

COMUNE DI SANT'OMERO
PROTOCOLLO GENERALE
Prot. N.ro 0000937 del 27-01-2022
Cat. 6 Cl. 3 Arrivo



VC

Spett. le Sindaco
del Comune di Sant'Omero (TE)

Oggetto: *Proposta di rimodulazione del comparto del Piano Particolareggiato del Centro Storico di Poggio Morello.*
Lettera integrativa alla richiesta presentata in data 18/02/2021 prot. 1727.

I sottoscritti proprietari delle aree interne all'unico Comparto del Piano Particolareggiato "Centro Storico di Poggio Morello":

- DI GIACOMANTONIO Mirko nato in Svizzera il 03/08/71 e residente negli Stati Uniti, proprietario delle aree interne al Comparto censite al Catasto Terreni del comune di Sant'Omero (TE) al Foglio 25 Particelle 237-238-176-175 sub 2 della superficie complessiva di circa mq. 1.135,00;

- FORCELLESE Eutilio nato a Sant'Omero il 01/04/1927 e residente a Sant'Omero in via Del Saraceno, 30, proprietario delle aree interne al Comparto censite al Catasto Terreni del comune di Sant'Omero (TE) al Foglio 25 Particelle 175 sub 1 della superficie complessiva di circa mq. 25,00;

- Constatato che:
 - L'attivazione del comparto prevede la cessione di terreno in cambio di un premio di cubatura che si traduce nella possibilità di realizzare un edificio a due piani su l'ingombro individuato graficamente negli elaborati del Comparto;
 - La proprietà di FORCELLESE Eutilio di mq. 25,00 individua esattamente l'unica porzione di fabbricato esistente a due piani recentemente ristrutturato che non può quindi beneficiare del premio di cubatura;
 - DI GIACOMANTONIO Mirko ha necessità di un'area esterna idonea da asservire al fabbricato ubicato nell'area adiacente adibito a struttura per affittacamere;

CHIEDONO

per le ragioni sopraesposte la variante alla scheda di Comparto.

Incaricano l'Arch. Jean Franco Manucci alla consegna degli elaborati con la proposta di variante.

Sant'Omero, 15/12/2021

(Di Giacomantonio Mirko)

(Forcelles Eutilio)



COMUNE DI SANT'OMERO
(Provincia di Teramo)
"COMPARTO" - CENTRO STORICO POGGIO MORELLO
Rimodulazione

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

Il comparto oggetto della rimodulazione è ubicato nel Centro Storico di Poggio Morello ed è stato previsto dal Piano Particolareggiato. Il comparto è identificato catastalmente dalle seguenti particelle:

- **Foglio 25 Particelle 237-238-176-175 sub1 e sub 2**
della superficie complessiva di **mq. 1.160,00**.

I proprietari delle aree sono:

- DI GIACOMANTONIO Mirko
Foglio 25 Particelle 237-238-176-175 sub 2
della superficie complessiva di circa **mq. 1.135,00** (e cioè del 97,80% del comparto);
- FORCELLESE Eutilio
Foglio 25 particella 175 sub 1
della superficie complessiva di circa **mq. 25,00**
(lettera "A" sulla scheda di comparto allegata).

CONSIDERAZIONI:

- Il comparto esistente prevede la cessione da parte dei proprietari di mq. 350,00 da adibire a verde pubblico in cambio di una premialità che porta la superficie realizzabile ad un totale di mq. 210,00 suddiviso su due piani (mq. 105,00 a piano);
- La porzione "A" di proprietà di Forcellese Eutilio è un edificio residenziale a due piani recentemente ristrutturato. Il fabbricato era già esistente su due piani al momento della stesura del Piano Particolareggiato. Si può quindi affermare che la superficie realizzabile per l'attivazione del comparto si riduce di fatto a mq. $160,00 = (210,00 - (25,00 \times 2 \text{ piani}))$. Si riduce proporzionalmente anche la superficie da cedere che passa da mq. 350,00 (per mq. 210,00 di superficie realizzabile) a mq. 267,00 (per mq. 160,00 di superficie realizzabile);
- Di fatto, quindi, l'area da cedere è di mq. 267,00;

