

COMUNE DI CIVITELLA DEL TRONTO
Provincia di Teramo

O_2. PARERE TECNICO
Maggio 2025

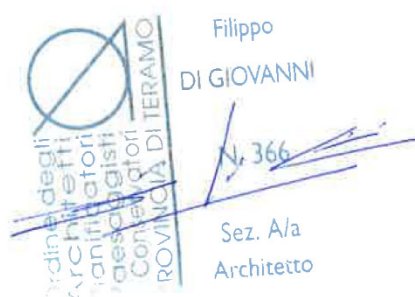
SINDACO
Cristina Di Pietro

DELEGATO ALL'URBANISTICA
Cristina Di Pietro

RESPONSABILE AREA TECNICA
Ing. Marco Di Sante

PROGETTISTI
Arch. Filippo Di Giovanni

Arch. Valerio Borzacchini



Valerio Borzacchini

OSSERVAZIONE N° 1

Proponente: SAPUTI MARIA TERESA

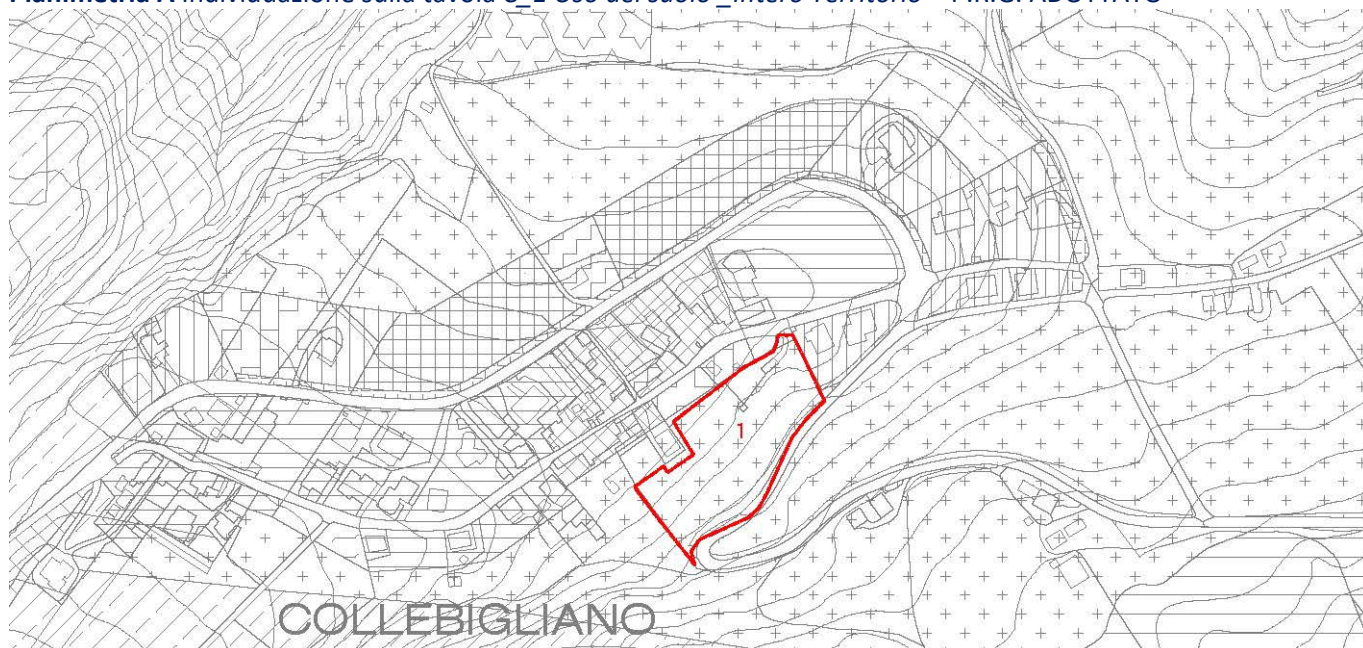
Identificazione catastale: Fg 18 Part.Ile 1519, 1456

Sintesi dell'osservazione: ripristino zonizzazione P.R.G. previgente

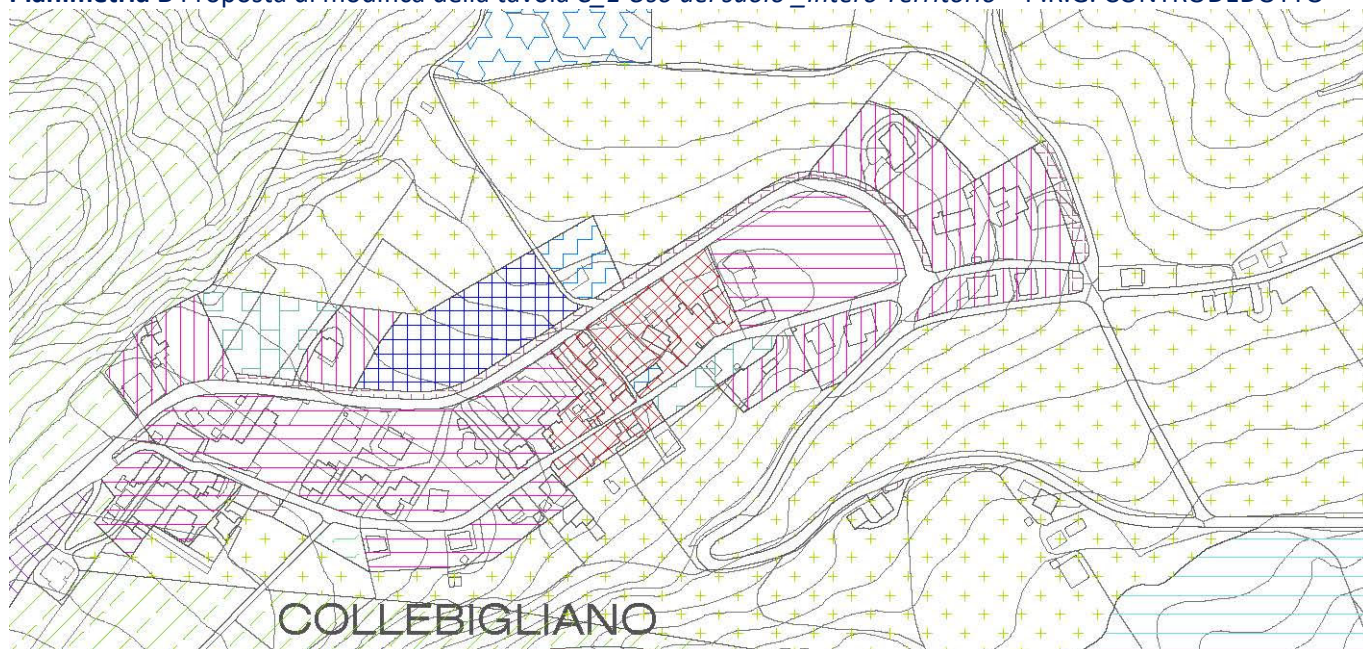
Parere tecnico: Il ripristino delle previgenti previsioni di piano è in evidente antitesi con l'azione amministrativa intrapresa dalla P.A. volta alla formazione della variante generale al P.R.G. Inoltre l'area relativa alle particelle oggetto di osservazione, benché gravate dalla presenza di edifici collabenti, per estensione, dotazione territoriale e densità edilizia non ha le caratteristiche tipizzanti il completamento edilizio. Ciò non dimeno il Piano oltre agli obbiettivi generali, si propone anche la tutela delle aspettative edificatorie dei privati, attesa l'attenta ponderazione degli interessi pubblici.

Pertanto, si è del parere di **ACCOGLIERE PARZIALMENTE** l'osservazione come da Planimetria B

Planimetria A Individuazione sulla tavola *C_1 Uso del suolo _Intero Territorio – P.R.G. ADOTTATO*



Planimetria B Proposta di modifica della tavola *C_1 Uso del suolo _Intero Territorio – P.R.G. CONTRODEDOTTO*



OSSERVAZIONE N° 2

Proponente: MATALUCCI GIOVANNI - MATALUCCI SILVIO

Identificazione catastale: Fg 18 Part.Ile 1510, 1512, 1514

Sintesi dell'osservazione: Variazione della destinazione urbanistica da B2 a B1 ed eliminazione strada di Piano

Parere tecnico: La richiesta di assoggettare alla stessa disciplina parti del territorio aventi caratteristiche di omogeneità è compatibile con la normativa urbanistica in vigore nonché aderente ai principi di Piano. La richiesta dell'eliminazione della porzione di strada è in antitesi con l'obiettivo di Piano di miglioramento del sistema della viabilità.

Pertanto, si è del parere di **ACCOGLIERE PARZIALMENTE** l'osservazione procedendo alla variazione di zona di porzione delle part.Ile 1512, 1514 da B2 a B1 escludendo l'eliminazione della destinazione a strada così come da Planimetria B

Planimetria A Individuazione sulla tavola C_1 Uso del suolo Intero Territorio – P.R.G. ADOTTATO



Planimetria B Proposta di modifica della tavola C_1 Uso del suolo Intero Territorio – P.R.G. CONTRODEDOTTO



OSSERVAZIONE N° 3

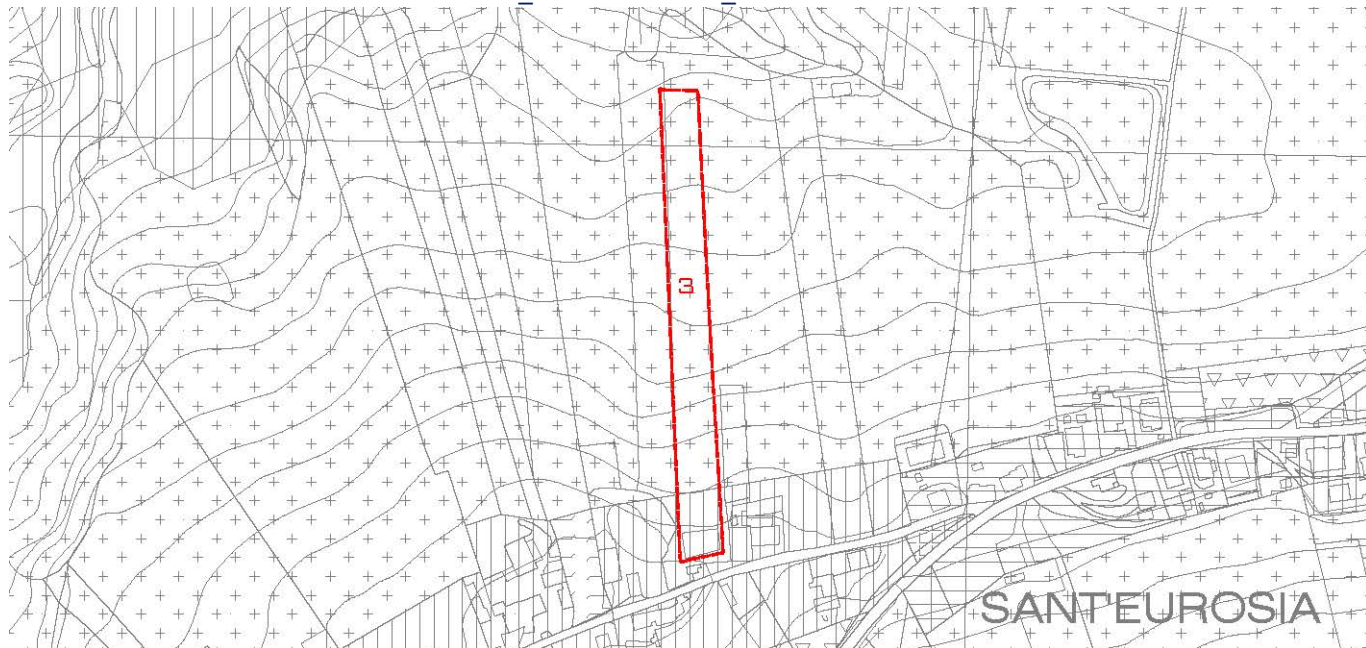
Proponente: VALERI ANGELA

Identificazione catastale: Fg 12 Part.IIe 141 parte, 65 parte

Sintesi dell'osservazione: Richiesta di variazione della destinazione urbanistica da B2 ad E data l'eccessiva pendenza dei terreni e il non interesse alla trasformazione edilizia da parte dell'osservante.

Parere tecnico: Da sopralluoghi effettuati per la verifica delle osservazioni si rileva l'effettiva acclività dell'area. Il Piano oltre agli obiettivi generali, pondera gli interessi pubblici e li contempera con gli interessi dei privati. Pertanto, si è del parere di **ACCOGLIERE** l'osservazione procedendo alla variazione urbanistica da zona B2 a zona E2 (parte) come da Planimetria B

Planimetria A Individuazione sulla tavola C_1 Uso del suolo _Intero Territorio – P.R.G. ADOTTATO



Planimetria B Proposta di modifica della tavola C_1 Uso del suolo _Intero Territorio – P.R.G. CONTRODEDOTTO



OSSERVAZIONE N° 4

Proponente: MARIANI DOMENICO

Identificazione catastale: Fg 18 Part.Ile 1585

Sintesi dell'osservazione: Richiesta di variazione della destinazione urbanistica da B4 a C2. Evidenziazione della errata trasposizione del perimetro della strada esistente.

Parere tecnico: La particella 1585 ricade in parte in Zona B 1 – Tessuto Semintensivo ed in parte in Zona M4 – Viabilità esistente del P.R.G. adottato e non in Zona B4 – Edilizia Residenziale Pubblica esistente come sostenuto dall'osservante. La destinazione a zona B1 impressa dalla variante al P.R.G. alla particella 1585 si ritiene congrua con gli elementi generali del Piano e con l'intorno insediato. Dopo sopralluogo si è riscontrato che la restante porzione di particella interessa effettivamente un tratto di strada non esistente ma da potenziare mediante l'ampliamento della carreggiata.

Pertanto, si è del parere di **ACCOGLIERE PARZIALMENTE** l'osservazione limitatamente alla correzione dell'errore materiale con la variazione di zona della porzione di particella interessata dalla strada da Zona M4 – Viabilità esistente a Zona M5 – Viabilità di nuova previsione e/o da potenziare.

Planimetria A Individuazione sulla tavola C_1 Uso del suolo _Intero Territorio – P.R.G. ADOTTATO



Planimetria B Proposta di modifica della tavola C_1 Uso del suolo _Intero Territorio – P.R.G. CONTRODEDOTTO



OSSERVAZIONE N° 5

Proponente: BARBIERI ARGENTINA

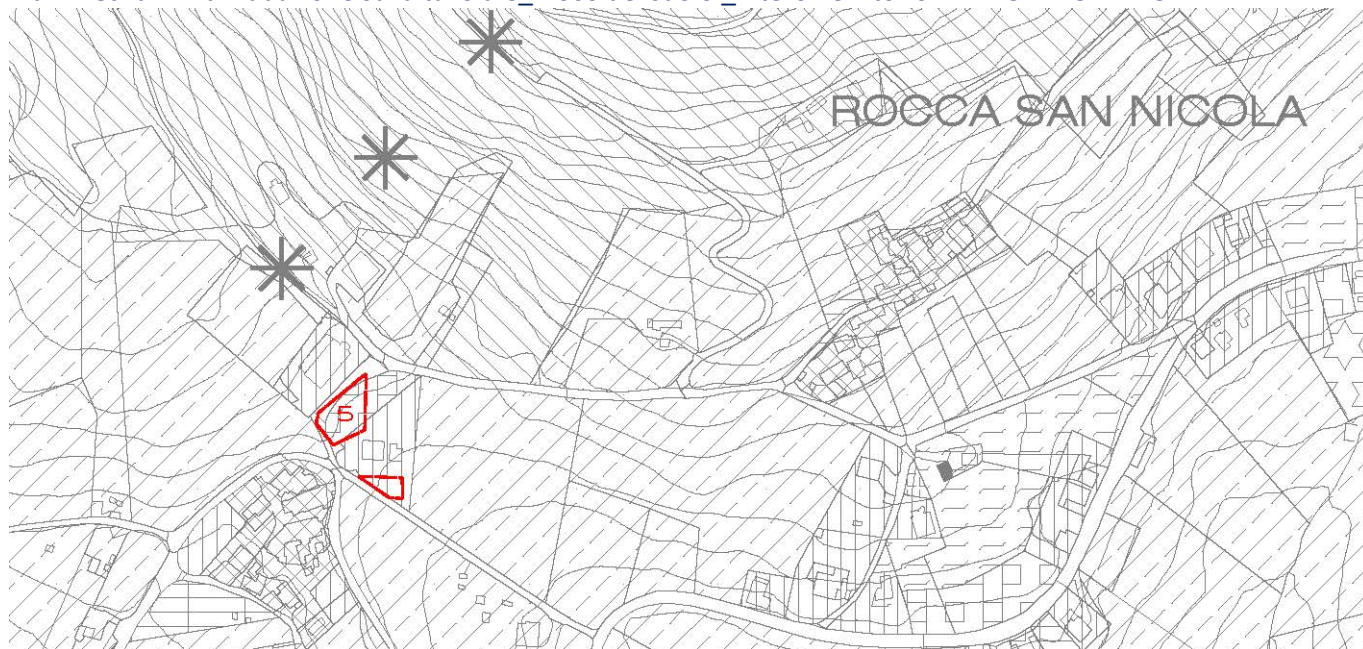
Identificazione catastale: Fg 67 Part.Ile 739, 759

