile esistente, sarà ragguagliata mediante il seguente rapporto: volume lordo esistente/3.

Propone la seguente modifica:

Sono altresì ammessi interventi di ristrutturazione con ampliamento una tantum, entro limiti del 10% ~~delle superfici utili o del volume~~ i limiti stabiliti dagli art. 4 e 6 della L.R. n° 16/2009, necessari ad assicurare il raggiungimento di adeguati livelli funzionali, anche con l'edificazione di superfici utili di servizi e accessori da realizzare nel lotto di pertinenza dell'edificio esistente e comunque fino al raggiungimento di una volumetria massima complessiva di 800 mc. per ogni fabbricato ristrutturato o ampliato. In tal caso la superficie edificabile esistente, sarà ragguagliata mediante il seguente rapporto: volume lordo esistente/3.

## OSSERVAZIONE N°100

Osservante: Geom. Di Egidio Enrico

E) Art. 67 interventi sul patrimonio edilizio esistente comma 6.  
Inoltre, ai sensi della D.C.C. n.2 del 17/02/2010, il patrimonio edilizio legittimamente utilizzato per strutture ricettive può essere oggetto di interventi di ampliamento "una tantum", a condizione che l'attività turistico-ricettiva insediata nell'immobile, che va oggettivamente documentata, abbia almeno due anni di attività svolta alla data di presentazione della richiesta di permesso di costruire. Tutti gli interventi di ampliamento "una tantum" di cui al presente comma non possono essere cumulati con altri incentivi e riguardano i fabbricati esistenti sul territorio agricolo alla data di adozione del presente PRG, legittimamente realizzati o sanati ai sensi della legge n. 47/85 e successive normative, ricadenti nelle zone omogenee "E" tranne che nelle Sottozone "E1".

Propone la seguente modifica:

Inoltre, ai sensi della D.C.C. n.2 del 17/02/2010, il patrimonio edilizio legittimamente utilizzato per strutture ricettive può essere oggetto di interventi di ampliamento "una tantum", a condizione che l'attività turistico-ricettiva insediata nell'immobile, che va oggettivamente documentata, abbia almeno due anni di attività svolta alla data di presentazione della richiesta di permesso di costruire. Tutti gli interventi di ampliamento "una tantum" di cui al presente comma non possono essere cumulati con altri incentivi e riguardano i fabbricati esistenti sul territorio agricolo alla data di adozione del presente PRG, legittimamente realizzati o sanati ai sensi della legge n. 47/85 e successive normative, ricadenti nelle zone omogenee "E" ~~tranne che nelle Sottozone "E1"~~;

F) Art. 72: SottoZona E1.a - Ambiti Fluviali, ripariali e di rischio idrogeologico  
IV. per l'uso turistico, a condizione che non producano consistenti modifiche dello stato dei suoli e l'impermeabilizzazione degli stessi, ai sensi dell'art. 5 del P.T.P.: 4.1.c qualora positivamente verificati attraverso lo studio di compatibilità ambientale, esclusi impianti sportivi ed attrezzature balneari, mentre le attrezzature di ristoro devono essere di modeste dimensioni, precarie e rimovibili; 4.1.d, escluse strutture per impianti sportivi ed attrezzature balneari; 4.2; 4.5; 4.6;

Propone la seguente modifica:

IV. per l'uso turistico, a condizione che non producano consistenti modifiche dello stato dei suoli e l'impermeabilizzazione degli stessi, ai sensi dell'art. 5 del P.T.P.: 4.1.c qualora positivamente verificati attraverso lo studio di compatibilità ambientale, esclusi impianti sportivi ~~ed attrezzature balneari~~, mentre le attrezzature di ristoro devono essere di modeste dimensioni, precarie e rimovibili; 4.1.d, escluse strutture per impianti sportivi ed ~~attrezzature balneari~~; 4.2; 4.5; 4.6;

G) Art.73: SottoZona "E1.b" Ambiti di valorizzazione del patrimonio ambientale  
4.1 XVIII: per l'uso turistico: 4.1.c esclusi impianti sportivi ed attrezzature balneari, mentre le attrezzature di ristoro devono essere di modeste dimensioni, precarie e rimovibili; 4.2; 4.5; 4.6 qualora positivamente verificati attraverso lo studio di compatibilità ambientale

Propone la seguente modifica:

4.1 XVIII: per l'uso turistico: 4.1.c esclusi impianti sportivi ~~ed attrezzature balneari~~, mentre le attrezzature di ristoro devono essere di modeste dimensioni, precarie e rimovibili; 4.2; 4.5; 4.6 qualora positivamente verificati attraverso lo studio di compatibilità ambientale

H) Art.76 SottoZona "E4 - Area agricola di contatto con il territorio urbanizzato  
1. Il PRG individua i terreni agricoli interstiziali - anche se di dimensioni rilevanti - rispetto al territorio urbanizzato a cui attribuisce funzioni di riequilibrio ecologico rispetto all'area urbana. Tali ambiti definiscono aree di compensazione ambientale per gli insediamenti, in cui l'attività agricola risulta condizionata da fattori esterni economici, sociali e tecnici. Hanno la peculiarità di offrire agli insediamenti urbani un'elevata qualità paesaggistica - ambientale al proprio contorno.

Propone l'abrogazione del seguente articolo

I) Art. 78: SottoZona "E5 - Nuclei rurali e aree agricole di supporto e concentrazione  
1. Si tratta di zone del territorio agricolo interessate dagli insediamenti rurali rilevati dagli studi propedeutici e caratterizzati da una articolazione degli spazi costruiti e pubblici tale da costituire piccoli nuclei rurali con edifici che conservano le caratteristiche agricole e al contempo soddisfano esigenze abitative di persone che, seppur non rientranti nelle categorie ammesse, contribuiscono alla conduzione dei fondi.

Propone l'abrogazione del seguente articolo

L) Art. 82: SottoZona "F1.b - Verde privato"  
1. Le sottozone F1.b riguardano aree private, generalmente sistemate a giardino di pertinenza di edifici esistenti, per le quali il PRG prevede la salvaguardia e la buona cura delle alberature esistenti allo scopo di incrementare l'attuale dotazione di verde. La destinazione di zona campisce quindi tutte quelle macchie arboree su aree private che unitamente a quelle pubbliche formano l'ambiente litoraneo, interessando anche fasce che pur non avendo attrattiva paesaggistica svolgono un ruolo di filtro tra gli insediamenti recenti ed il sistema ambientale del lungomare.

Propone la seguente modifica:

1. Le sottozone F1.b riguardano aree private, generalmente sistemate a giardino di pertinenza di edifici esistenti, per le quali il PRG prevede la salvaguardia e la buona cura delle alberature esistenti allo scopo di incrementare l'attuale dotazione di verde. ~~La destinazione di zona campisce quindi tutte quelle macchie arboree su aree private che unitamente a quelle pubbliche formano l'ambiente litoraneo, interessando anche fasce che pur non avendo attrattiva paesaggistica svolgono un ruolo di filtro tra gli insediamenti recenti ed il sistema ambientale del lungomare.~~

## OSSERVAZIONE N°100

Osservante: Geom. Di Egidio Enrico

M) Art. 98 : ATR ambiti per il turismo rurale

1. Al fine della valorizzazione delle aree agricole, il PRG permette all'interno delle zone "E", ad esclusione delle SottoZone "E1", la realizzazione di strutture di servizio al turismo e di campeggi, come definiti dall'art. 4 della L.R. 23 ottobre 2003, n°16, mediante l'approvazione da parte del Consiglio Comunale di un Progetto Unitario che individui l'ambito di intervento con apposita perimetrazione identificante la Sottozona D4 - Strutture turistiche all'aria aperta: D4.c - Ambito per il Turismo Rurale.