- La superficie territoriale dell'intero comparto è di mq. 1.160,00 che rappresenta la superficie catastale delle particelle suindicate: come si evince dalla scheda allegata, l'intero comparto ricomprende anche la superficie già utilizzata dal Comune come strada pubblica che sviluppa mq. 116,00 (mai espropriati e frazionati). Si propone di formalizzare tale cessione e di cedere altri mq. 151,00 per raggiungere la superficie totale di mq. 267,00;
- Inoltre, il comparto ricomprende un terreno particolarmente scosceso che ha un'unica zona utilizzabile abbastanza ampia dal punto di vista orografico per la realizzazione di attrezzature (piscina) a servizio della struttura ricettiva in corso di ristrutturazione, cioè quella che dovrebbe essere ceduta al comune. Tale area è sì utilizzabile, ma è difficilmente accessibile dalla strada pubblica a causa del salto di quota di diversi metri e quindi di fatto non fruibile come area pubblica;
- La parte più accessibile per realizzare un'area pubblica è quella in prossimità della via pubblica come evidenziato nella nuova scheda di comparto, e quindi si propone di posizionare lì l'area da cedere, infatti è l'unica zona che si trova alla stessa quota della strada;
- Nel contesto in cui si trova il piccolo borgo di Poggio Morello non mancano le aree pubbliche (zona bocciodromo con campetto, area antistante la sala Rodari). Mancano però le attività economiche che possano rivitalizzare il paese. Il potenziamento qualitativo di strutture ricettive può sicuramente essere una valida alternativa per una ripresa economica del Borgo.

PROPOSTA:

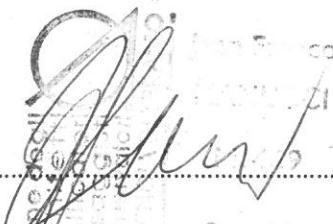
- Rimodulazione del comparto con riposizionamento dell'area da cedere al Comune. Cessione dell'area di mq. 267,00 (116,00 mq. di strada e 151,00 mq di area da destinare ad area pubblica).

Si allegano:

- Scheda Comparto di piano;
- Nuova scheda Comparto (Proposta)

Sant'Omero lì

Il tecnico



Car. Ma
Architetto

COMUNE DI SANT'OMERO
(Provincia di Teramo)
"COMPARTO" - CENTRO STORICO POGGIO MORELLO
Rimodulazione

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

Il comparto oggetto della rimodulazione è ubicato nel Centro Storico di Poggio Morello ed è stato previsto dal Piano Particolareggiato. Il comparto è identificato catastalmente dalle seguenti particelle:

- **Foglio 25 Particelle 237-238-176-175 sub1 e sub 2**
della superficie complessiva di **mq. 1.160,00**.

I proprietari delle aree sono:

- DI GIACOMANTONIO Mirko
Foglio 25 Particelle 237-238-176-175 sub 2
della superficie complessiva di circa **mq. 1.135,00** (e cioè del 97,80% del comparto);
- FORCELLESE Eutilio
Foglio 25 particella 175 sub 1
della superficie complessiva di circa **mq. 25,00**
(lettera "A" sulla scheda di comparto allegata).

CONSIDERAZIONI:

- Il comparto esistente prevede la cessione da parte dei proprietari di mq. 350,00 da adibire a verde pubblico in cambio di una premialità che porta la superficie realizzabile ad un totale di mq. 210,00 suddiviso su due piani (mq. 105,00 a piano);
- La porzione "A" di proprietà di Forcellese Eutilio è un edificio residenziale a due piani recentemente ristrutturato. Il fabbricato era già esistente su due piani al momento della stesura del Piano Particolareggiato. Si può quindi affermare che la superficie realizzabile per l'attivazione del comparto si riduce di fatto a $mq. 160,00 = ((210,00 - (25,00 \times 2 \text{ piani}))$. Si riduce proporzionalmente anche la superficie da cedere che passa da mq. 350,00 (per mq. 210,00 di superficie realizzabile) a mq. 267,00 (per mq. 160,00 di superficie realizzabile);
- Di fatto, quindi, l'area da cedere è di mq. 267,00;