Sintesi dell'osservazione: Richiesta di variazione della destinazione urbanistica da B2 ad H3

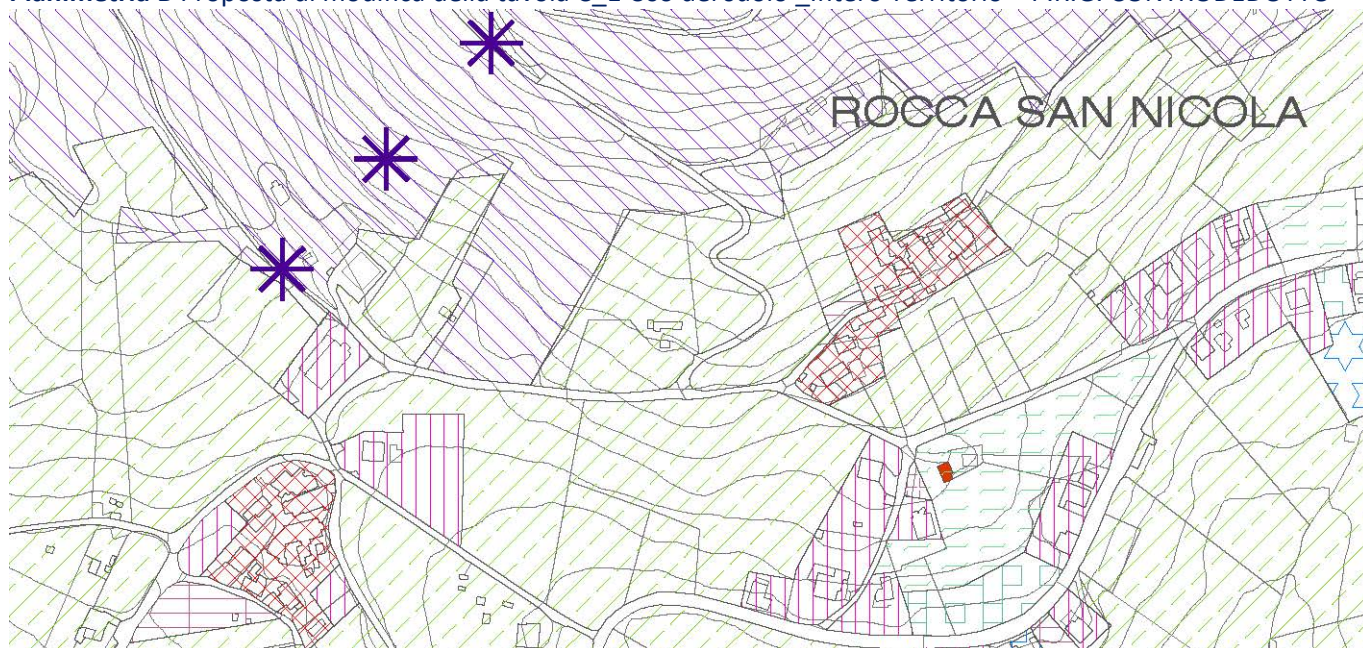
Parere tecnico: L'osservazione è in diretta correlazione con le osservazioni n.ri° 6 e 7. Insieme tendono a limitare la destinazione edificatoria dei suoli alle sole particelle interessate da fabbricati esistenti. Complessivamente sono interessate le particelle 739, 738, 681, 736, 523, 737, 705, 759. Sulle particelle 736, 523 e 737 insiste un primo fabbricato. Sulla particella 705 insiste un secondo fabbricato.

Pertanto, si è del parere di **ACCOGLIERE PARZIALMENTE** l'osservazione limitando la zona B2 ai soli fabbricati esistenti oltre che alla particella 759 per ragioni di omogeneità di zona coma da Planimetria B.

Planimetria A Individuazione sulla tavola C_1 Uso del suolo _Intero Territorio – P.R.G. ADOTTATO



Planimetria B Proposta di modifica della tavola C_1 Uso del suolo _Intero Territorio – P.R.G. CONTRODEDOTTO



OSSERVAZIONE N° 6

Proponente: CIPRIETTI SILVIO

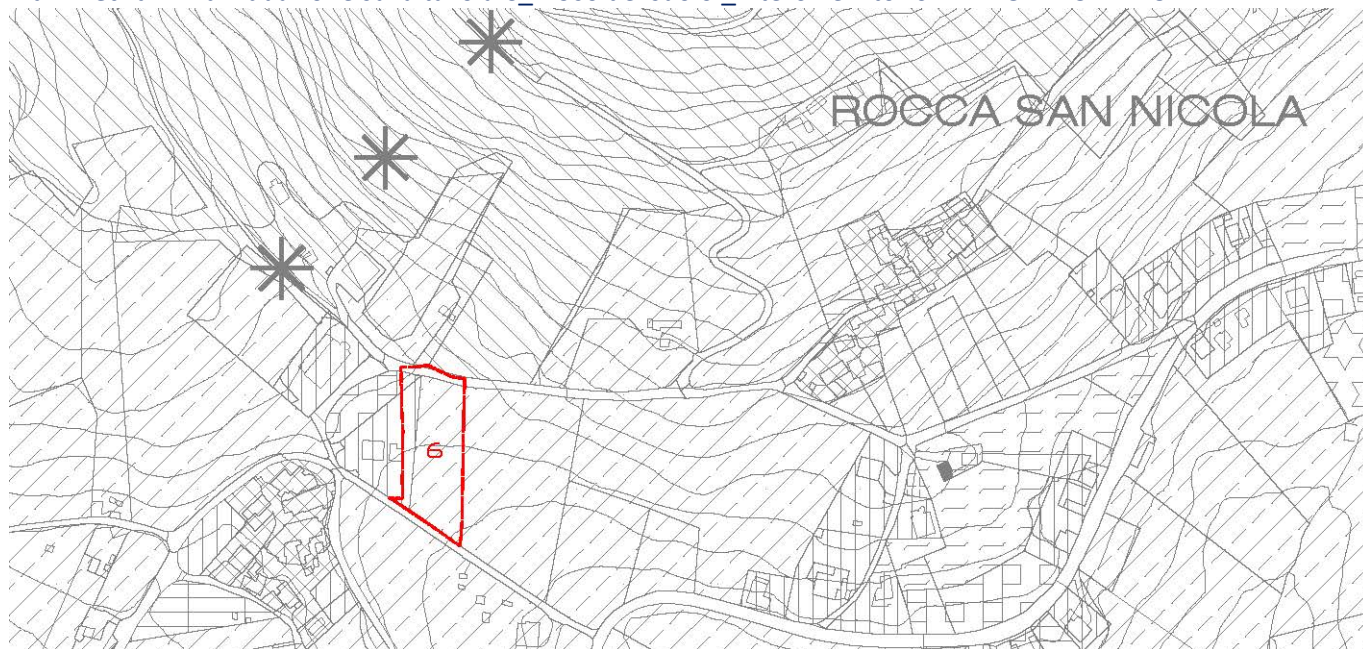
Identificazione catastale: Fg 67 Part.IIe 705, 681

Sintesi dell'osservazione: Richiesta di variazione della destinazione urbanistica da H3 a B2

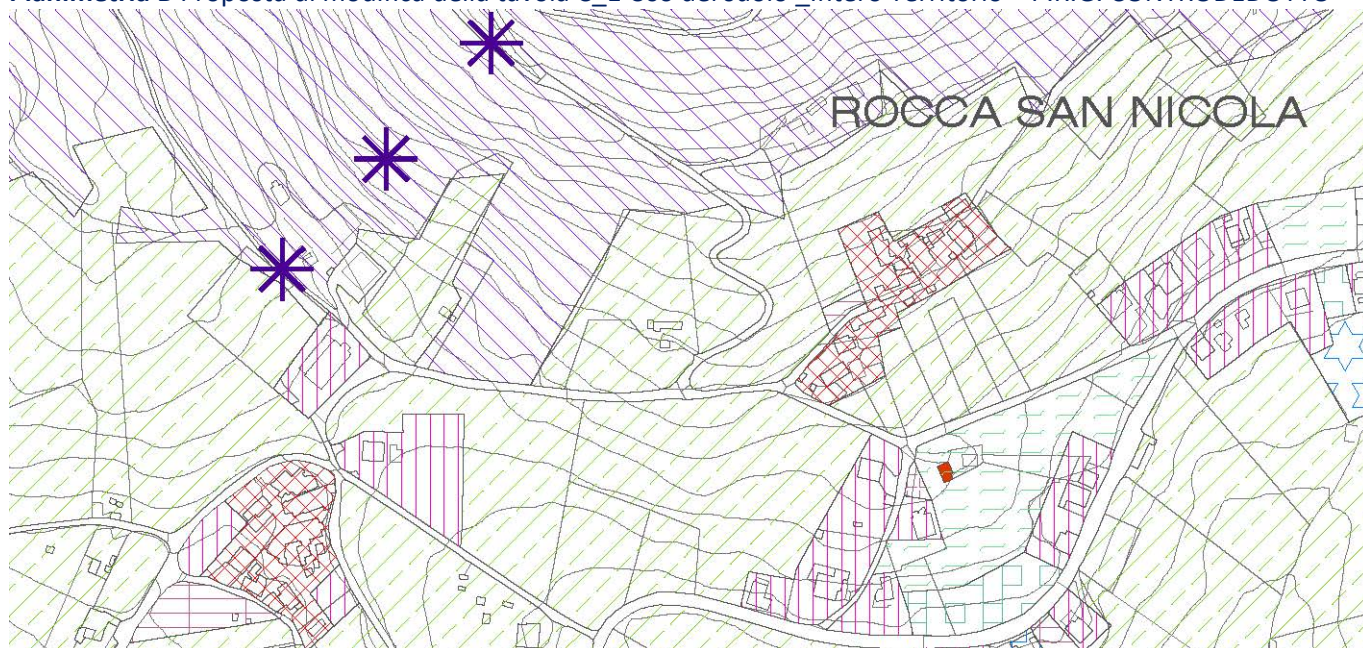
Parere tecnico: L'osservazione è in diretta correlazione con le osservazioni n.ri° 5 e 7. Insieme tendono a limitare la destinazione edificatoria dei suoli alle sole particelle interessate da fabbricati esistenti. Complessivamente sono interessate le particelle 739, 738, 681, 736, 523, 737, 705, 759. Sulle particelle 736, 523 e 737 insiste un primo fabbricato. Sulla particella 705 insiste un secondo fabbricato.

Pertanto, si è del parere di **ACCOGLIERE PARZIALMENTE** l'osservazione limitando la zona B2 ai soli fabbricati esistenti oltre che alla particella 759 per ragioni di omogeneità di zona come da Planimetria B.

Planimetria A Individuazione sulla tavola C_1 Uso del suolo _Intero Territorio – P.R.G. ADOTTATO



Planimetria B Proposta di modifica della tavola C_1 Uso del suolo _Intero Territorio – P.R.G. CONTRODEDOTTO



OSSERVAZIONE N° 7

Proponente: CIPRIETTI FEDERICO

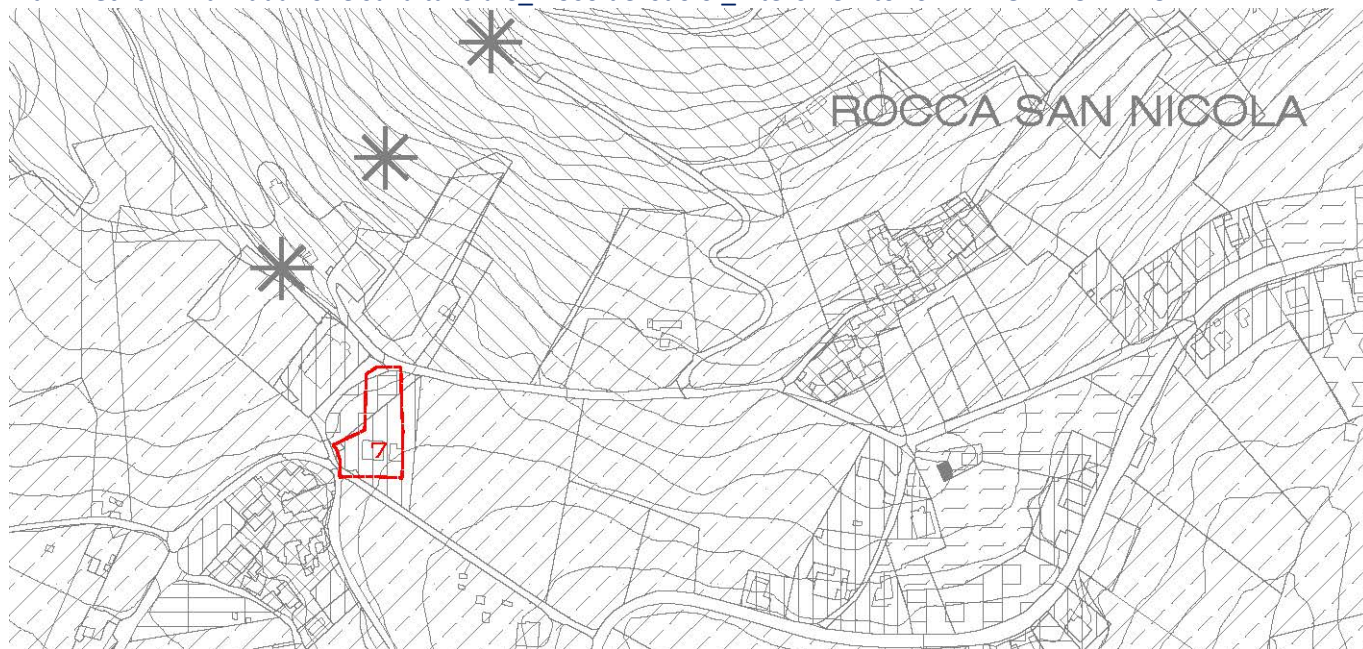
Identificazione catastale: Fg 67 Part.IIe 738

Sintesi dell'osservazione: Richiesta di variazione della destinazione urbanistica da B2 ad H3

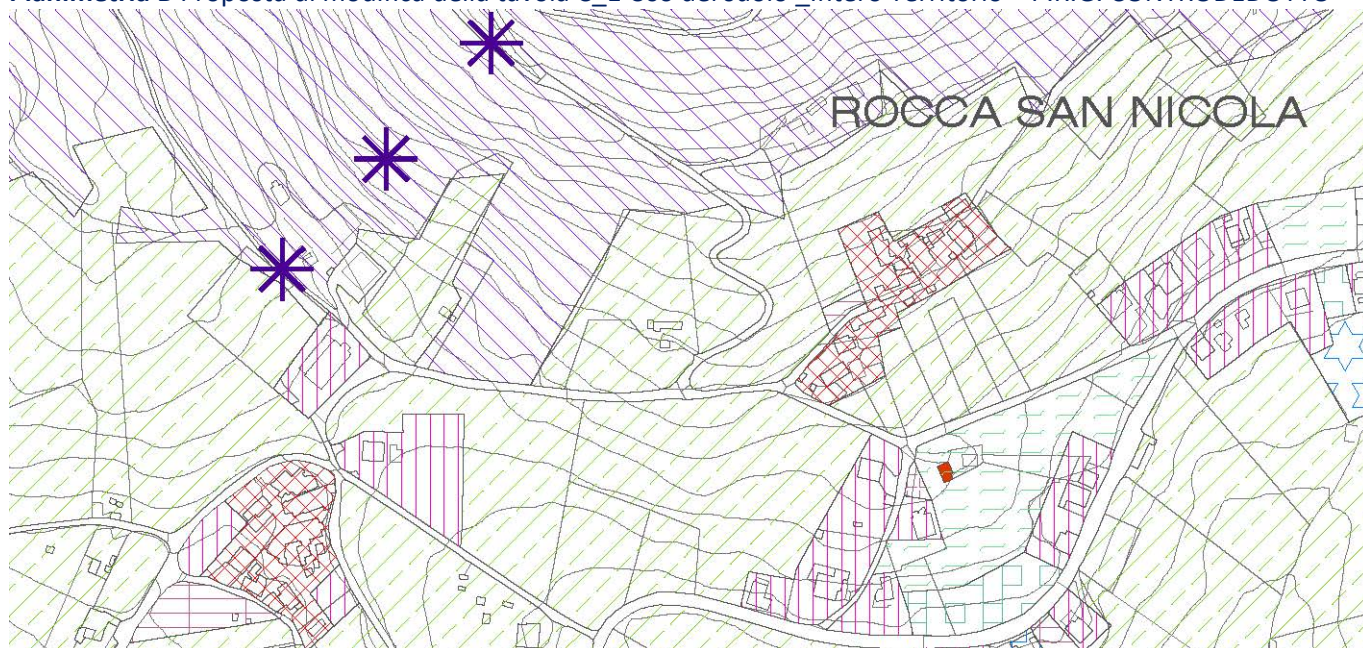
Parere tecnico: L'osservazione è in diretta **correlazione** con le osservazioni n.ri° 5 e 6. Insieme tendono a limitare la destinazione edificatoria dei suoli alle sole particelle interessate da fabbricati esistenti. Complessivamente sono interessate le particelle 739, 738, 681, 736, 523, 737, 705, 759. Sulle particelle 736, 523 e 737 insiste un primo fabbricato. Sulla particella 705 insiste un secondo fabbricato.