Propone la seguente modifica:

1. Al fine della valorizzazione delle aree agricole, il PRG permette all'interno delle zone "E", ad esclusione delle SottoZone "E1", la realizzazione di strutture di servizio al turismo e di campeggi, come definiti dall'art. 4 della L.R. 23 ottobre 2003, n°16, mediante l'approvazione da parte del Consiglio Comunale di un Progetto Unitario che individui l'ambito di intervento con apposita perimetrazione identificante la Sottozona ~~D4~~ D3.b - Strutture turistiche all'aria aperta: ~~D4.c~~ Ambito per il Turismo Rurale.

N) Art. Vari varie Zonizzazioni B1

Usi consentiti riportati in varie zonizzazioni: S8, S9, S10

Propone la seguente modifica:

Cancellare usi consentiti S8,S9,S10 riportati in varie zonizzazioni.

Parere:

L'osservazione è volta a modificare alcune prescrizioni contenute nelle NTA adottate con proposte che si ritengono parzialmente condivisibili e precisamente:

- Le richieste di cui al punto A) sono parzialmente condivisibili, limitatamente alla eliminazione della frase "(...) e già regolarmente realizzati alla data di adozione delle presenti NTA, ferma restando la destinazione d'uso assentita."
- La richiesta di cui al punto B), identica alle osservazioni n.45 punto B) e 65 punto A), si ritiene condivisibile in quanto volta a precisare la norma in coerenza con la "ratio" della stessa;
- le richieste dei punti C), D), E), F), G), L), N) si ritengono condivisibili in quanto volte a precisare le norme in coerenza con la "ratio" delle stesse;
- Le richieste di cui ai punti H), I) e M) si ritengono non condivisibili in quanto limiterebbero le implicazioni future delle norme.

per quanto detto si ritiene di:

- **ACCOGLIERE PARZIALMENTE** quanto richiesto al punto A) eliminando all'art. 12 punto 2 comma 1 la frase "(...) e già regolarmente realizzati alla data di adozione delle presenti NTA, ferma restando la destinazione d'uso assentita."
- **ACCOGLIERE** quanto richiesto al punto B) precisando l'art. 14 come di seguito:  
"5- Si definisce altezza di un edificio l'altezza massima tra quelle dei vari fronti - l'altezza media (Hm)."
- **ACCOGLIERE** quanto richiesto ai punti C), D), E), F), G), L), N) precisando le norme come richiesto;
- **NON ACCOGLIERE** quanto richiesto ai punti H), I) e M).

## OSSERVAZIONE N°101

Osservante: Papa Luigi

### Richiesta:

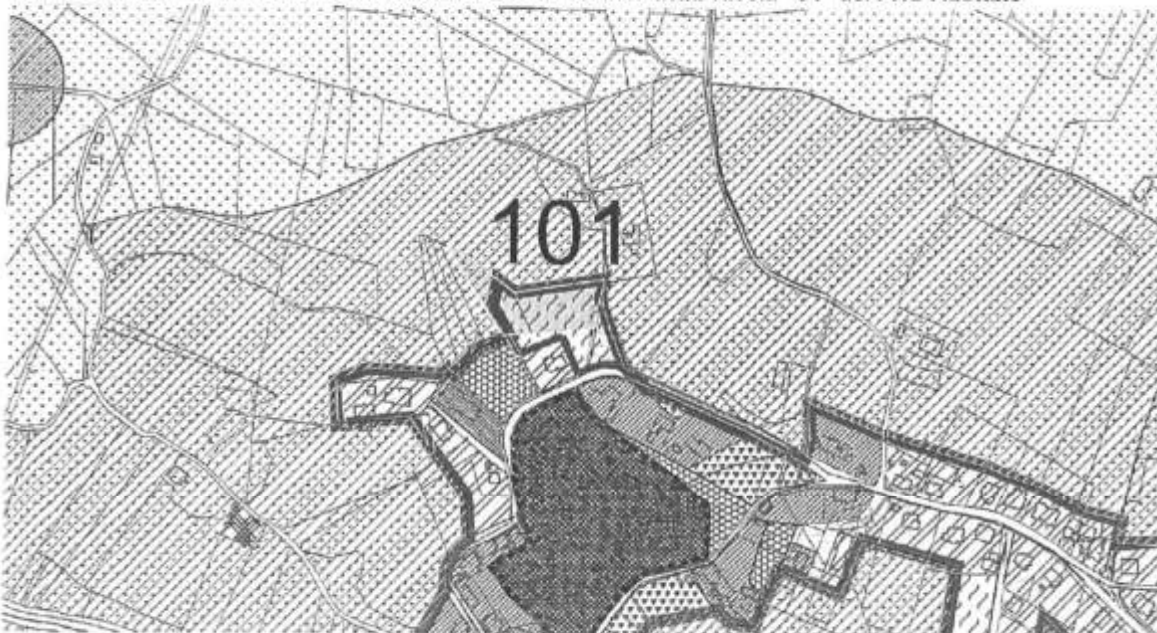
L'Osservante, proprietario dei terreni distinti catastalmente al Fg.25 part.ile 121, 122 - individuati nella planimetria "A" con colore giallo - ricadenti in parte in SottoZona C2 - ambiti di espansione residenziale privata e in parte in SottoZona E1.b - ambiti di tutela e valorizzazione del patrimonio ambientale, chiede la trasformazione in SottoZona D3.b strutture ricettive all'aria aperta - campeggi oppure in subordine in SottoZona C2 con modifica degli usi ammessi e inserimento degli usi R3, R4; o quantomeno in Zona specifica che contempili la continuazione dell'attività a campeggio (Glamping) autorizzata dal Comune di Sant'Omero (SUAP REP\_PROV\_TE/TE-SUPRO/0054109 del 29/07/2023).