- La superficie territoriale dell'intero comparto è di mq. 1.160,00 che rappresenta la superficie catastale delle particelle suindicate: come si evince dalla scheda allegata, l'intero comparto ricomprende anche la superficie già utilizzata dal Comune come strada pubblica che sviluppa mq. 116,00 (mai espropriati e frazionati). Si propone di formalizzare tale cessione e di cedere altri mq. 151,00 per raggiungere la superficie totale di mq. 267,00;
- Inoltre, il comparto ricomprende un terreno particolarmente scosceso che ha un'unica zona utilizzabile abbastanza ampia dal punto di vista orografico per la realizzazione di attrezzature (piscina) a servizio della struttura ricettiva in corso di ristrutturazione, cioè quella che dovrebbe essere ceduta al comune. Tale area è sì utilizzabile, ma è difficilmente accessibile dalla strada pubblica a causa del salto di quota di diversi metri e quindi di fatto non fruibile come area pubblica;
- La parte più accessibile per realizzare un'area pubblica è quella in prossimità della via pubblica come evidenziato nella nuova scheda di comparto, e quindi si propone di posizionare lì l'area da cedere, infatti è l'unica zona che si trova alla stessa quota della strada;
- Nel contesto in cui si trova il piccolo borgo di Poggio Morello non mancano le aree pubbliche (zona bocciodromo con campetto, area antistante la sala Rodari). Mancano però le attività economiche che possano rivitalizzare il paese. Il potenziamento qualitativo di strutture ricettive può sicuramente essere una valida alternativa per una ripresa economica del Borgo.

PROPOSTA:

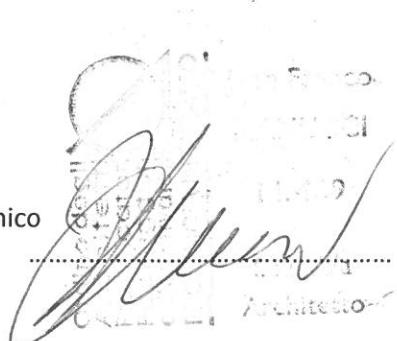
- Rimodulazione del comparto con riposizionamento dell'area da cedere al Comune. Cessione dell'area di mq. 267,00 (116,00 mq. di strada e 151,00 mq di area da destinare ad area pubblica).

Si allegano:

- Scheda Comparto di piano;
- Nuova scheda Comparto (Proposta)

Sant'Omero lì

Il tecnico



Architetto



**PIANO PARTICOLAREGGIATO
CENTRO STORICO – POGGIO MORELLO**
SCHEDA**45****Foglio****25****Particella****175****Sub****Indirizzo****Via della Stella****Unità Edilizia****45****DESTINAZIONE D'USO****RESIDENZIALE****OCCUPATO****NO****N° PIANI****02** (fuori terra)**00** (seminterrato)**IMMOBILE – LATO SUD-EST****RIFERIMENTO PLANIMETRICO****TIPO INTERVENTO****COMPLETAMENTO**

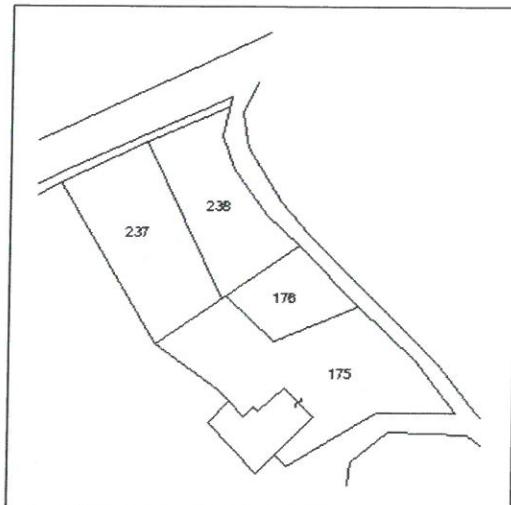
Insieme sistematico di opere rivolte a trasformare l'organismo edilizio in un organismo in tutto o in parte diverso dal preesistente dal punto di vista distributivo e tecnologico, mediante modifiche della forma e dei volumi. Sono consentiti aumenti della superficie utile interna e dei volumi. Nel rispetto dell'ambiente naturale circostante, per la realizzazione dei completamenti, si impone l'uso di materiali naturali quali mattoni, marmi ed altri simili, con parti minorarie intonacate e pitturate a calce.