Pertanto, si è del parere di **ACCOGLIERE PARZIALMENTE** l'osservazione limitando la zona B2 ai soli fabbricati esistenti oltre che alla particella 759 per ragioni di omogeneità di zona come da Planimetria B.

Planimetria A Individuazione sulla tavola C_1 Uso del suolo _Intero Territorio – P.R.G. ADOTTATO



Planimetria B Proposta di modifica della tavola C_1 Uso del suolo _Intero Territorio – P.R.G. CONTRODEDOTTO



OSSERVAZIONE N° 8

Proponente: SAPUTI MARIA TERESA

Identificazione catastale: Fg 8 Part.Ile 715, 326

Sintesi dell'osservazione: Richiesta di variazione della destinazione urbanistica di parte delle particelle 715 e 326.

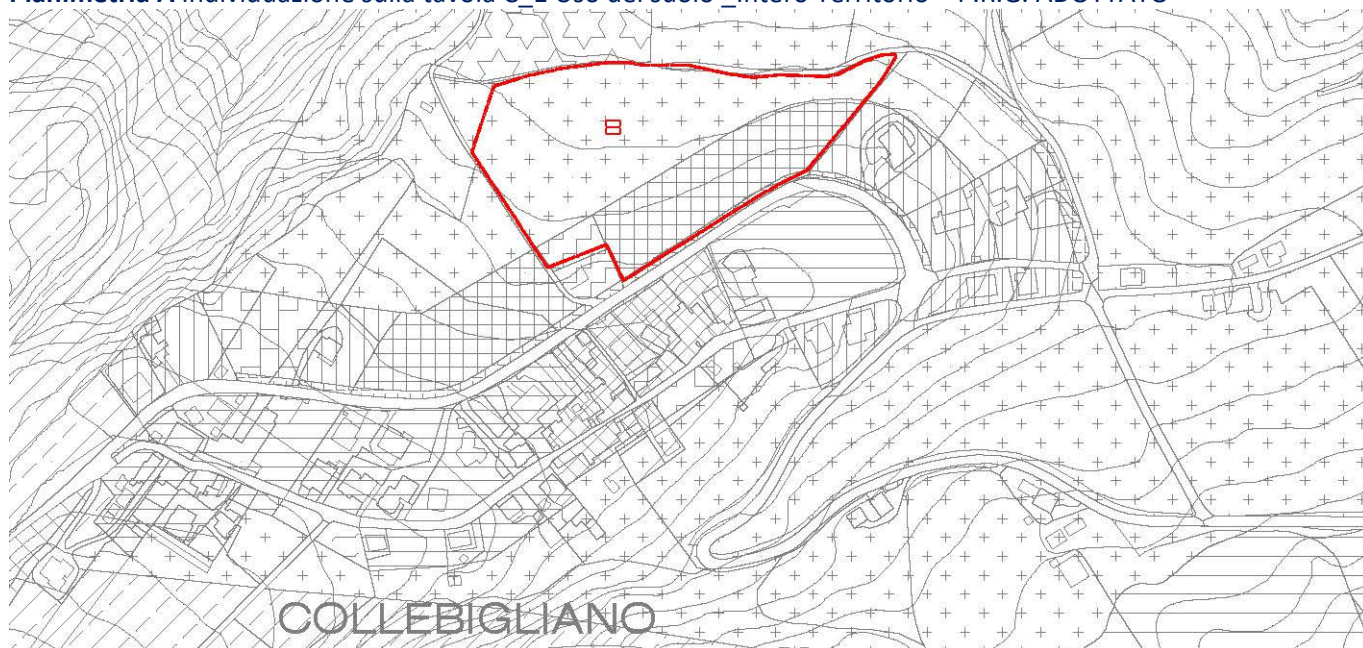
In prim'ordine: da Zona C 1 – Nuova Espansione – a Zona E 1 – Produzione agricola – fermo restando l'attuale zonizzazione per la parte della particella 715 zonizzata come F4 - Attrezzature d'interesse comune

In secod'ordine: da Zona C 1 – Nuova Espansione – a Zona B 3 – Tessuto Misto fermo restando l'attuale zonizzazione per la parte della particella 715 zonizzata come F4 - Attrezzature d'interesse comune e previsione delle modalità attuative per intervento diretto.

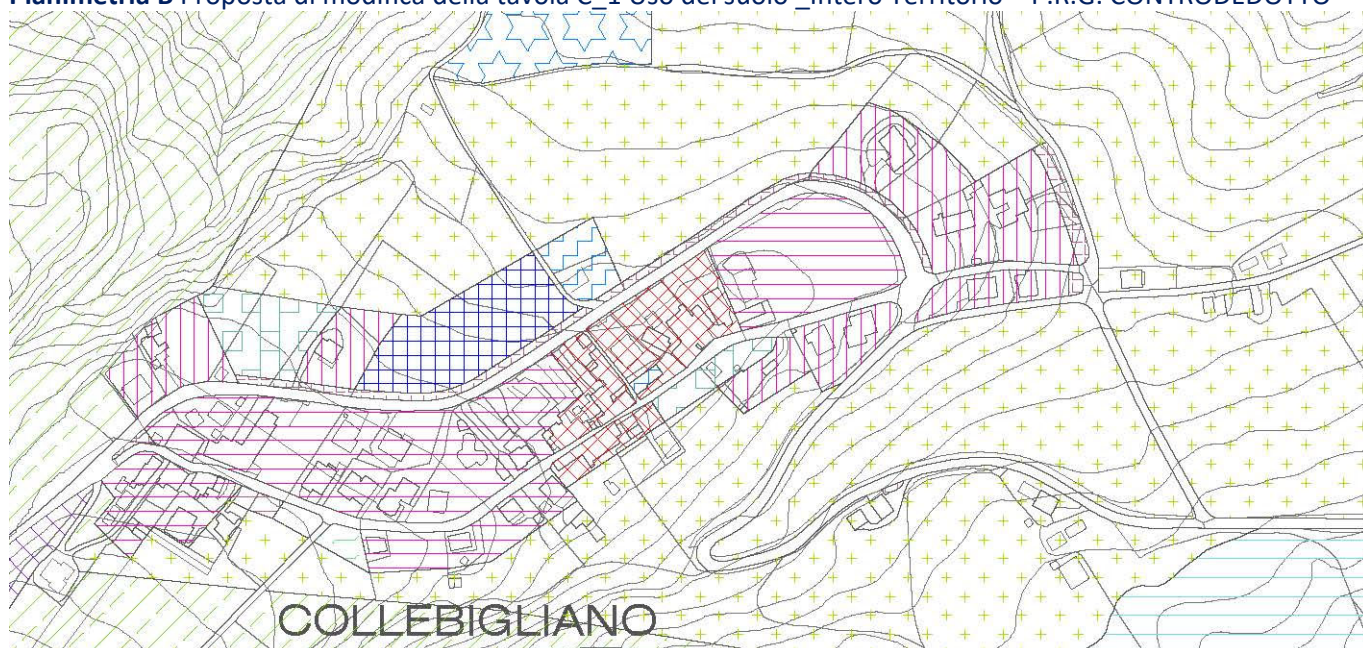
Parere tecnico: La zona non presenta le caratteristiche del tessuto misto (compresenza di residenza ed attività produttive esistenti) Il Piano oltre agli obiettivi generali, pondera gli interessi pubblici e li contempera con gli interessi dei privati anche in relazione alle aspettative di trasformazione edilizia.

Pertanto, si è del parere di **ACCOGLIERE** l'osservazione per quanto richiesto in prim'ordine come da Planimetria B.

Planimetria A Individuazione sulla tavola C_1 Uso del suolo _Intero Territorio – P.R.G. ADOTTATO



Planimetria B Proposta di modifica della tavola C_1 Uso del suolo _Intero Territorio – P.R.G. CONTRODEDOTTO



OSSERVAZIONE N° 9

Proponente: VALERI MICHELINO

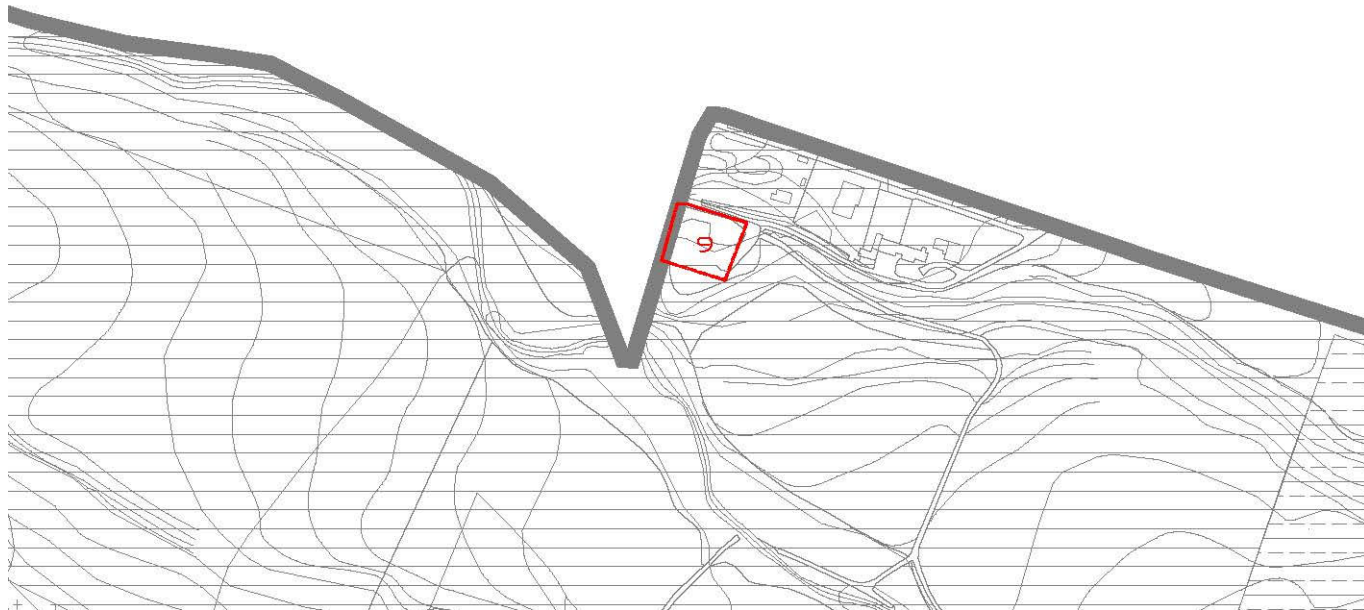
Identificazione catastale: Fg 14 Part.IIe 3

Sintesi dell'osservazione: Richiesta di variazione della destinazione urbanistica di parte delle particelle da Zona agricola a Zona D 1 - Industriale, Artigianale, Commerciale, Direzionale di completamento.

Parere tecnico: Contrariamente a quanto affermato dall'osservante la particella 3 ricade non in zona agricola ma in Zona H4 – Verde di rispetto dei paesaggi fluviali. Inoltre l'area ricade in zona di vicolo ex D.Lgs 42/2004 di rispetto dei corpi idrici.

Pertanto, si è del parere di **NON ACCOGLIERE** l'osservazione.

Planimetria A Individuazione sulla tavola C_1 Uso del suolo _Intero Territorio – P.R.G. ADOTTATO



OSSERVAZIONE N° 10

Proponente: MATTEI PAOLO

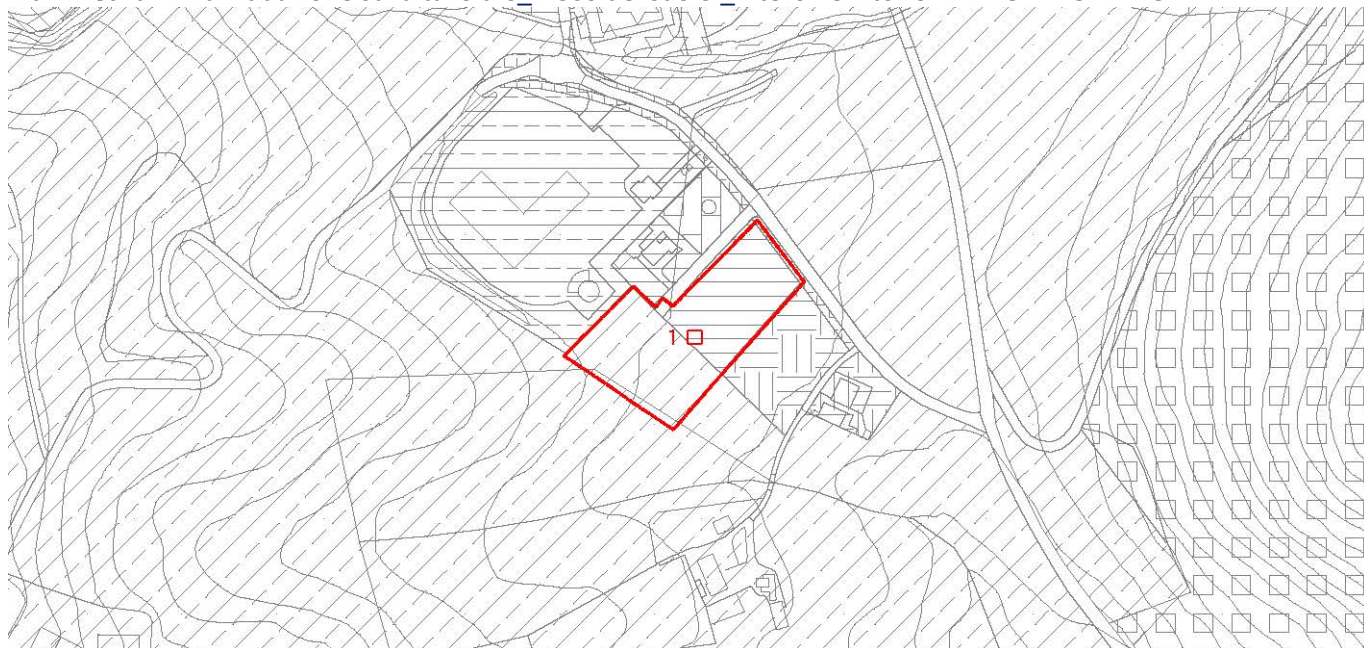
Identificazione catastale: Fg. 33 Part.Ile 403, 417, 418, 419, 439

Sintesi dell'osservazione: Richiesta di variazione della destinazione urbanistica da Zona H3 – Ambiti di protezione idrogeologica (parte) e Zona B 1 – Tessuto Semintensivo (parte) a Zona D 1 - Industriale, Artigianale, Commerciale, Direzionale di completamento.

Parere tecnico: Il Piano oltre agli obiettivi generali, pondera gli interessi pubblici di tutela del suolo e li contempera con gli interessi dei privati anche in relazione alle aspettative di trasformazione edilizia posti in relazione con il tessuto edilizio e le attività esistenti.

Pertanto, viste le motivazioni addotte dall'osservante, si è del parere di **ACCOGLIERE** l'osservazione come da Planimetria B

Planimetria A Individuazione sulla tavola C_1 Uso del suolo _Intero Territorio – P.R.G. ADOTTATO



Planimetria B Proposta di modifica della tavola C_1 Uso del suolo _Intero Territorio – P.R.G. CONTRODEDOTTO



OSSERVAZIONE N° 11

Proponente: FERRETTI GIULIANO - MARCHETTI NADIA

Identificazione catastale: Fg. 14 Part.IIe 410 (soppressa), 542 (soppressa), 640

Sintesi dell'osservazione: Richiesta di eliminazione/modifica del tratto di strada sulla particella 640 ed eliminazione della zona B sulle aree destinate a viabilità dal Piano di Lottizzazione n°3.

Parere tecnico: L'osservazione tende alla correzione di meri errori materiali dovuti alla trasposizione del piano di lottizzazione sulla cartografia generale.

Pertanto si è del parere di **ACCOGLIERE** l'osservazione come da Planimetria B con la trasposizione della viabilità prevista dal P.d.L. sulle tavole dell'uso del suolo.