### Parere:

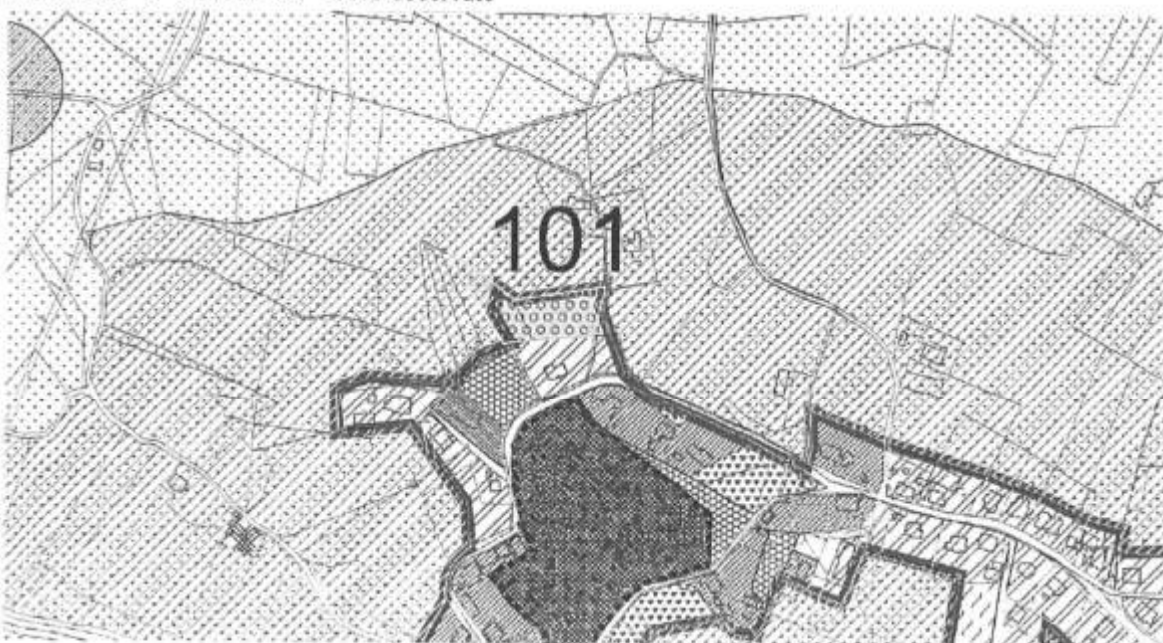
La richiesta di trasformazione in SottoZona D3.b, valutata insieme all'osservazione n.102, si ritiene condivisibile in quanto volta a creare le condizioni utili allo sviluppo di un'attività produttiva esistente, sebbene limitatamente ai terreni compresi nel perimetro urbano e con una riorganizzazione delle aree limitrofe.

Pertanto si è del parere di **ACCOGLIERE PARZIALMENTE** l'osservazione limitatamente agli terreni compresi nel perimetro urbano, riorganizzando l'ambito di riferimento, come indicato nella planimetria "B".

Planimetria "A": Individuazione dell'osservazione su stralcio della Tavola "C1" del PRG Adottato



Planimetria "B" : Tavola "C1" - PRG osservato



## OSSERVAZIONE N°102

Osservante: Papa Stefano

### Richiesta:

L'Osservante, proprietario dei terreni distinti catastalmente al Fg.25 part.IIe 373 - individuati nella planimetria "A" - ricadenti in parte in SottoZona C2 - ambiti di espansione residenziale privata e in parte in SottoZona B2 - Insediamenti estensivi chiede che la particella venga unificata tutta in SottoZona B2.

L'Osservante aggiunge che ad oggi sono presenti diverse unità immobiliari presso lo stabile, di cui una destinata a residenza della famiglia, una d ufficio postale, una ad ufficio privato e per finire due alloggi destinati a B&B.

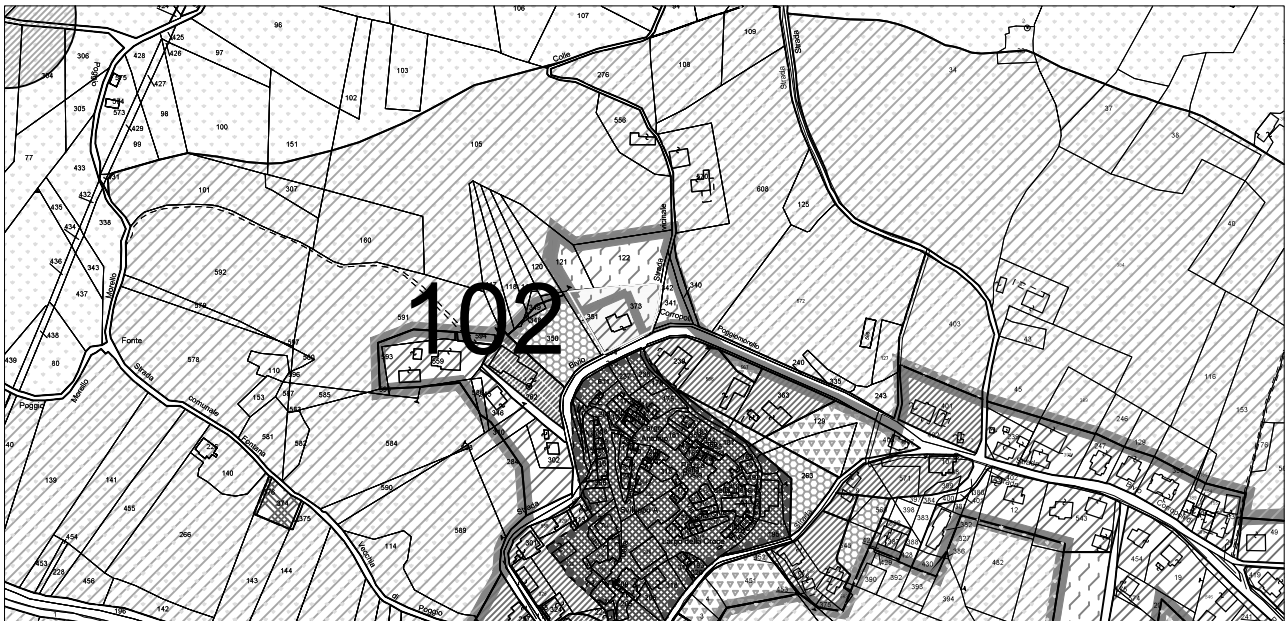
Per quanto riguarda questi ultimi sono stati connessi in locazione ad una società a responsabilità limitata semplificata denominata L'OFFICINA DEI SOGNI giusto contratto con l'osservante, registrato a Giulianova presso l'ADE in data 07/11/2023 con il n. 1986 serie 3T, che gestisce la struttura ricettiva.