COMPARTO EDIFICATORIO

IMMOBILE – LATO SUD-EST

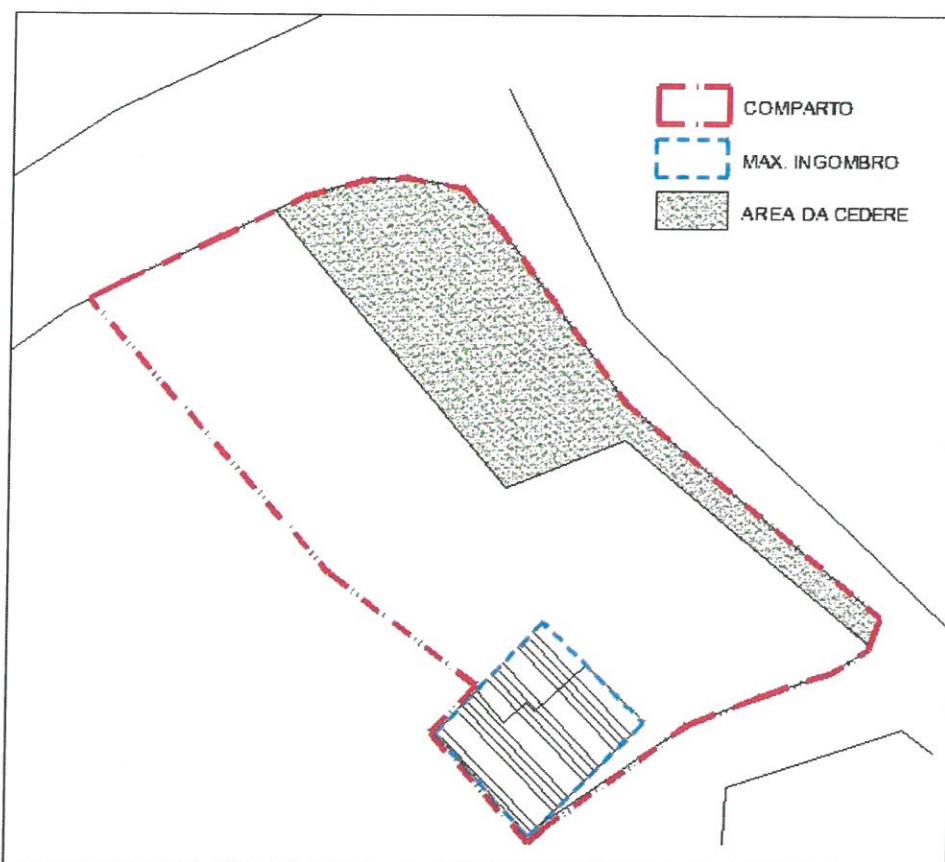


COMPARTO



PLANIMETRIA CATASTALE

scala 1:1000

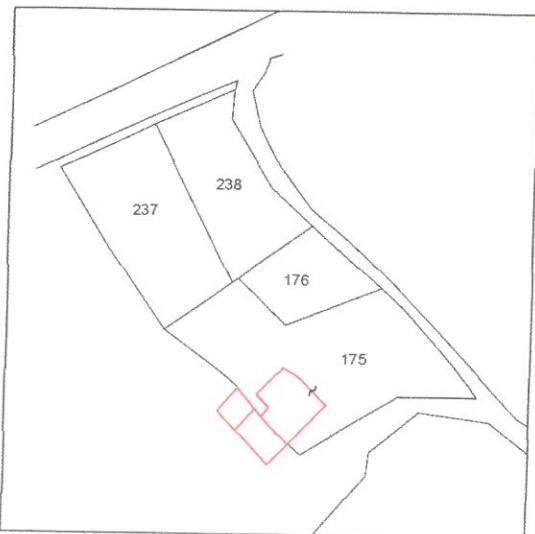


PLANIMETRIA - scala 1:500

SUPERFICIE TERRITORIALE	mq. 1.160,00
AREA DA CEDERE	mq. 350,00
SUP. MAX. INGOMBRO	mq. 105,00
SUP. REALIZZABILE	mq. 210,00
ALTEZZA MAX.	ml. 7,50

COMPARTO VARIANTE


 Franco Manuccio
 MANUCCIO
 Ordine degli Architetti, Pianificatori e Consulenti del PROVINCIALE
 Sez. A/a
 Architetto



PLANIMETRIA CATASTALE
scala 1:1000



PLANIMETRIA - scala 1:500

SUPERFICIE TERRITORIALE
 AREA DA CEDERE
 SUP. MAX. INGOMBRO
 SUP. REALIZZABILE
 ALTEZZA MAX.

mq. 1.160,00
mq. 267,00
mq. 105,00
mq. 210,00
ml. 7,50