Planimetria A Individuazione sulla tavola C_1 Uso del suolo _Intero Territorio – P.R.G. ADOTTATO



Planimetria B Proposta di modifica della tavola C_1 Uso del suolo _Intero Territorio – P.R.G. CONTRODEDOTTO



OSSERVAZIONE N° 12

Proponente: MAZZONI PIERO

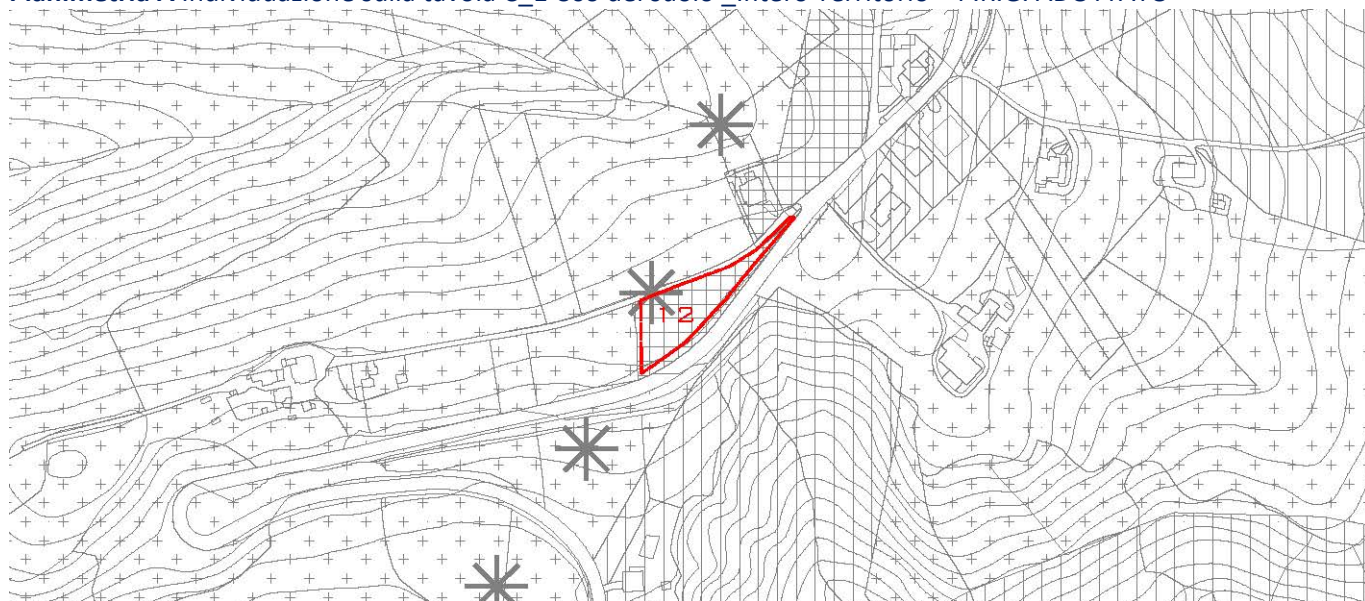
Identificazione catastale: Fg. 62 Part.IIe 389

Sintesi dell'osservazione: Richiesta di variazione della destinazione urbanistica da Zona C 1 – Nuova Espansione – a Zona B 2 – Tessuto Estensivo (parte) e con proposta di cessione gratuita di porzione di particella a soddisfacimento dello standard necessario per l'insediamento.

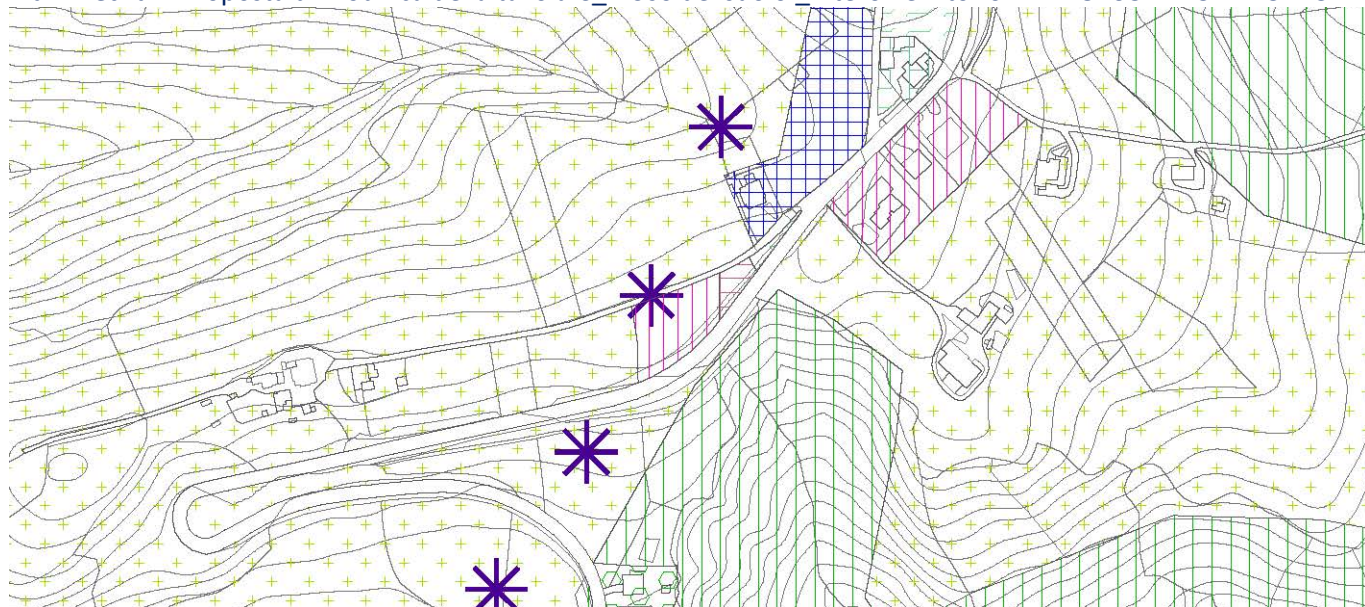
Parere tecnico: Viste la particolare conformazione, dimensione (2560 mq) e localizzazione del lotto, vista la proposta di cessione di parte dell'area a soddisfacimento dello standard urbanistico - da garantire attraverso atto unilaterale d'obbligo prima dell'approvazione definitiva della variante al P.R.G. - , nonché per le motivazioni a supporto della richiesta, nell'ottica della comparazione dell'interesse pubblico con l'attesa del privato alla trasformazione urbanistica l'osservazione si ritiene condivisibile.

Pertanto si è del parere di **ACCOGLIERE** l'osservazione con variazione dell'area da Zona C1 a Zona B 2 – Tessuto Estensivo (1855 mq), Zona G 2 - Verde pubblico attrezzato (200 mq) e Zona M1 – Spazi di sosta e parcheggio (505 mq) come da Planimetria B.

Planimetria A Individuazione sulla tavola C_1 Uso del suolo _ Intero Territorio – P.R.G. ADOTTATO



Planimetria B Proposta di modifica della tavola C_1 Uso del suolo _ Intero Territorio – P.R.G. CONTRODEDOTTO



OSSERVAZIONE N° 13

Proponente: VAGNONI PINO

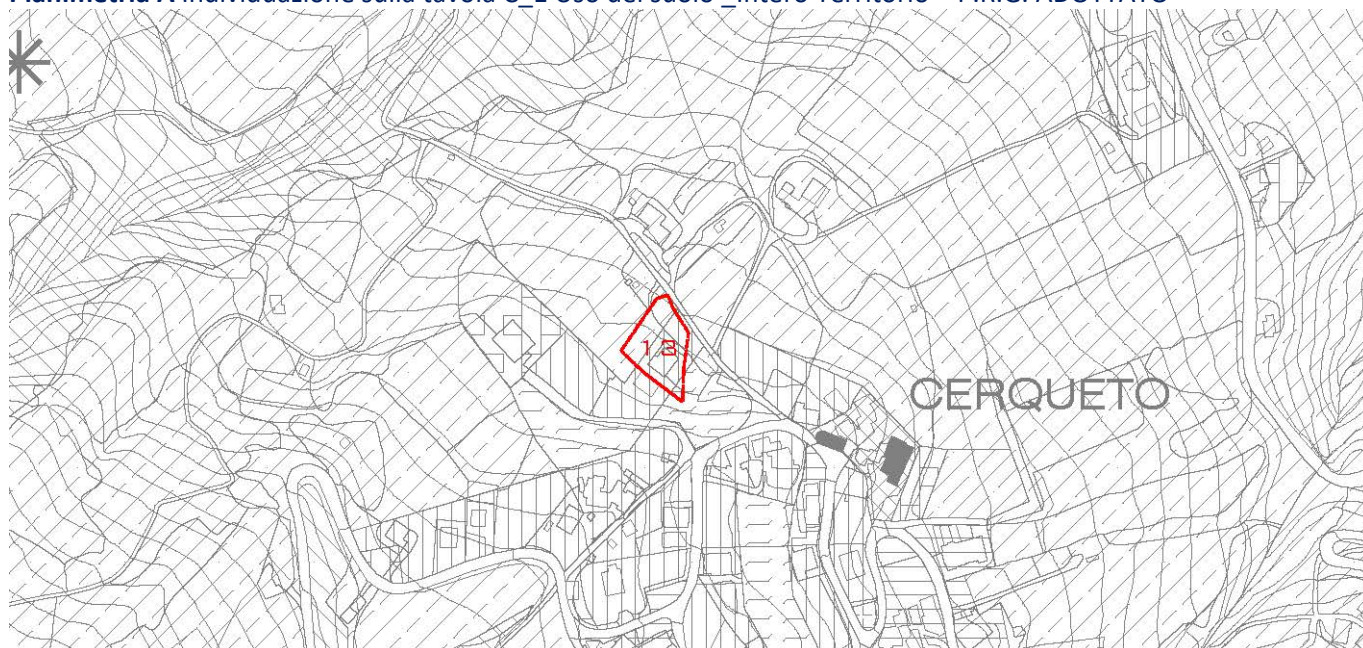
Identificazione catastale: Fg. 17 Part.Ile 1054

Sintesi dell'osservazione: Richiesta di variazione della destinazione urbanistica di parte della particella 1054 da Zona H3 – Ambiti di protezione idrogeologica a Zona B 2 – Tessuto Estensivo - al fine di ricomprendere in zona B2 l'intero fabbricato esistente

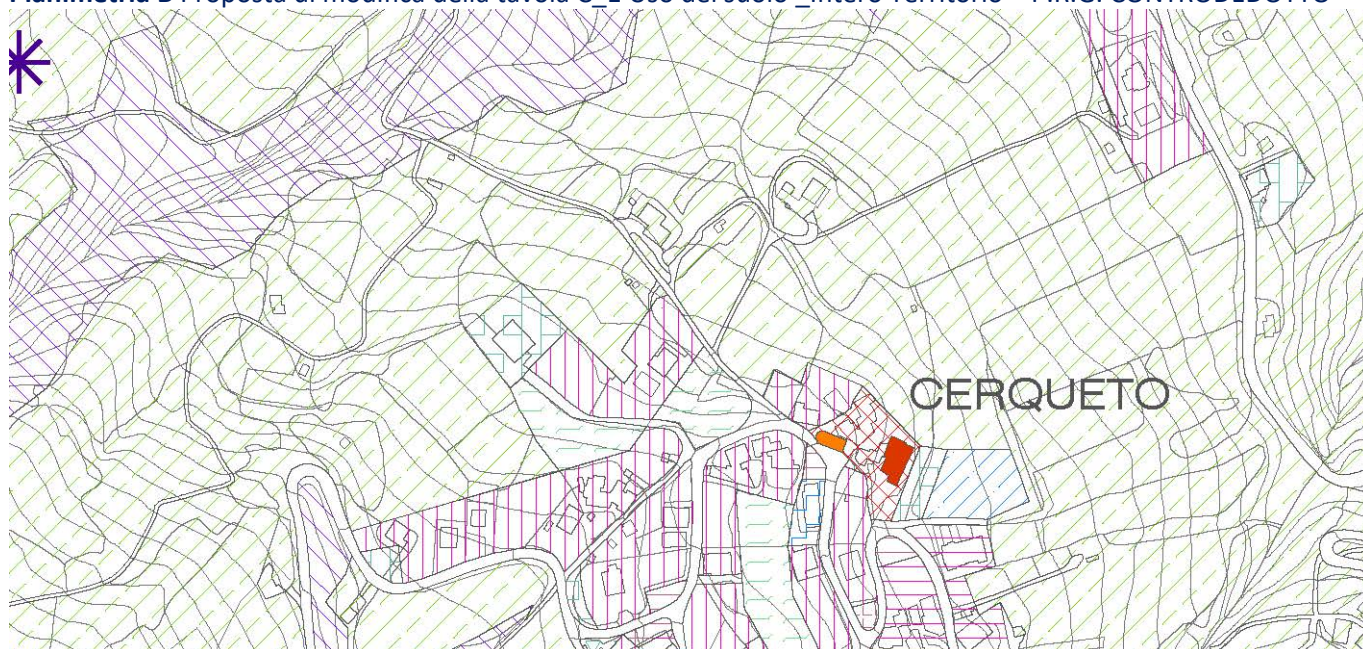
Parere tecnico: A seguito di sopralluogo è stato verificato che una porzione del fabbricato esistente – non riportato nella CTR 2007 utilizzata come base cartografica della variante al P.R.G. - riportato in mappa al foglio 17 particella 1054 ricade in zona H3.

Pertanto si è del parere di **ACCOGLIERE** l'osservazione con variazione di parte della particella 1054 da Zona H3 a Zona B 2 – Tessuto Estensivo come da Planimetria B.

Planimetria A Individuazione sulla tavola C_1 Uso del suolo _Intero Territorio – P.R.G. ADOTTATO



Planimetria B Proposta di modifica della tavola C_1 Uso del suolo _Intero Territorio – P.R.G. CONTRODEDOTTO



OSSERVAZIONE N° 14

Proponente: D'ALESSIO BARBARA; D'ALESSIO FILIPPO BRUNO; D'ALESSIO ROBERTO

Identificazione catastale: Fg. 13 Part.Ile 13, 265, 338, 339

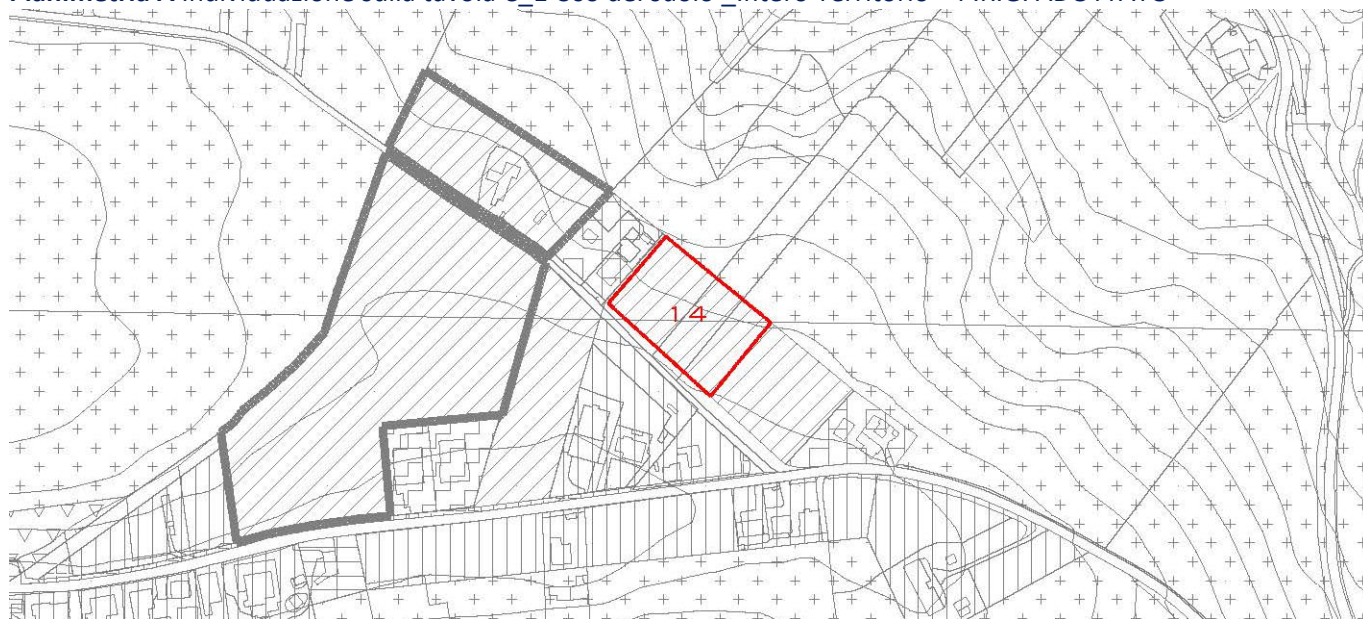
Sintesi dell'osservazione: Richiesta di variazione della destinazione urbanistica di parte delle particelle 13, 265, 338, 339 da Zona C 4 – Ambiti di delocalizzazione a Zona E 1 – Produzione agricola in coerenza con le attività imprenditoriali in ambito agricolo già avviate dall'osservante.