### Parere:

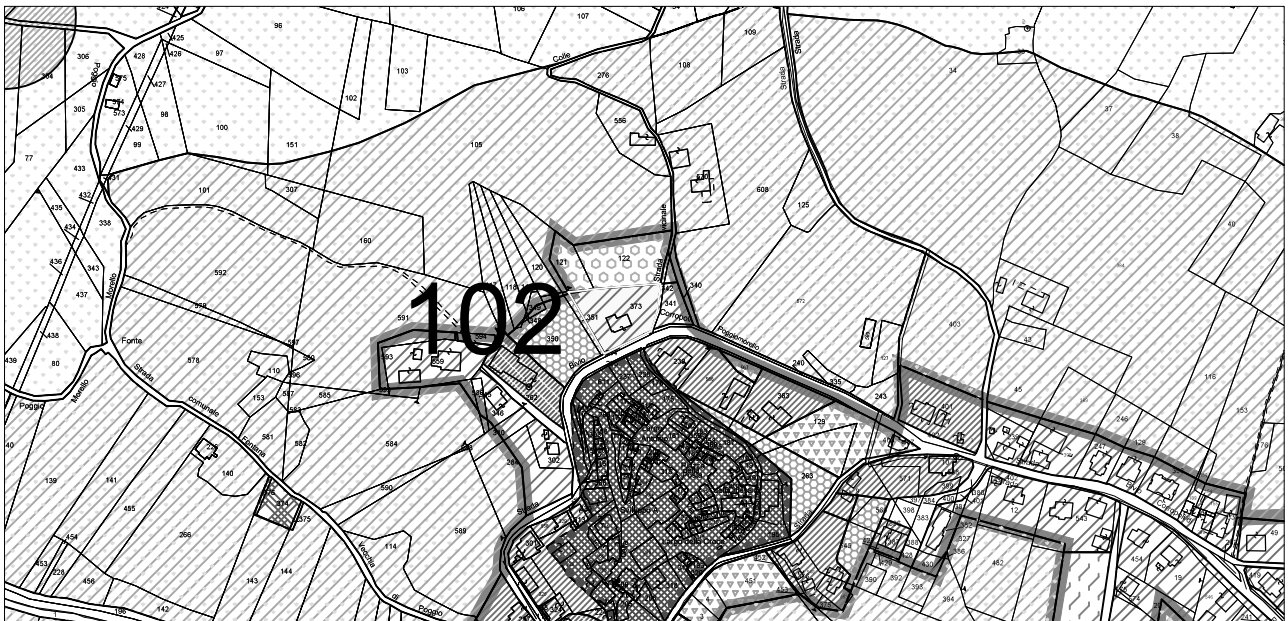
L'Osservazione, valutata insieme alla n.101 si ritiene condivisibile in quanto volta a precisare le previsioni di Piano sulla base dell'effettivo stato dei luoghi.

Pertanto si esprime parere di **ACCOGLIERE** l'osservazione, come indicato nella planimetria "B"

**Planimetria "A": Individuazione dell'osservazione su stralcio della Tavola "C1" del PRG Adottato**



**Planimetria "B": Tavola "C1" - PRG osservato**



### OSSERVAZIONE N°103

Osservante: Di Serafino Giuliana

#### Richiesta:

L'Osservante, chiede la possibilità di avere una variazione di destinazione urbanistica o, in su-ordine, una norma dedicata relativa all'attività commerciale esistente (rivendita Paolo Barzotti) individuata al foglio 1 particelle 703, 705, attualmente ricadente in Zona agricola.

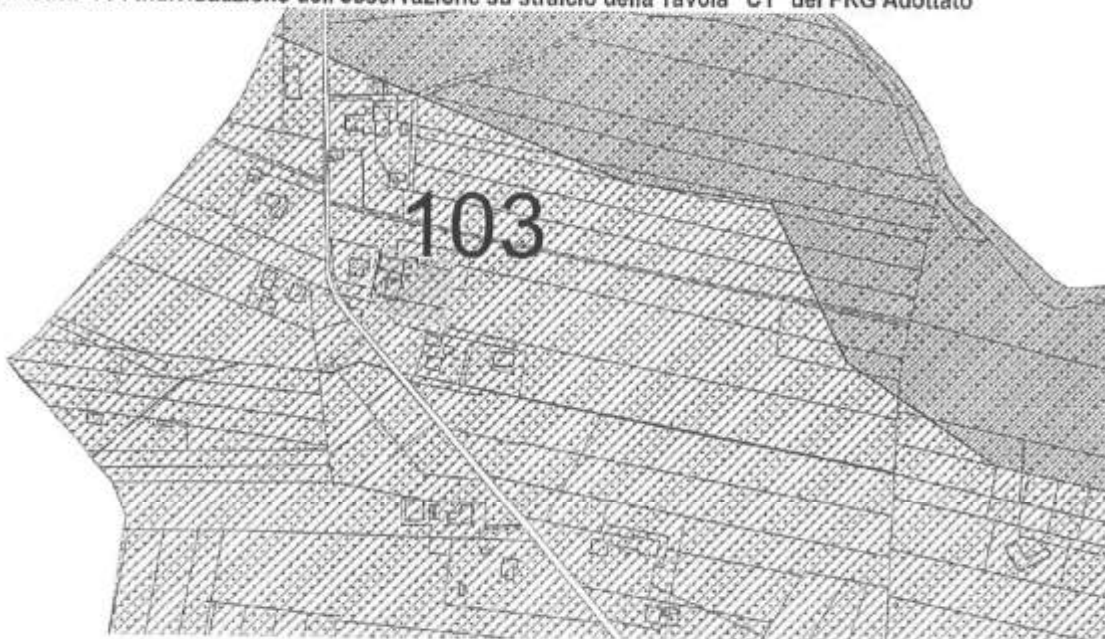
#### Parere:

Coerentemente con quanto espresso per l'osservazione n.75, si ritiene l'osservazione condivisibile solo per quanto richiesto in sub-ordine, mediante la variazione alla norma proposta.

Portanto si esprime parere di **ACCOGLIERE** l'osservazione per quanto richiesto in sub-ordine, mediante l'integrazione del comma 4 dell'art.7: *Immobili esistenti in contrasto con il PRG o con vincoli di carattere ambientale; titoli edificatori rilasciati alla data d'adozione del PRG, come di seguito indicato:*

*"4. Destinazioni d'uso esistenti ma in contrasto con quelle ammesse dal PRG possono essere mantenute purché non producano affluenti e gas nocivi, rumori e odori molesti non compatibili con le destinazioni d'uso di zona. Per gli immobili così destinati sono ammesse esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria. Analogamente, attività esistenti da oltre 20 anni, ma in contrasto con quelle ammesse dal PRG, possono essere mantenute e i locali in cui si svolgono possono essere destinati a usi con esse coerenti."*

Planimetria "A": Individuazione dell'osservazione su stralcio della Tavola "C1" del PRG Adottato



## OSSERVAZIONE N°104

Osservante: Di Gianmatteo Serafino - società Taverna dei Golosi SAS

### Richiesta:

L'Osservante per le particelle di proprietà n. 472, 476, 478 foglio 19, chiede:

- 1) di modificare la destinazione d'uso da F2a - attrezzature pubbliche e di interesse generale a SottoZona B1- insediamenti intensivi perchè la destinazione attuale è in contrasto con la reale situazione della società che opera nel settore della ristorazione da decenni e con i suoi programmi di sviluppo, posto che gran parte del lotto edificabile, attuale e nella forma prevista e adottata nella variazione del PRG, è occupato dal parcheggio degli avventori, nonché di poter disporre di un'ampia fascia di verde privato, per le iniziative e attività connesse con la ristorazione o per le pratiche sportive, proponendo la traslazione delle aree attualmente destinate a standard mettendo a disposizione della collettività altri spazi e servizi che possono migliorare la qualità della vita.
- 2) per le particelle 366,367 e 369 del foglio 10 di escluderne ogni edificabilità e di confermarle destinate alla viabilità in quanto tali, in quanto dai grafici adottati nella Variante sembrano essere in parte inseriti in SottoZona B1, in attesa che l'Ente ne acquisisca completamente la proprietà.