Parere tecnico: L'osservazione presenta una discordanza tra elaborato grafico ed enunciato circa la consistenza ed individuazione della richiesta. Nello specifico l'elaborato grafico rappresenta una proposta di variazione dell'uso del suolo oltre che su aree di proprietà anche su aree – non indicate nell'enunciato - di soggetti terzi.

Nell'ottica della ponderazione dell'interesse pubblico in relazione alle aspettative del privato, vista la determinazione dell'ente di non procedere alla delocalizzazione delle aree urbane franate con un intervento unitario l'osservazione si ritiene condivisibile.

Pertanto si è del parere di **ACCOGLIERE** l'osservazione limitatamente alla variazione urbanistica delle aree di proprietà dell'osservante coma da Planimetria B.

Planimetria A Individuazione sulla tavola C_1 Uso del suolo _Intero Territorio – P.R.G. ADOTTATO



Planimetria B Proposta di modifica della tavola C_1 Uso del suolo _Intero Territorio – P.R.G. CONTRODEDOTTO



OSSERVAZIONE N° 15

Proponente: ANGELONE LUIGI; ANGELONE LUCIO

Identificazione catastale: Fg. 14 Part.IIe 330, 331, 332

Sintesi dell'osservazione: Richiesta di riduzione della Zona D 1 - Industriale, Artigianale, Commerciale, Direzionale di completamento.

Parere tecnico: L'osservante non esprime nessuna motivazione che permetta di valutare l'interesse privato alla riduzione della zona D né si ravvisano motivazioni oggettive per la riduzione della zona produttiva legata allo stato dei luoghi. Ciò nondimeno l'osservazione può essere accolta in ragione dell'osservazione d'ufficio relativamente al contenimento delle nuove previsioni produttive entro i limiti delle fasce di rispetto dei corpi idrici di cui all'art. 142 lett. c, D.Lgs 42/ 2004 come graficizzate nella Tavola d'analisi ASF6D.

Pertanto si è del parere di **ACCOGLIERE PARZIALMENTE** l'osservazione con variazione della destinazione urbanistica da Zona D 1 - Industriale, Artigianale, Commerciale, Direzionale di completamento - a Zona H4 – Verde di rispetto dei paesaggi fluviali come da Planimetria B.

Planimetria A Individuazione sulla tavola C_1 Uso del suolo _Intero Territorio – P.R.G. ADOTTATO



Planimetria B Proposta di modifica della tavola C_1 Uso del suolo _Intero Territorio – P.R.G. CONTRODEDOTTO



OSSERVAZIONE N° 16

Proponente: CIANCHELLA ANTONIO

Identificazione catastale: Fg. 2 Part.IIe 499

Sintesi dell'osservazione: Richiesta di variazione della destinazione urbanistica da Zona E 1 – Produzione agricola- a Zona B 2 – Tessuto Estensivo – Si evidenzia una difformità circa l'individuazione dell'area interessata tra la richiesta in forma scritta e la planimetria allegata.

Parere tecnico: E' stata data prevalenza a quanto richiesto in forma scritta. In entrambi i casi la richiesta contrasta con i principi di piano che, in conformità alle norme del P.T.P., tende alla definizione dei limiti dell'edificato verso il territorio agricolo. Inoltre l'osservante non esprime nessuna motivazione che permetta di valutare l'interesse privato in ragione dell'interesse pubblico come rinvenibile nella delibera di adozione della variante al piano. Pertanto si è del parere di **NON ACCOGLIERE** l'osservazione.

Planimetria A Individuazione sulla tavola C_1 Uso del suolo _Intero Territorio – P.R.G. ADOTTATO



OSSERVAZIONE N° 17

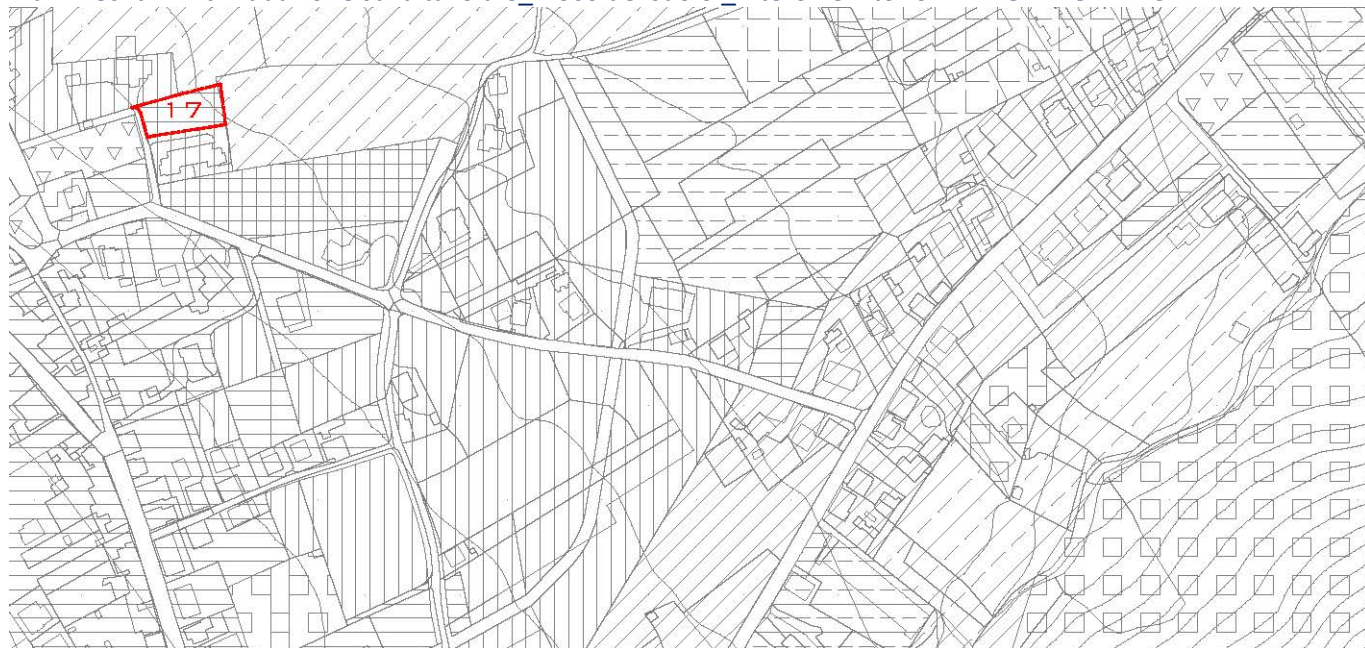
Proponente: DI CARLO PAOLA; DI CARLO SANDRO; PISTILLI SILVANA

Identificazione catastale: Fg. 9 Part.Ile 695

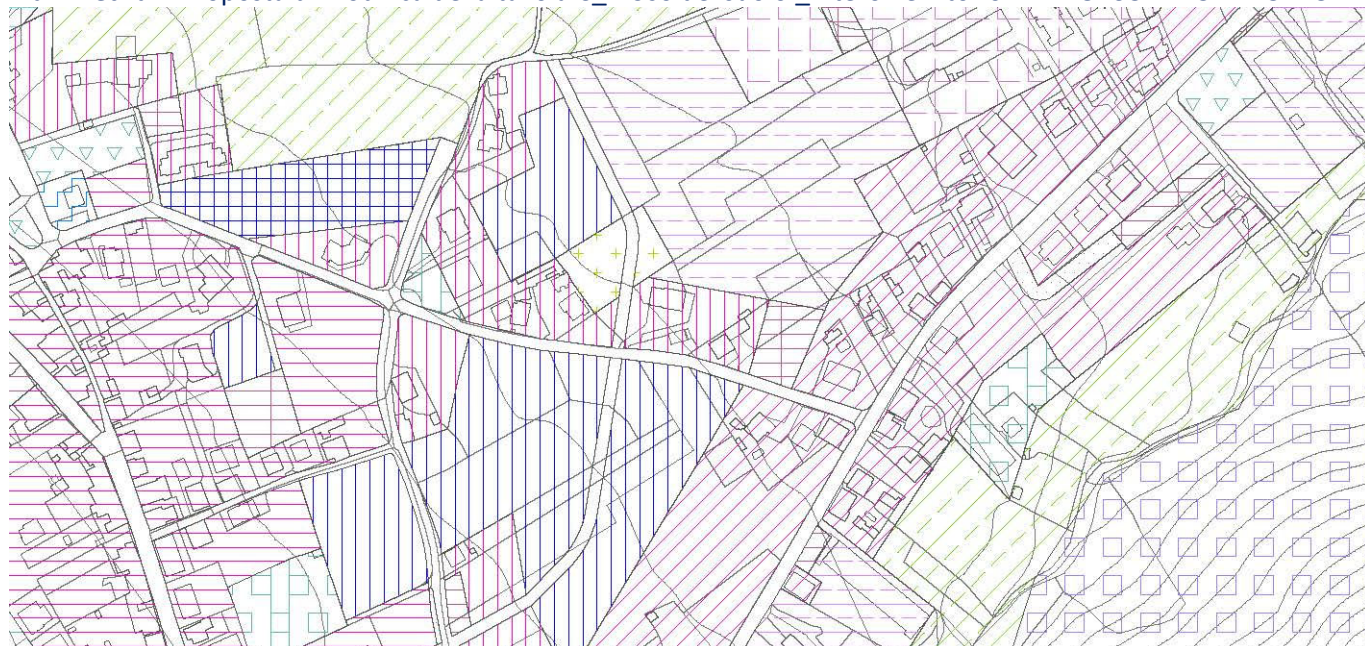
Sintesi dell'osservazione: Richiesta di variazione della destinazione urbanistica da Zona M1 – Spazi di sosta e parcheggio - a Zona B 2 – Tessuto Estensivo (parte) e con proposta di cessione gratuita della restante porzione di particella destinata a standard urbanistico.

Parere tecnico: Viste la particolare conformazione, dimensione e localizzazione del lotto, vista la proposta di cessione di parte dell'area a soddisfacimento dello standard urbanistico - da garantire attraverso atto unilaterale d'obbligo prima dell'approvazione definitiva della variante al P.R.G., verificata la dimensione minima per il soddisfacimento dello standard di zona, nonché per le motivazioni a supporto della richiesta, nell'ottica della comparazione dell'interesse pubblico con l'attesa del privato alla trasformazione urbanistica l'osservazione si ritiene condivisibile. Pertanto si è del parere di **ACCOGLIERE** l'osservazione con variazione di parte dell'area da Zona M1 – Spazi di sosta e parcheggio – (Zona M1 residua 700 mq circa) a Zona B 2 – Tessuto Estensivo- (1148 mq) come da Planimetria B.

Planimetria A Individuazione sulla tavola C_1 Uso del suolo _Intero Territorio – P.R.G. ADOTTATO



Planimetria B Proposta di modifica della tavola C_1 Uso del suolo _Intero Territorio – P.R.G. CONTRODEDOTTO



OSSERVAZIONE N° 18

Proponente: BIANCHINI MIRKO

Identificazione catastale: Fg. 18 Part.Ile 1518

Sintesi dell'osservazione: Richiesta di variazione della destinazione urbanistica da Zona C 2 – Nuova Espansione lineare a Zona E 2 – Zona agricola di rispetto dell'abitato.

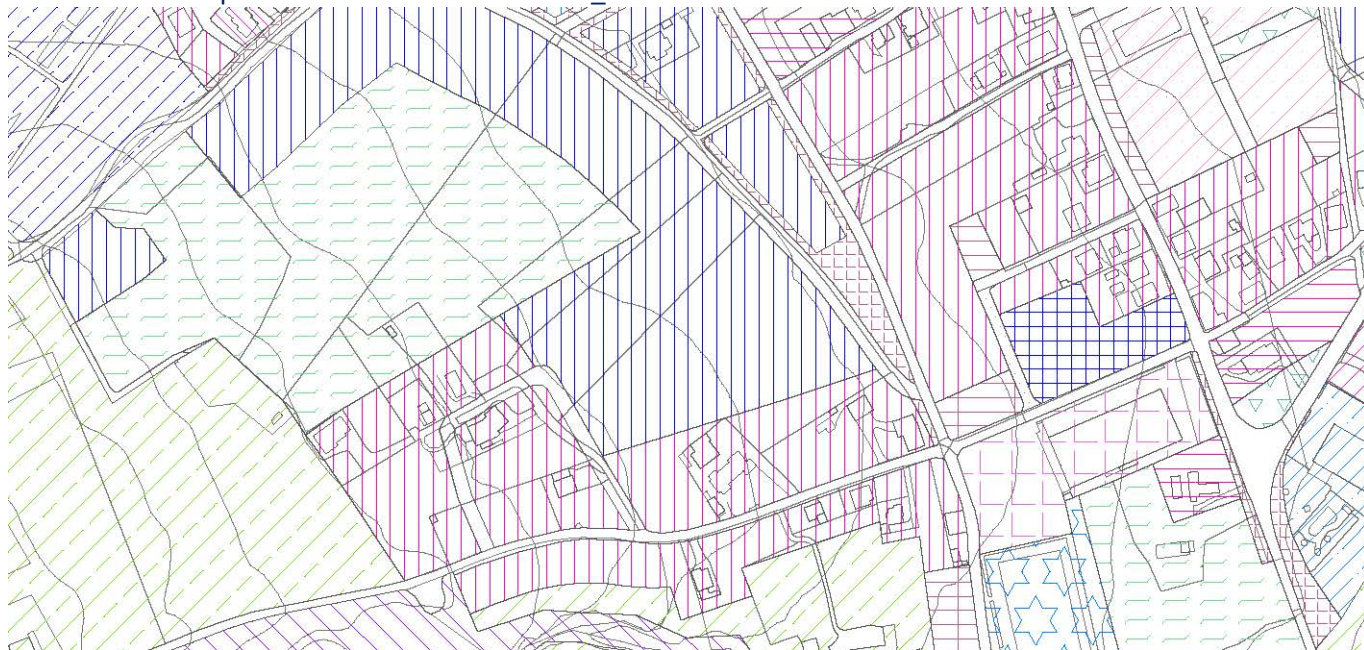
Parere tecnico: Nell'ottica della ponderazione dell'interesse pubblico in relazione alle aspettative del privato, valutata la posizione e dimensione dell'area interessata dall'osservazione, posta ai margini di una zona edificabile l'osservazione si ritiene condivisibile.

Pertanto si è del parere di **ACCOGLIERE** l'osservazione come da Planimetria B.

Planimetria A Individuazione sulla tavola C_1 Uso del suolo _Intero Territorio – P.R.G. ADOTTATO



Planimetria B Proposta di modifica della tavola C_1 Uso del suolo Intero Territorio – P.R.G. CONTRODEDOTTO



OSSERVAZIONE N° 19

Proponente: FAGIOLI GIUSTINO

Identificazione catastale: Fg. 26 Part.Ile 536, 539

Sintesi dell'osservazione: Richiesta di variazione della destinazione urbanistica da Zona E 1 – Produzione agricola- a Zona B 2 – Tessuto Estensivo – in ampliamento di una zona di completamento esistente al fine di realizzare un'attività di autolavaggio.

Parere tecnico: Quanto richiesto, per gli usi ammessi nella zona, non soddisferebbe le esigenze prospettate nella motivazione. Inoltre contrasta con i principi di piano che, in conformità alle norme del PTP, tende alla definizione dei limiti dell'edificato verso il territorio agricolo.

Pertanto si è del parere di **NON ACCOGLIERE** l'osservazione.