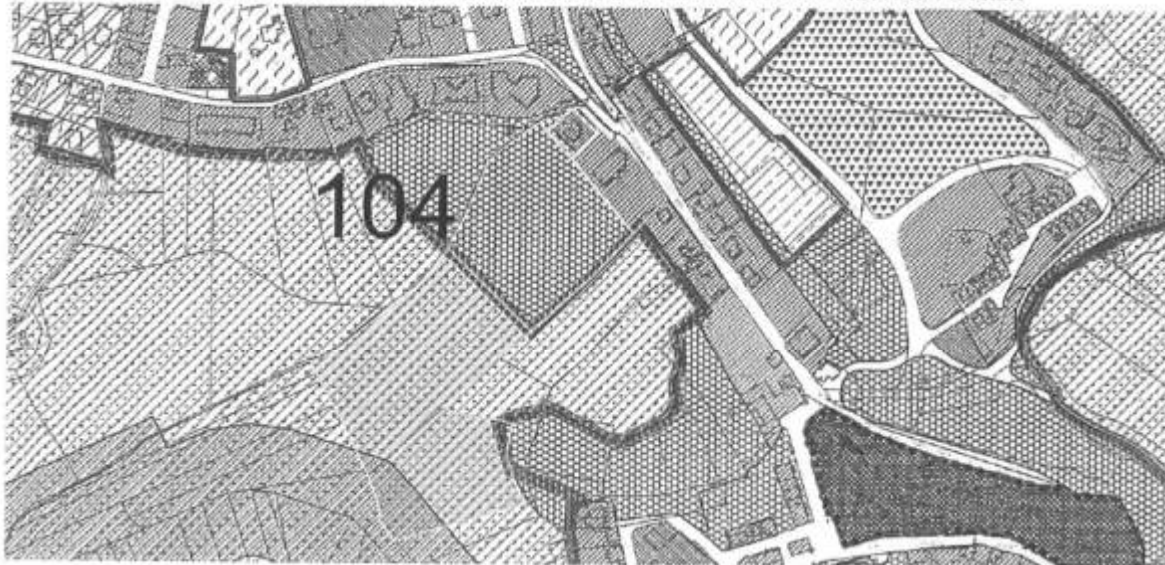
### Parere:

Relativamente a quanto riportato al punto 1), la richiesta si ritiene condivisibile nei suoi contenuti generali, ma appare non opportuna sia nella proposta di conferire l'edificabilità delle aree attorno all'ufficio postale esistente, sia nella proposta di un'eccessiva penetrazione delle aree urbane nel territorio rurale proposta, sebbene per la compensazione di aree a standard. Per quanto riportato al punto 2) la richiesta si ritiene condivisibile in quanto volta a precisare le previsioni di Piano sulla base dell'effettivo stato dei luoghi.

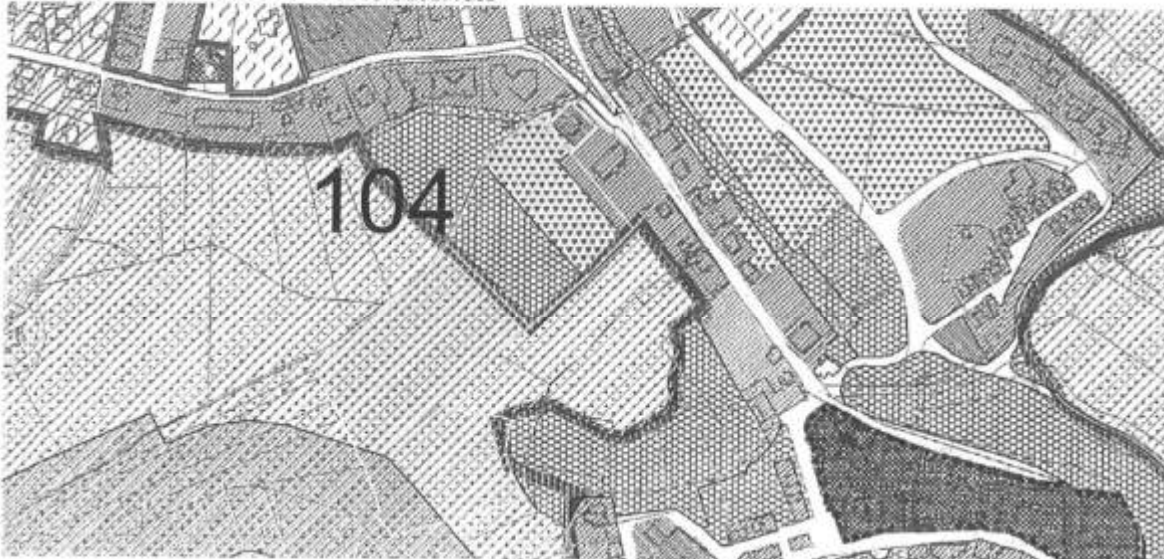
Per quanto detto, e a seguito di una valutazione della dotazione di aree a standard nell'ambito di riferimento, si esprime parere di:

**ACCOGLIERE PARZIALMENTE** l'osservazione per quanto richiesto al punto 1) e di **ACCOGLIERE** quanto richiesto al punto 2), come indicato nell'elaborato "B".

### Planimetria "A": Individuazione dell'osservazione su stralcio della Tavola "C1" del PRG Adottato



### Planimetria "B": Tavola "C1" - PRG osservato



**OSSERVAZIONE N°105**

**Osservante: Ricciotti Maria**

**Richiesta:**

L'Osservante chiede di aggiungere alle destinazioni urbanistiche già presenti per la Zona B3 (U1; U4; S1; S2; S3; S9; R5; R7; T3) la destinazione d'uso R3; individuata sulle norme tecniche come: "strutture ricettive: bar; ristoranti, bungalows, insediamenti agrituristici, ostelli, dancing, case per ferie, case e appartamenti per vacanze, esercizi di affittacamere, residenze di campagna.

**Parere:**

La richiesta risulta essere in linea con gli indirizzi generali del Piano Adottato, volti alla integrazione funzionale degli insediamenti esistenti.