Planimetria A Individuazione sulla tavola C_1 Uso del suolo _Intero Territorio – P.R.G. ADOTTATO



OSSERVAZIONE N° 20

Proponente: MALAVOLTA ANTONIETTI ALESSANDRO

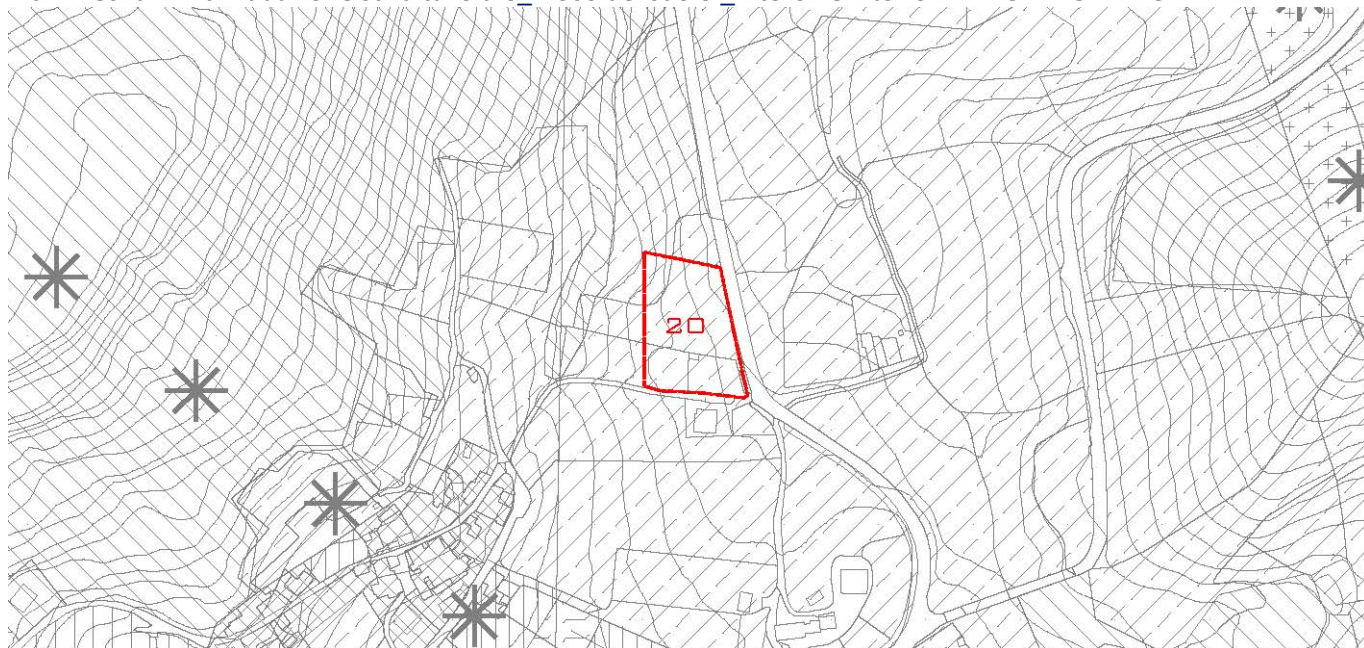
Identificazione catastale: Fg. 62 Part.Ile 73, 76

Sintesi dell'osservazione: Richiesta di variazione della destinazione urbanistica da Zona H3 – Ambiti di protezione idrogeologica- a Zona D 3 - Artigianale piccola industria esistente.

Parere tecnico: La richiesta di imprimere la particolare destinazione urbanistica produttiva in un ambito avulso da ogni contesto insediato, non trova giustificazione nei criteri generali seguiti nella impostazione del piano né si ravvisa alcuna esigenza pubblica che contraddica la valutazione complessiva del territorio che ha comportato l'imposizione di particolari norme di tutela ambientale. Ciò non dimeno l'osservazione può trovare parziale soddisfazione nell'approvazione dell'osservazione d'ufficio.

Pertanto si è del parere di **NON ACCOGLIERE** l'osservazione.

Planimetria A Individuazione sulla tavola C_1 Uso del suolo _Intero Territorio – P.R.G. ADOTTATO



OSSERVAZIONE N° 21

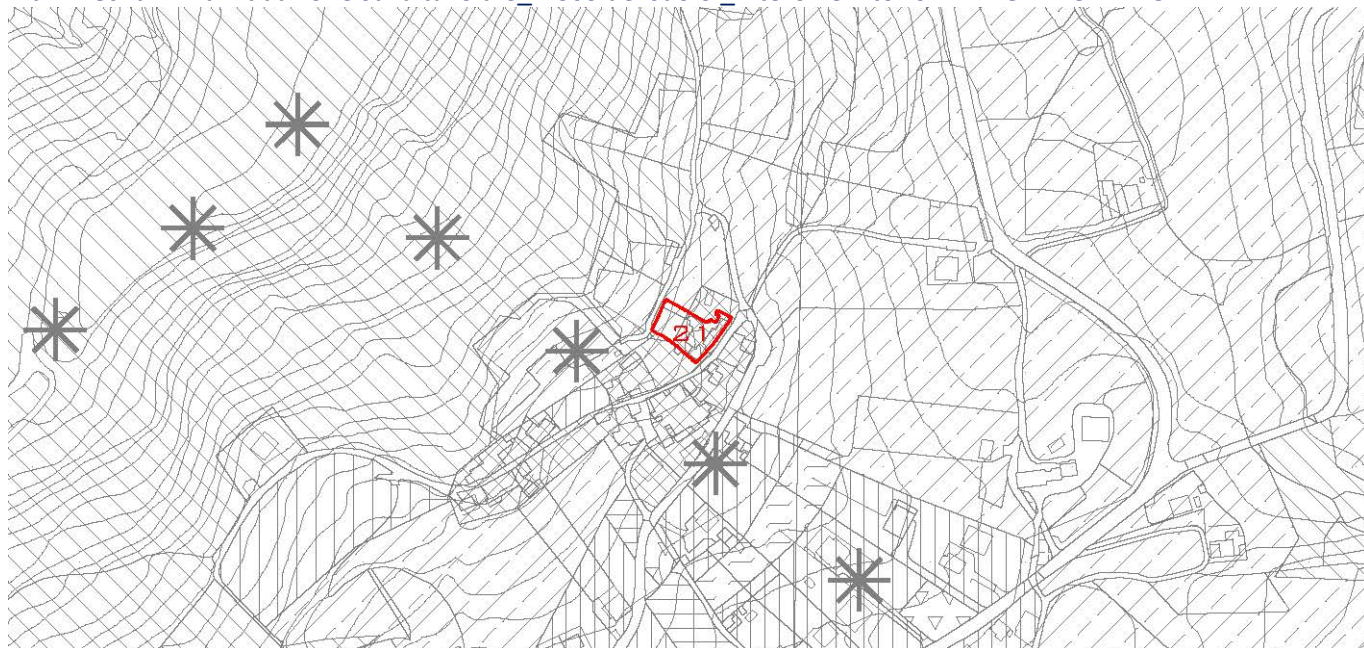
Proponente: MALAVOLTA ANTONIETTI ALESSANDRO

Identificazione catastale: Fg. 61 Part.IIe 382, 475, 481, 495

Sintesi dell'osservazione: Richiesta di variazione della destinazione urbanistica da Zona A2- Centro Storici di ALTO INTERESSE a Zona B 2 – Tessuto Estensivo.

Parere tecnico: Il proponente richiede l'eliminazione del vincolo storico adducendo motivazioni inerenti il costruito che non trovano corrispondenza con la valutazione dei valori, rintracciabili sia nelle NTA che nella Relazione Generale, e ritenuti meritevoli di tutela in aderenza al dettato dell'articolo 10 del Piano Territoriale Provinciale di Coordinamento, il quale ha proceduto puntualmente alla schedatura dei Beni Architettonici (Codice BA 01701 nuclei e borghi rurali). Si evidenzia inoltre che la richiesta di variante interessa anche aree non di proprietà dell'osservante. Pertanto si è del parere di **NON ACCOGLIERE** l'osservazione.

Planimetria A Individuazione sulla tavola C_1 Uso del suolo _Intero Territorio – P.R.G. ADOTTATO



OSSERVAZIONE N° 22

Proponente: EVANGELISTA LADISLAO

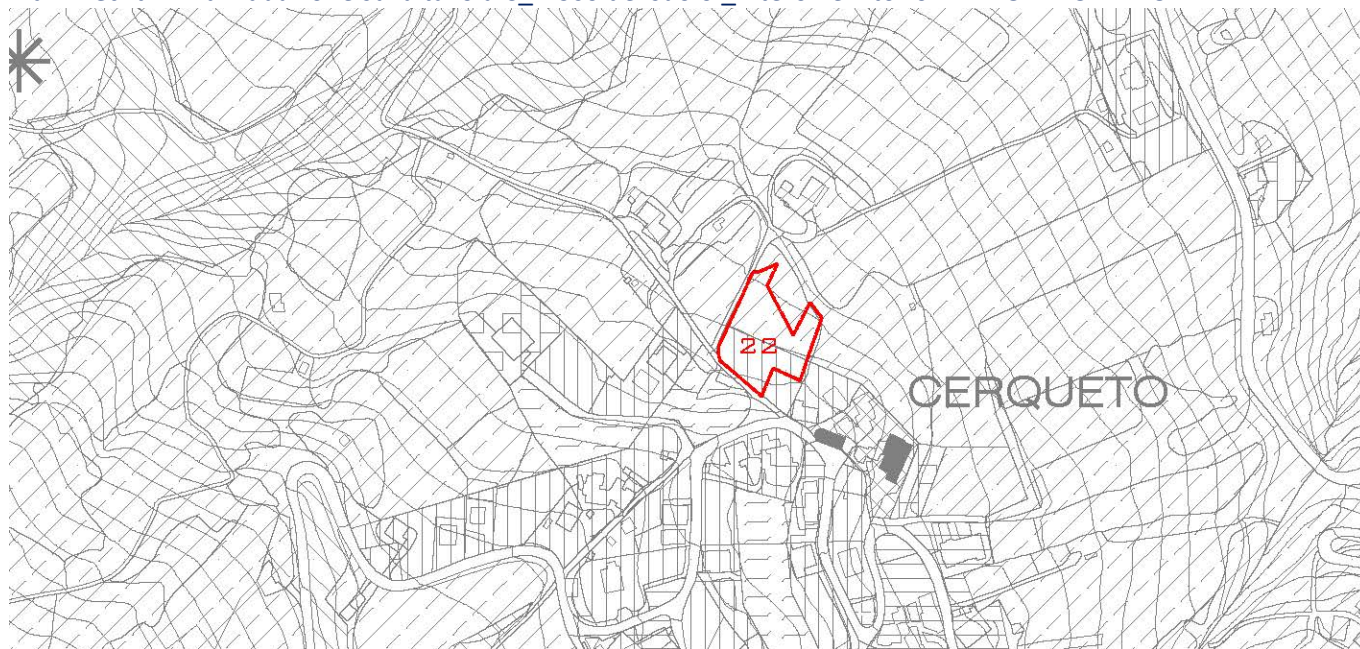
Identificazione catastale: Fg. 17 Part.IIe 955

Sintesi dell'osservazione: Richiesta di variazione della destinazione urbanistica da Zona B 2 – Tessuto Estensivo – a Zona E 2 – Zona agricola di rispetto dell'abitato.

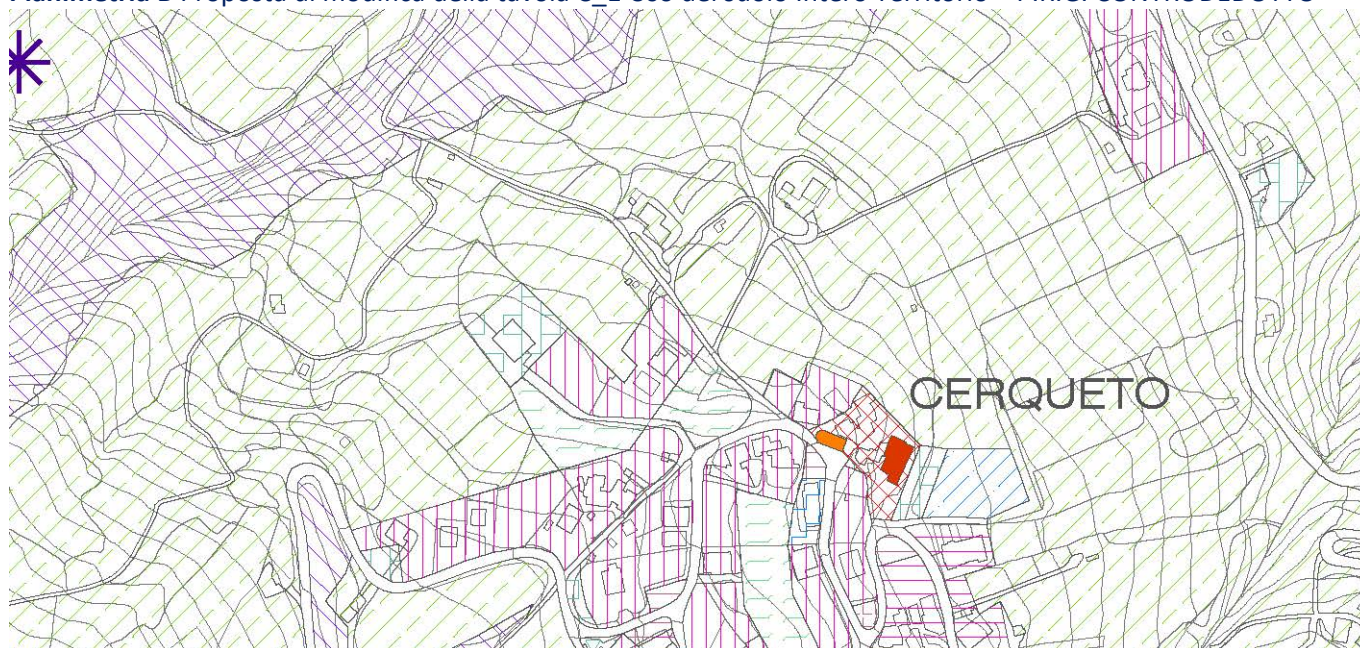
Parere tecnico: Nell'ottica della ponderazione dell'interesse pubblico in relazione alle aspettative del privato, valutata la posizione e dimensione dell'area interessata dall'osservazione, posta ai margini di una zona edificabile, l'osservazione si ritiene parzialmente condivisibile limitatamente all'eliminazione della zona edificabile ma con la nuova destinazione ad H3 in continuità con la zona adiacente.

Pertanto si è del parere di **ACCOGLIERE PARZIALMENTE** l'osservazione come da Planimetria B.

Planimetria A Individuazione sulla tavola C_1 Uso del suolo _Intero Territorio – P.R.G. ADOTTATO



Planimetria B Proposta di modifica della tavola C_1 Uso del suolo Interio Territorio – P.R.G. CONTRODEDOTTO



OSSERVAZIONE N° 23

Proponente: SACRIPANTE MATTEO

Identificazione catastale: Fg. 55 Part.IIe 810

Sintesi dell'osservazione: Richiesta di variazione della destinazione urbanistica da Zona H4 – Verde di rispetto dei paesaggi fluviali- a Zona B 2 – Tessuto Estensivo.

Parere tecnico: Quanto richiesto, per gli sui ammessi nella zona, è in contrasto con le esigenze manifestate (nelle zone B non è ammessa la realizzazione di strutture per uso agricolo).

Inoltre contrasta con i principi di piano che, in conformità alle norme del PTP, tende alla definizione dei limiti dell'edificato verso il territorio agricolo.

L'osservazione può comunque trovare parziale soddisfazione nell'accoglimento dell'osservazione d'ufficio.

Pertanto si è del parere di **NON ACCOGLIERE** l'osservazione.

Planimetria A Individuazione sulla tavola C_1 Uso del suolo _ Intero Territorio – P.R.G. ADOTTATO



OSSERVAZIONE N° 24

Proponente: HERRERA BOLANO DUVIS MARIA

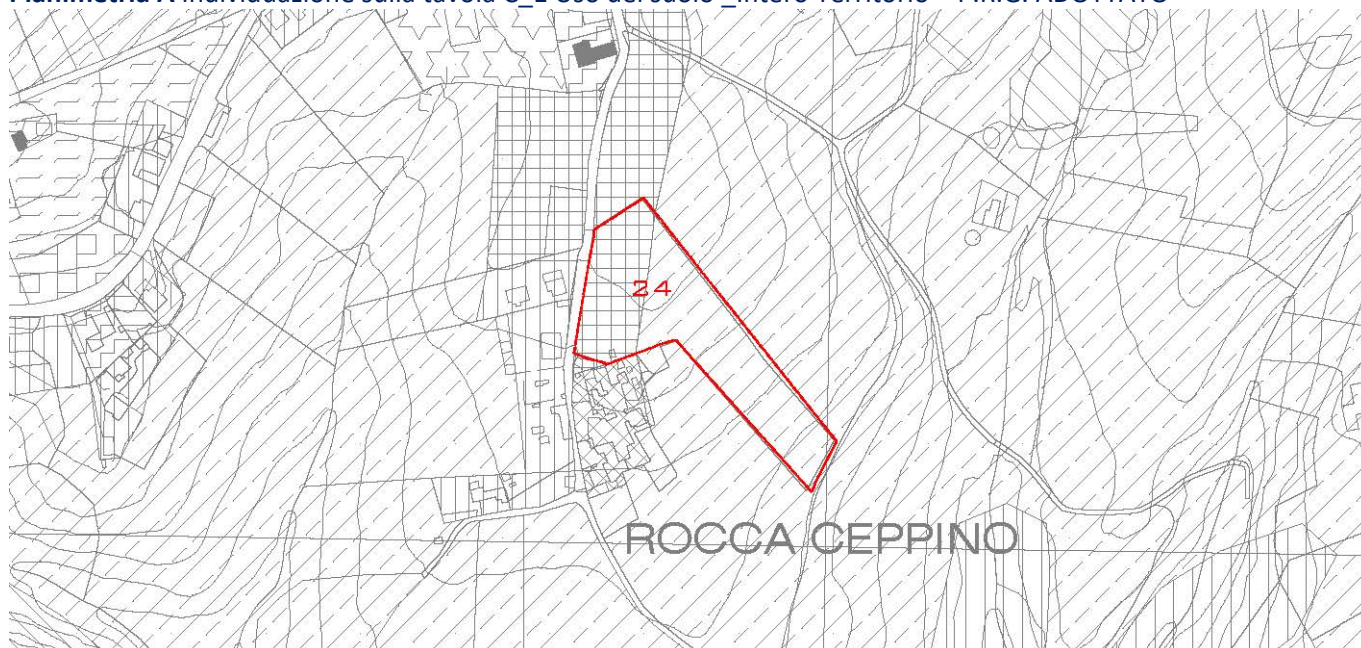
Identificazione catastale: Fg. 68 Part.IIe 206, 211, 683

Sintesi dell'osservazione: Richiesta di variazione della destinazione urbanistica da Zona C 1 – Nuova Espansione – a Zona B 2 – Tessuto Estensivo.

Parere tecnico: Le motivazioni addotte dall'osservante basate sul decadimento del valore e sulle previgenti previsioni di piano, è in evidente antitesi con l'azione amministrativa intrapresa dalla P.A. volta alla formazione della variante generale al P.R.G. Inoltre l'area relativa alle particelle oggetto di osservazione per estensione, dotazione territoriale e densità edilizia non ha le caratteristiche tipizzanti il completamento edilizio, come peraltro evidente dalla documentazione allegata all'osservazione.

Pertanto si è del parere di **NON ACCOGLIERE** l'osservazione.

Planimetria A Individuazione sulla tavola C_1 Uso del suolo _Intero Territorio – P.R.G. ADOTTATO



OSSERVAZIONE N° 25

Proponente: LIZZI ELISA

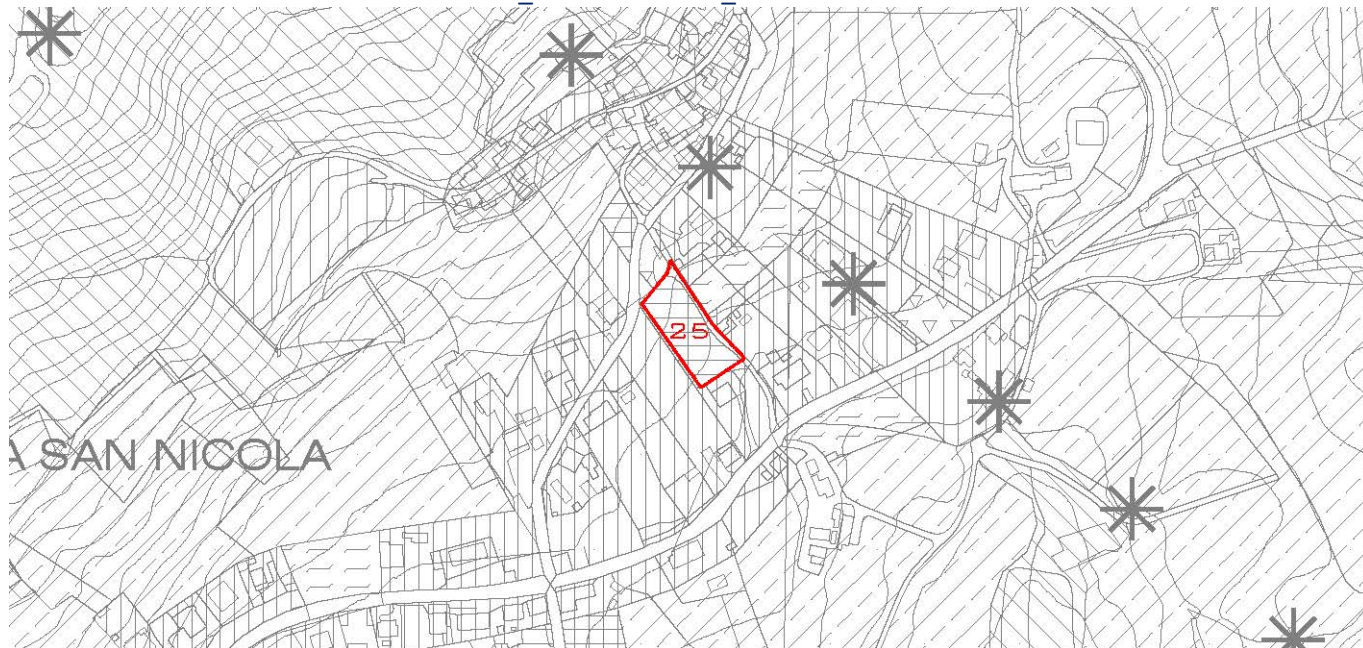
Identificazione catastale: Fg. 68 Part.IIe 92

Sintesi dell'osservazione: Richiesta di variazione della destinazione urbanistica da Zona M1 – Spazi di sosta e parcheggio– a Zona E 2 – Zona agricola di rispetto dell'abitato.

Parere tecnico: La richiesta se accolta inciderebbe in senso negativo sulla dotazione territoriale di standard urbanistico prevista dal piano. Appare inoltre tesa a favorire un unico proprietario senza che si ravvisi alcuna esigenza pubblica necessaria alla revisione della destinazione imposta.

Pertanto si è del parere di **NON ACCOGLIERE** l'osservazione.

Planimetria A Individuazione sulla tavola C_1 Uso del suolo _Intero Territorio – P.R.G. ADOTTATO



OSSERVAZIONE N° 26

Proponente: DI PAOLANTONIO CARLO; DI PAOLANTONIO KATIA; MONACCHIA ANNA MARIA

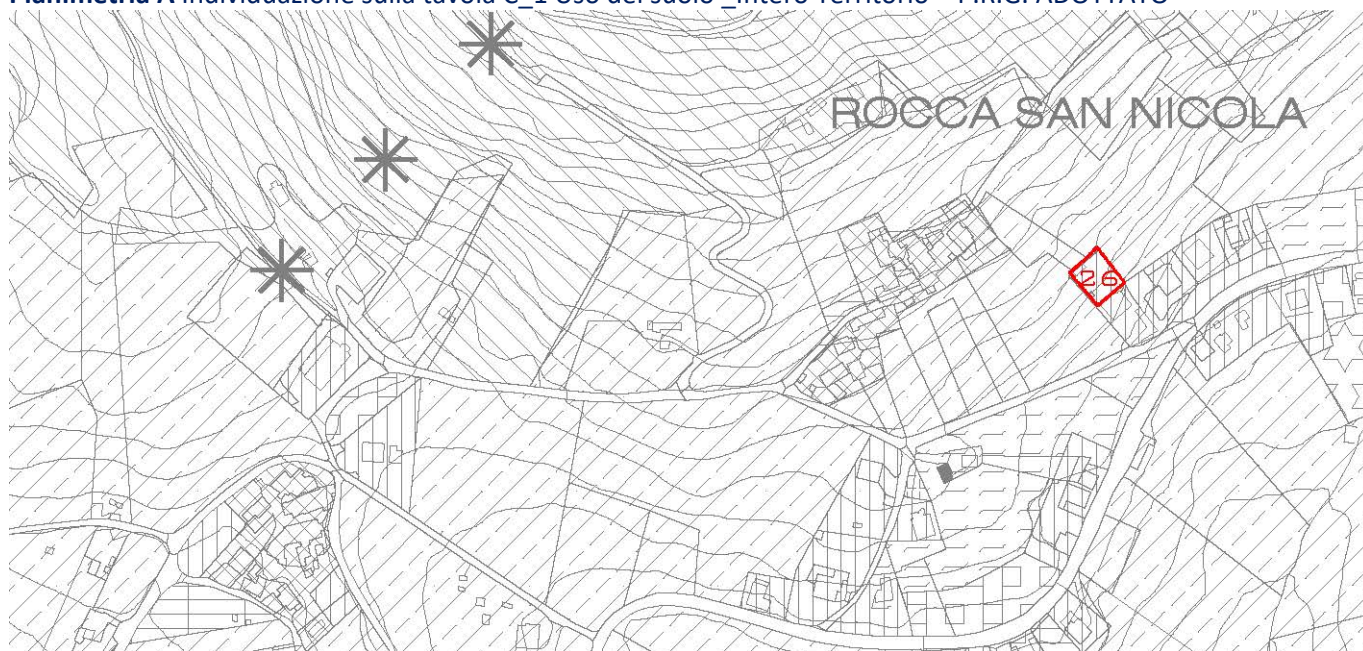
Identificazione catastale: Fg. 68 Part.IIe 647

Sintesi dell'osservazione: Richiesta di variazione parziale della destinazione urbanistica da Zona B2 – Tessuto Estensivo- a Zona H3 – Ambiti di protezione idrogeologica.

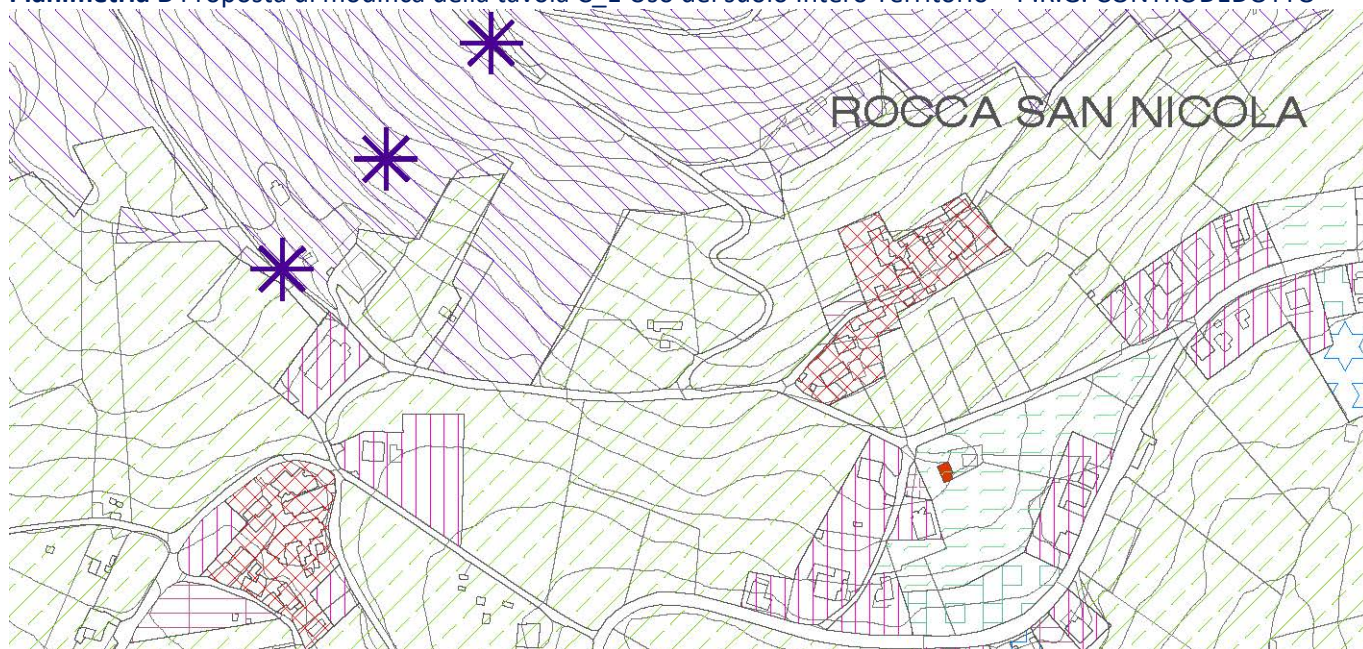
Parere tecnico: Data l'ubicazione dell'area l'osservazione è condivisibile anche in relazione a i principi di piano che, in conformità alle norme del PTP, tende alla definizione dei limiti dell'edificato verso il territorio agricolo.

Pertanto si è del parere di **ACCOGLIERE** l'osservazione come da Planimetria B.

Planimetria A Individuazione sulla tavola C_1 Uso del suolo _Intero Territorio – P.R.G. ADOTTATO



Planimetria B Proposta di modifica della tavola C_1 Uso del suolo Intero Territorio – P.R.G. CONTRODEDOTTO



OSSERVAZIONE N° 27

Proponente: MENCHINI GUERRIERO; MENCHINI GABRIELE; MENCHINI ERCOLINO; IANNI GIULIANA; SETTIMI ROSANNA

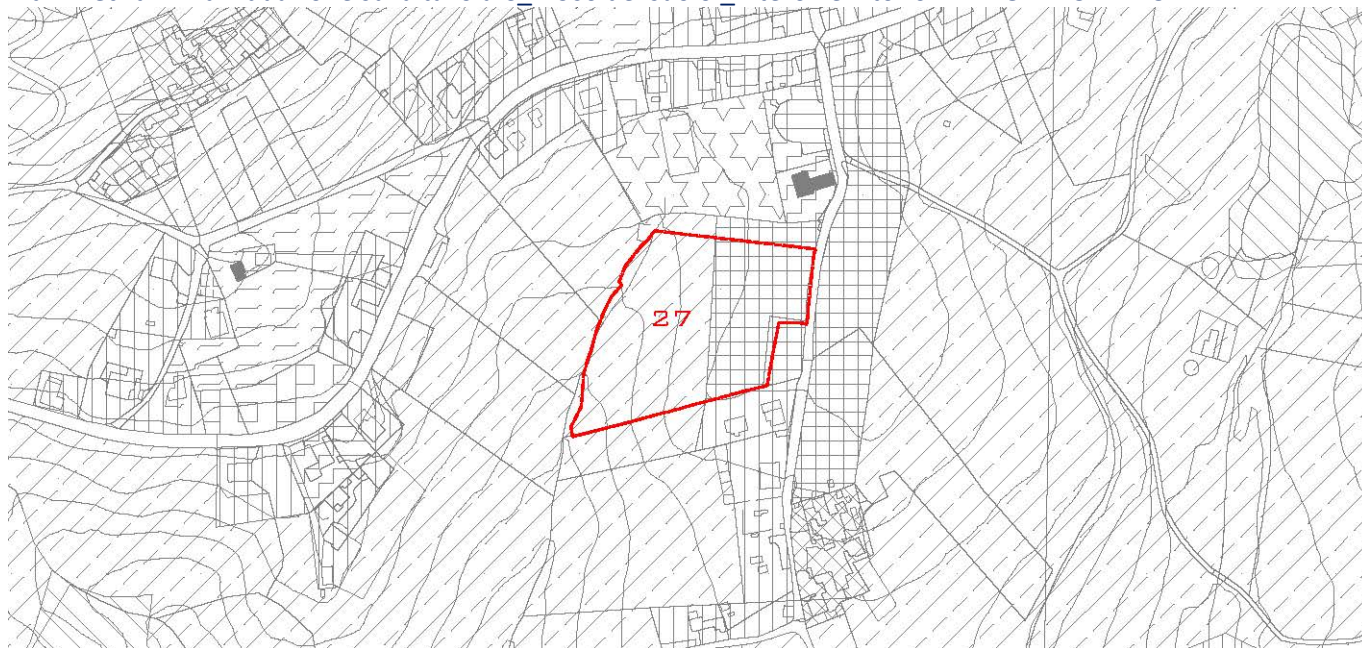
Identificazione catastale: Fg. 68 Part.IIe 205, 506, 670

Sintesi dell'osservazione: Richiesta di variazione della destinazione urbanistica da Zona C 1 – Nuova Espansione – a Zona B 2 – Tessuto Estensivo.

Parere tecnico: Le motivazioni addotte dall'osservante basate sul decadimento del valore e sulle previgenti previsioni di piano, è in evidente antitesi con l'azione amministrativa intrapresa dalla P.A. volta alla formazione della variante generale al P.R.G. Inoltre l'area relativa alle particelle oggetto di osservazione per estensione (poco meno di 15.000 mq), dotazione territoriale e densità edilizia non ha le caratteristiche tipizzanti il completamento edilizio, come peraltro evidente dalla documentazione allegata all'osservazione.

Pertanto si è del parere di **NON ACCOGLIERE** l'osservazione.