Pertanto si esprime parere di **ACCOGLIERE** l'osservazione sostituendo nel comma 4 dell'art. 47 la dicitura "(...) quelle previste per la Zona B2" con la dicitura "(...) U1; U4; S1; S2; S3; S9; R3; R5; R7; T3"

### OSSERVAZIONE N°106

Osservante: Attilio Mincioni - Legale rappresentante di CO.STRA.M. srl

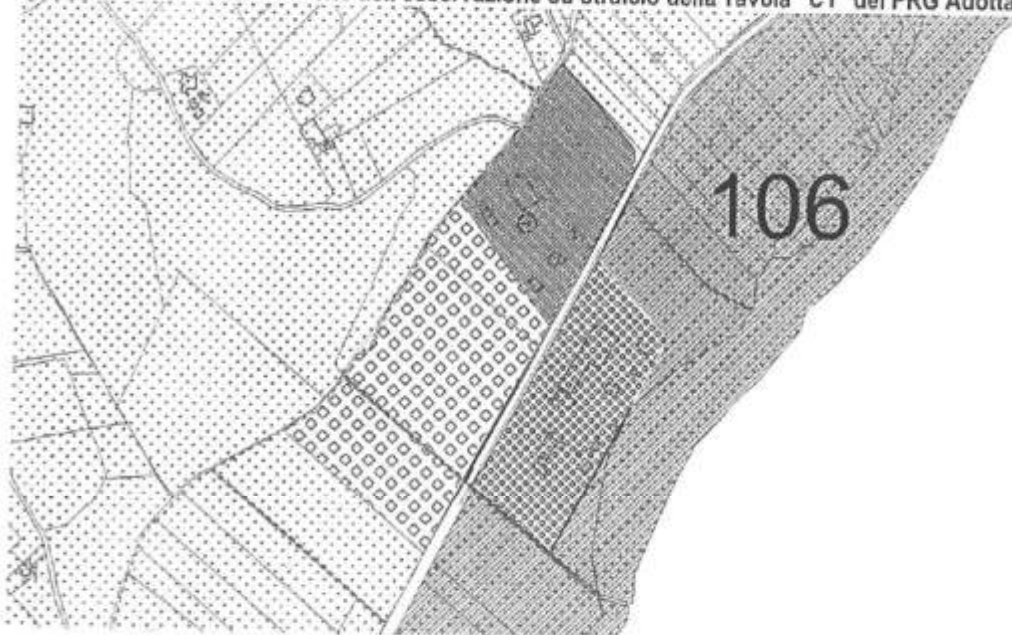
#### Richiesta:

L'Osservante chiede che la Zona D1 - insediamenti produttivi a carattere industriale/ artigianale, prevista per il lotto di proprietà, individuato catastalmente al Fg.21 Part. n.520- 580 - campito con colore giallo nelle planimetrie "A" - sia esteso alla particella 520.

#### Parere:

La richiesta è inammissibile poiché è pervenuta oltre i termini di Legge. Comunque la richiesta si ritiene altresì non condivisibile in quanto in contrasto con le prescrizioni delle pianificazioni territoriali di carattere ambientale (PSOA) che regolamentano le trasformazioni dell'ambito fluviale del Fiume Salinello e con le linee generali del Piano volte alla salvaguardia degli elementi strutturanti la cornice ambientale e alla riduzione dell'impatto delle attività antropiche sugli ambiti fluviali.

Planimetria "A": Individuazione dell'osservazione su stralcio della Tavola "C1" del PRG Adottato



## OSSERVAZIONE N°107

Osservante: Capoferri Laura, Pelliccioni Giovanni- Graziano- Massimo

### Richiesta:

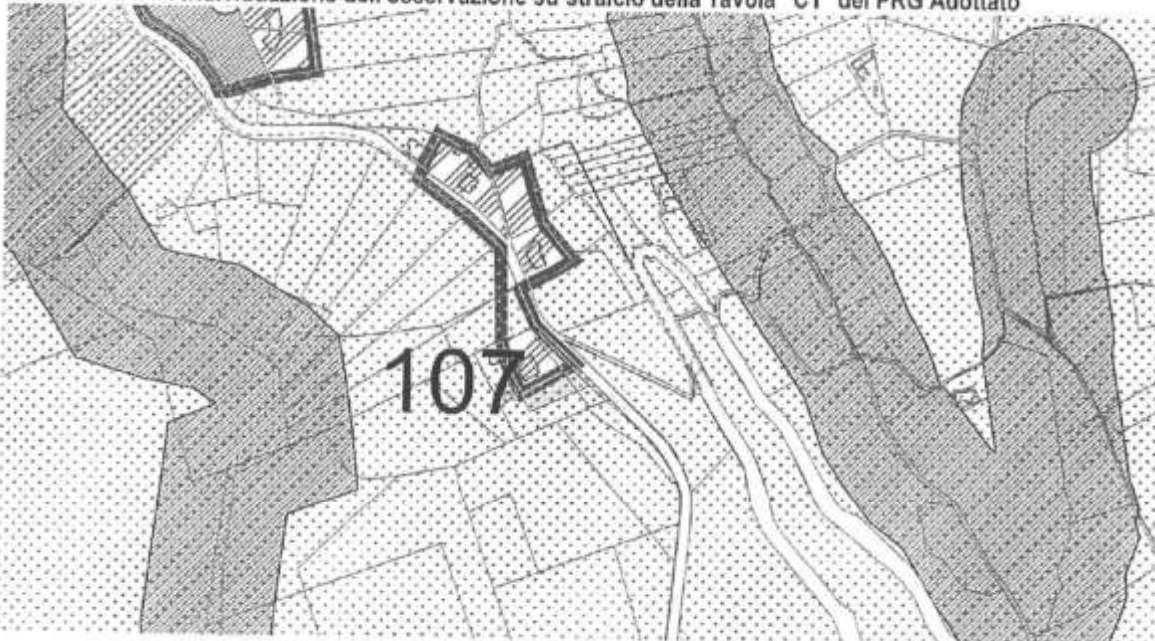
Gli Osservanti per i terreni di proprietà distinti catastalmente al Fg.20 part.IIe 370 e 642 (Parte) , individuate nella planimetria "A", chiedono:

- 1) Per la particella 370 in zona E2 - produzione agricola nel PUC adottato venga trasformata in zona B3 - insediamenti sparsi;
- 2) Per la particella 642 attualmente in Zona B3 - insediamenti sparsi venga trasformata in Zona F1b verde privato dato che vi è una scarpata.

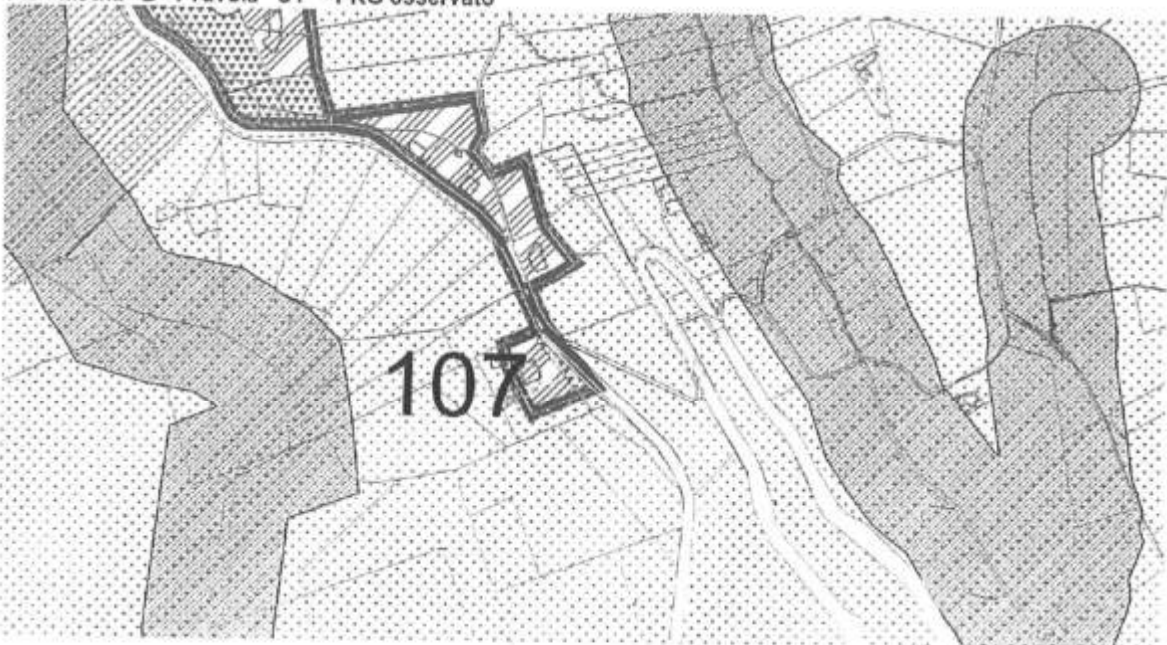
### Parere:

Quanto richiesto al punto 1) è stato già oggetto di parere positivo nella valutazione dell'osservazione 41. Quanto richiesto al punto 2) è condivisibile in quanto prefigura una retrocessione di area edificabile a verde privato, coerente con l'ambito urbano. Si precisa che tale richiesta di retrocessione, pur se pervenuta oltre i termini è ammissibile in quanto ai sensi dell'art. 77 comma "L" della L.R.58/2023 non costituisce variante sostanziale al PRG. Per quanto esposto si esprime parere di **ACCOGLIERE** la richiesta di retrocessione come indicato nella Planimetria "B".

Planimetria "A": Individuazione dell'osservazione su stralcio della Tavola "C1" del PRG Adottato



Planimetria "B" : Tavola "C1" - PRG osservato



## OSSERVAZIONE N°108

Osservante: Caneloro Silvana

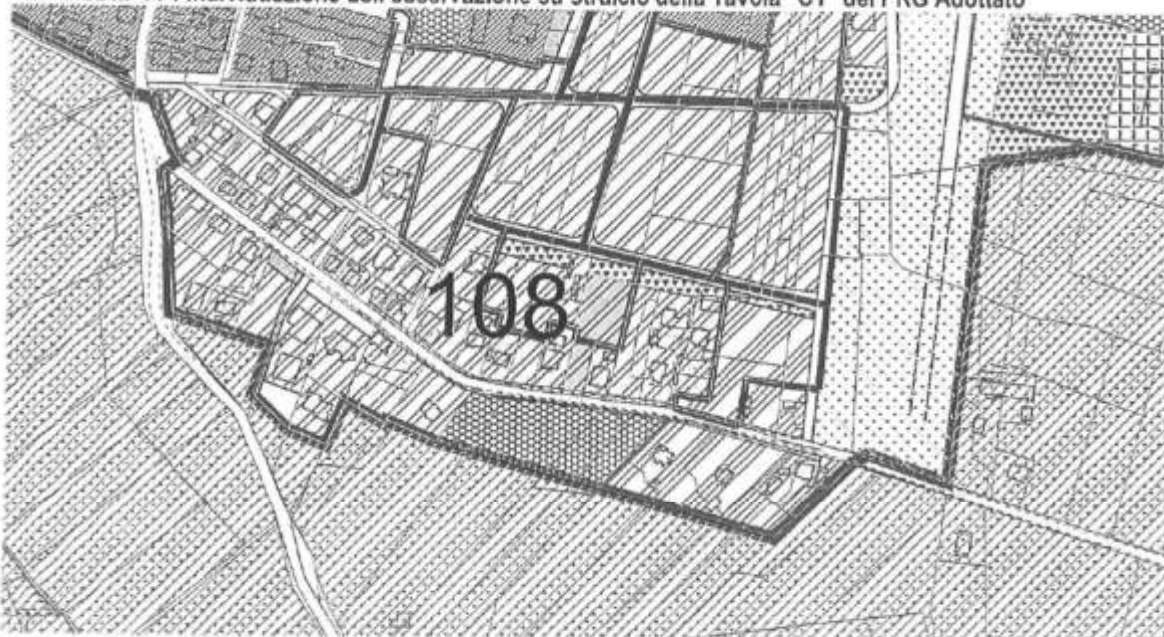
### Richiesta:

L'Osservante, per il terreno censito catastalmente al Fg.7 Part.IIa 728 - individuato di giallo nella planimetria "A" - attualmente in Zona "B3" insediamenti sparsi chiede la retrocessione a SottoZona F1b- verde privato.

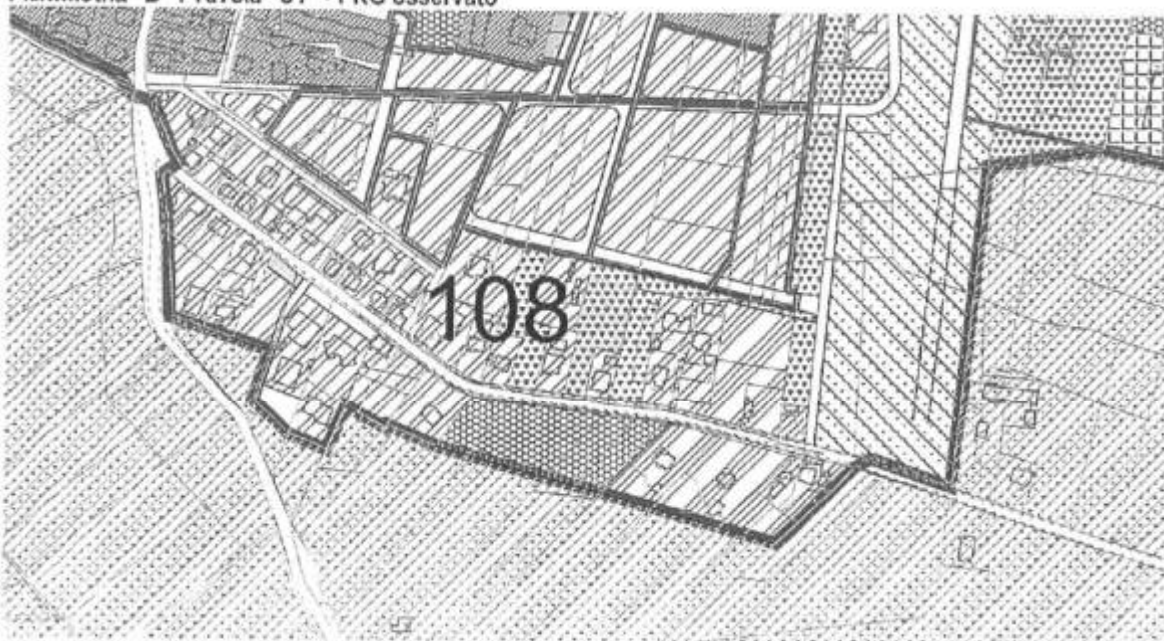
### Parere:

L'osservazione pur essendo pervenuta oltre i termini di Legge è ammissibile poiché ai sensi dell'art. 77 comma "L" della L.R.58/2023 la richiesta di retrocessione non costituisce variante allo strumento urbanistico generale e la richiesta è coerente con l'ambito urbano di riferimento. Pertanto si esprime parere di **ACCOGLIERE** la richiesta di retrocessione, come indicato nella planimetria "B".

Planimetria "A": Individuazione dell'osservazione su stralcio della Tavola "C1" del PRG Adottato



Planimetria "B" : Tavola "C1" - PRG osservato



**OSSERVAZIONE N°109**

**Osservante: Cialini Guerino, Bianconi Gabriella.**

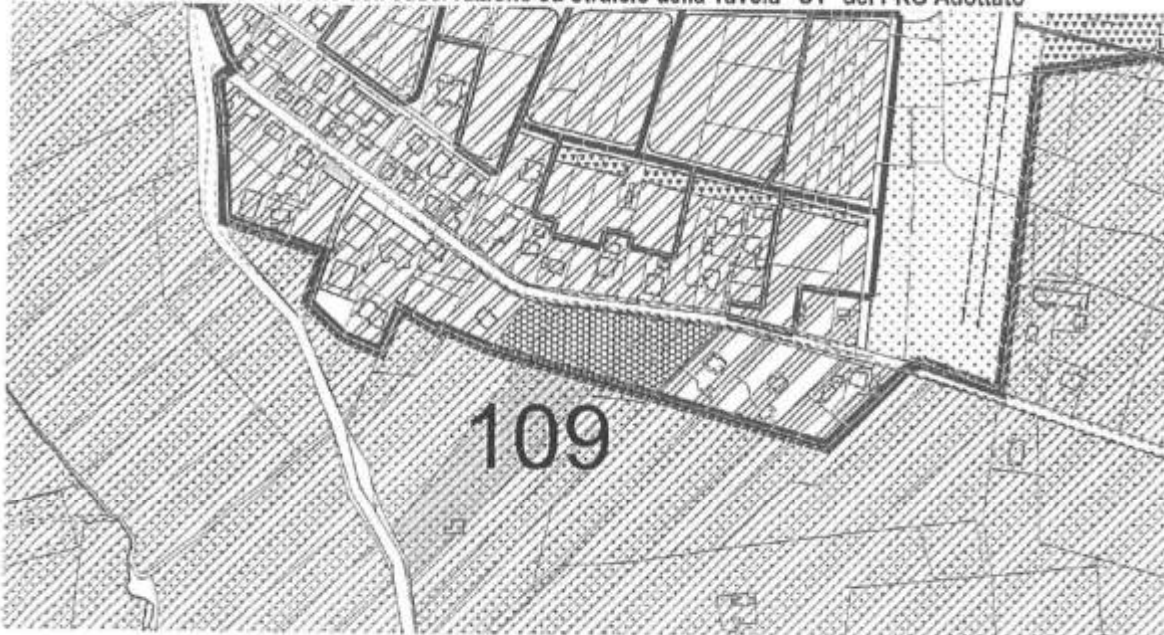
**Richiesta:**

Gli Osservanti, per il terreno individuato catastalmente al Fg.8 Part.IIe n.461, 464 - campito con colore giallo nella planimetria "A" - chiede la trasformazione dalla Zona agricola E2 alla zona edificabile.

**Parere:**

L'osservazione non è ammissibile poiché pervenuta oltre i termini di Legge, e comunque la richiesta non è condivisibile in quanto, oltre che in zona agricola le aree ricadono altresì in zona a verde pubblico e pertanto la richiesta prefigura una eccessiva sottrazione di aree destinate a standard urbanistici tale da compromettere il soddisfacimento dei minimi di cui al DM 1444 / 1988.

**Planimetria "A": Individuazione dell'osservazione su stralcio della Tavola "C1" del PRG Adottato**



## OSSERVAZIONE N°110

Osservante: Bianconi Gianni

### Richiesta:

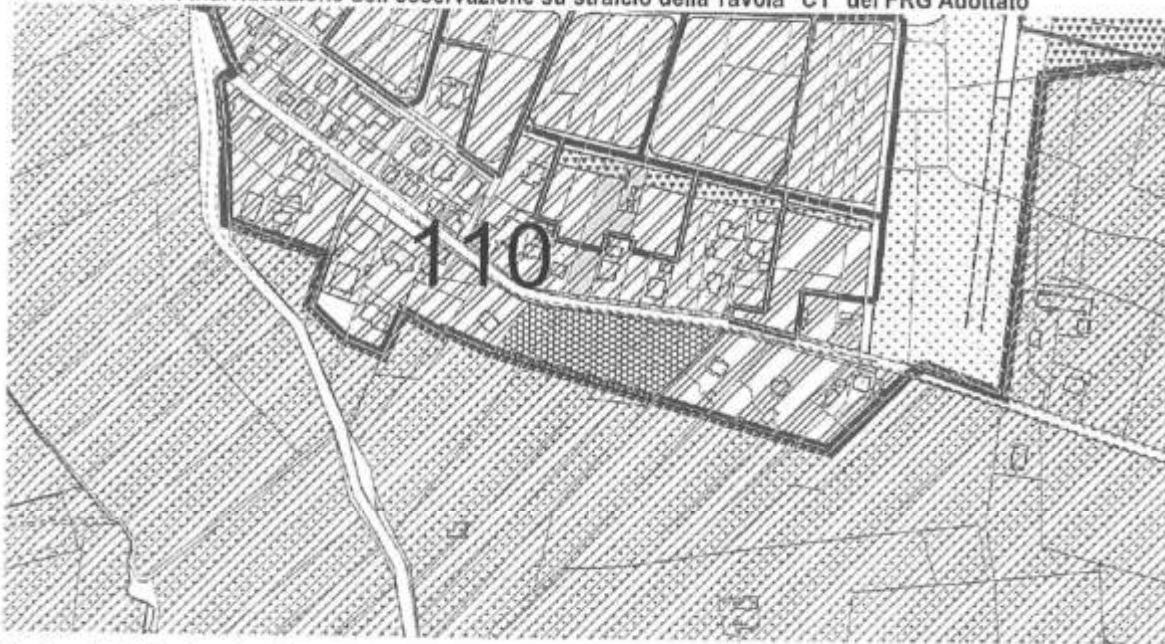
L'Osservante, per il terreno individuato catastalmente al Fg.7 Part.lla n. 742, 743 - campito con colore giallo nella planimetria "A" - chiede la retrocessione da SottoZona B2- insediamenti estensivi in parte non insediabile, a SottoZona F1b- verde privato, anche parzialmente.

### Parere:

L'osservazione pur essendo pervenuta oltre i termini di Legge è ammissibile poiché ai sensi dell'art. 77 comma "L" della L.R.58/2023 la richiesta di retrocessione non costituisce variante allo strumento urbanistico generale e la richiesta è coerente con l'ambito urbano di riferimento. Tuttavia si ritiene condivisibile parzialmente, limitatamente alla porzione di area non insediabile.

Pertanto si esprime parere di **ACCOGLIERE** la richiesta di retrocessione parziale come evidenziato nella planimetria "B".

Planimetria "A": Individuazione dell'osservazione su stralcio della Tavola "C1" del PRG Adottato



Planimetria "B": Tavola "C1" - PRG osservato