Planimetria A Individuazione sulla tavola C_1 Uso del suolo _Intero Territorio – P.R.G. ADOTTATO



OSSERVAZIONE N° 28

Proponente: FLAMMINI FRANCESCHINA; FLAMMINI ANGELA

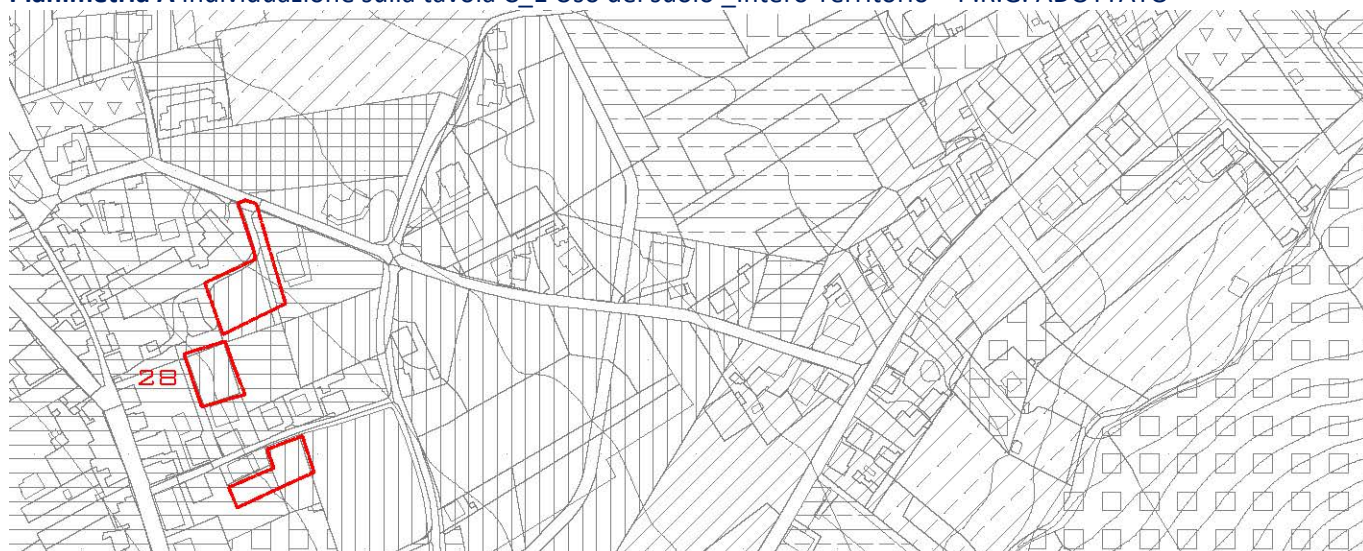
Identificazione catastale: Fg. 18 Part.IIe 440, 743, 888

Sintesi dell'osservazione: L'osservazione si compone di due punti:

- Osservazione 1. L'osservante si limita ad esternare la propria contrarietà circa il deteriore trattamento delle proprie aree operato con l'adozione della variante, peraltro con motivazioni di ordine fiscale e quindi non attinenti e senza esprimere una esplicita richiesta di variazione urbanistica. Ciò non dimeno si concorda nel riconoscere le caratteristiche del completamento edilizio alle particelle 743 e 888. Se ne propone quindi la variazione a zona B1.
- Osservazione 2. L'osservante esprime un rilievo sull'operato progettuale presupponendo una mancata valutazione sullo stato dei luoghi e sulla mancata ricerca di possibili alternative. Il rilievo si fonda sull'esistenza di una recinzione realizzata in zona destinata a strada dal previgente P.R.G. di accesso ad un'area destinata a verde pubblico dal Piano previgente e a parcheggio pubblico dal Piano adottato.

Parere tecnico: Per quanto sopra si è del parere di **ACCOGLIERE PARZIALMENTE** l'osservazione relativamente a quanto esposto al primo punto come da Planimetria B, previa verifica da parte dell'U.T. della legittimità della recinzione.

Planimetria A Individuazione sulla tavola C_1 Uso del suolo _Intero Territorio – P.R.G. ADOTTATO



Planimetria B Proposta di modifica della tavola C_1 Uso del suolo Interio Territorio – P.R.G. CONTRODEDOTTO



OSSERVAZIONE N° 29

Proponente: VALERI ROBERTA

Identificazione catastale: Fg. 38 Part.IIe 171

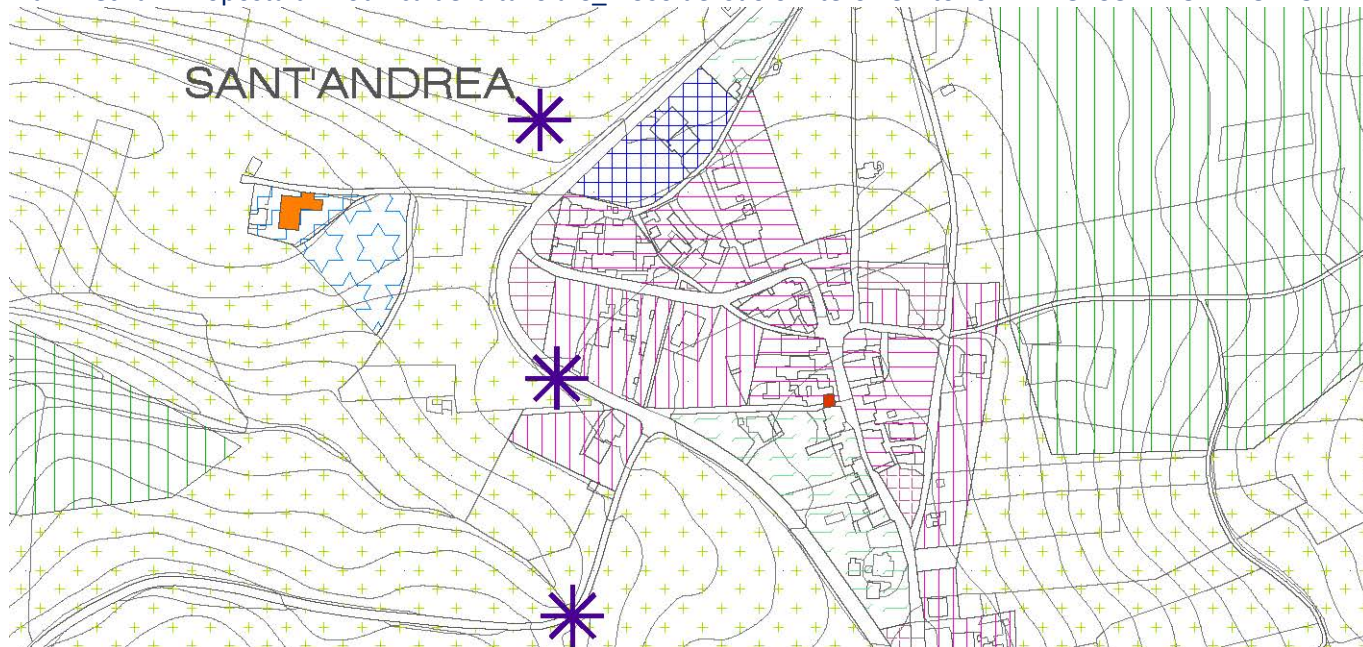
Sintesi dell'osservazione: Richiesta di variazione della destinazione urbanistica da Zona E 2 – Zona agricola di rispetto dell'abitato- a Zona B 2 – Tessuto Estensivo – in considerazione del fatto che sulla particella 171 insiste un fabbricato legittimamente realizzato.

Parere tecnico: Verificato lo stato dei luoghi si è del parere di **ACCOGLIERE** l'osservazione.

Planimetria A Individuazione sulla tavola C_1 Uso del suolo Intero Territorio – P.R.G. ADOTTATO



Planimetria B Proposta di modifica della tavola C_1 Uso del suolo Intero Territorio – P.R.G. CONTRODEDOTTO



OSSERVAZIONE N° 30

Proponente: LODDO SALVATORE

Identificazione catastale: Fg. 27 Part.IIe 1299,1302,1306,1309,1313

Sintesi dell'osservazione: L'osservazione si sostanzia in tre punti:

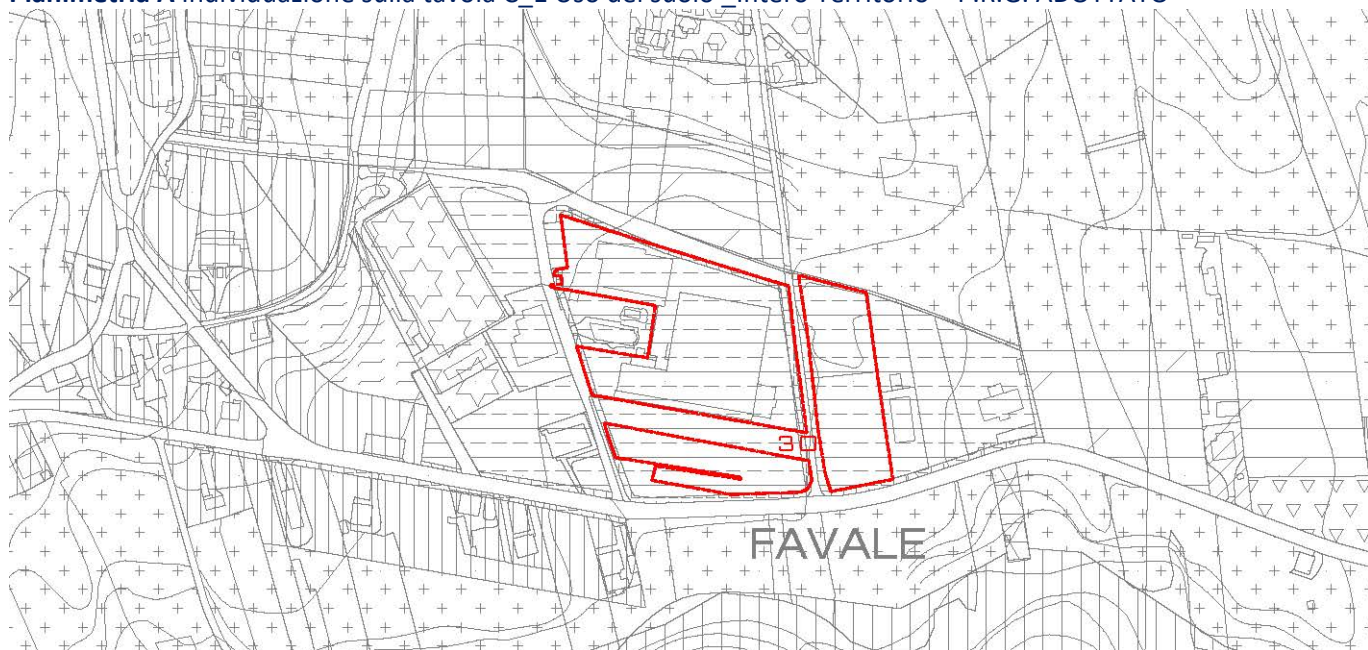
- Quanto al primo punto si richiede la modifica dell'articolo 60 delle N.T.A. con riproposizione del previgente dettato normativo
- Quanto al secondo punto si richiede la riduzione dell'indice di permeabilità fondiaria al fine di poter realizzare spazi di manovra per automezzi pesanti
- Quanto al terzo punto si richiede di prevedere specifici criteri per il trasferimento di cubatura su lotti non confinanti e separati da viabilità pubblica

Parere tecnico:

- Per quanto attiene al primo punto (riproposizione delle norme previgenti circa le distanze dai confini) è in evidente antitesi con l'azione amministrativa intrapresa dalla P.A. volta alla formazione della variante generale al P.R.G. l'osservazione può comunque trovare parziale soddisfazione nell'accoglimento dell'osservazione d'ufficio.
- Per quanto attiene al secondo punto (riduzione dell'indice di permeabilità fondiaria) l'osservazione non è condivisibile in quanto la norma non impedisce la realizzazione di aree di manovra adeguate al transito di mezzi pesanti come sostenuto dall'osservante.
- Per quanto attiene al terzo punto (trasferimento di cubatura) il Piano non detta condizioni restrittive rispetto a quanto ammissibile dalla legislazione in vigore. Pertanto l'osservazione non può trovare soddisfazione.

Per quanto sopra si è del parere di **NON ACCOGLIERE** l'osservazione.

Planimetria A Individuazione sulla tavola C_1 Uso del suolo _Intero Territorio – P.R.G. ADOTTATO



OSSERVAZIONE N° 31

Proponente: CONOCCHIOLI MARINO; CONOCCHIOLI FABIO

Identificazione catastale: Fg. 18 Part.Ile 1557,1558

Sintesi dell'osservazione: Richiesta di variazione della destinazione urbanistica da Zona F 1 - Attrezzature sportive - a Zona D 3 - Artigianale piccola industria esistente.

Parere tecnico: La richiesta riguarda un'area residuale e limitrofa ad un'infrastruttura di carattere comprensoriale, già realizzata ed oggetto di successivo ampliamento. L'intervento pubblico, peraltro escluso dal programma delle OOPP, si può considerare esaurito e l'area oggetto di osservazione non più necessaria alla realizzazione dell'infrastruttura pubblica. Pertanto, benché l'osservazione tende alla riduzione dello standard urbanistico, valutata la dotazione territoriale di piano per la località Villa Lempa la stessa può essere ritenuta condivisibile.

Per quanto sopra si è del parere di **ACCOGLIERE** l'osservazione.

Planimetria A Individuazione sulla tavola C_1 Uso del suolo Intero Territorio – P.R.G. ADOTTATO



Planimetria B Proposta di modifica della tavola C_1 Uso del suolo Intero Territorio – P.R.G. CONTRODEDOTTO



OSSERVAZIONE N° 32

Proponente: CONOCCHIOLI MARINO, CONOCCHIOLI ANTONIO

Identificazione catastale: Fg. 10 Part.IIe 241,104,105,106,200,259

Sintesi dell'osservazione: L'osservazione propone una richiesta formulata in via primaria ed una in via secondaria

- L'osservazione formulata in primordine si sostanzia in cinque punti:
 - Richiesta di variazione della destinazione urbanistica da Zona H3 – Ambiti di protezione idrogeologica - a Zona E 1 – Produzione agricola- delle particelle 241, 104, 105, 106, 200.
 - Richiesta di variazione della destinazione urbanistica da Zona H3 – Ambiti di protezione idrogeologica - a Zona E 3 – Nuclei rurali.
 - Richiesta di variazione del tracciato stradale di previsione proponendo due alternative. La prima lungo il confine ovest della proprietà ed il secondo ripercorrendo il tracciato di una strada interpodereale esistente.
 - Richiesta di variazione della destinazione urbanistica delle aree comprese tra l'abitato di Civitella ed i Monti Gemelli e non soggette a vincoli a Zone E – Zone agricole del territorio rurale.
 - Introduzione per tutte le Zone E – Zone agricole del territorio rurale- dei seguenti usi del suolo: Uso terziario: attività di alterazione del profilo del terreno ed Uso quaternario: turistico e fruizione.
- L'osservazione formulata in subordine si sostanzia in tre punti:
 - Introduzione per tutte le Zone urbanistiche delle aree comprese tra l'abitato di Civitella ed i Monti Gemelli dei seguenti usi del suolo: Uso terziario: attività di alterazione del profilo del terreno ed Uso quaternario: turistico e fruizione.
 - Introduzione per tutte le Zone urbanistiche delle aree comprese tra l'abitato di Civitella ed i Monti Gemelli dei seguenti usi negli'immobili: Categoria A residenziale e Categoria D turistico-ricettiva.
 - In alternativa a quanto sopra introduzione per tutte le Zone urbanistiche delle aree comprese tra l'abitato di Civitella ed i Monti Gemelli dei seguenti usi negli'immobili: Categoria D turistico-ricettiva limitatamente a: case per ferie, Bed & Breakfast, alloggi agrituristici, residenze di campagna.

Parere tecnico: L'osservazione è parzialmente condivisibile limitatamente alla variazione da Zona H3 – Ambiti di protezione idrogeologica – a Zona E 3 – Nuclei rurali – della particella 259.

Si ritiene che l'osservazione debba necessariamente essere letta in diretta correlazione con le osservazioni 33, 34, 94. Da sopralluogo effettuato si è rilevata l'esistenza, nella stessa zona omogenea, di edifici produttivi connessi all'attività agricola.

Inoltre, in considerazione della morfologia del terreno, raffrontate le risultanze dalle indagini geologiche con lo stato dei luoghi e la loro utilizzazione, si ritiene che la funzione di tutela esercitata con l'imposizione della zona H3 possa essere sufficientemente assolta con la previsione della contermina Zona H4 – Verde di rispetto dei paesaggi fluviali- E pertanto si propone la variazione dell'intera Zona H3 – Ambiti di protezione idrogeologica – a Zona E 1 – Produzione agricola- nel rispetto dei criteri rinvenibili nell'elaborato B1 Relazione Generale della variante al Piano.

Non sono condivisibili le richieste di introduzione di ulteriori usi del suolo nelle zone E ed H - come anche richiesto in subordine. Ciò nondimeno l'osservazione può trovare parziale soddisfazione nell'accoglimento dell'osservazione dell'Ufficio Tecnico.

La modifica del tracciato stradale non è condivisibile in quanto peggiorativo dell'assetto complessivo della viabilità.

Per quanto sopra si è del parere di **ACCOGLIERE PARZIALMENTE** l'osservazione come da Planimetria B.

OSSERVAZIONE N° 32

Planimetria A Individuazione sulla tavola C_1 Uso del suolo _Intero Territorio – P.R.G. ADOTTATO



Planimetria B Proposta di modifica della tavola C_1 Uso del suolo Intero Territorio – P.R.G. CONTRODEDOTTO



OSSERVAZIONE N° 33

Proponente: CONOCCHIOLI LUCIANA; CONOCCHIOLI PIETRO

Identificazione catastale: Fg. 10 Part.IIe 669,670,671,672,673,674,675,676,677,103,199,243,244,245

Sintesi dell'osservazione: L'osservazione propone una richiesta formulata in via primaria ed una in via secondaria

- L'osservazione formulata in primordine si sostanzia in tre punti:
 - Richiesta di variazione della destinazione urbanistica da Zona H3 – Ambiti di protezione idrogeologica -a Zona E 1 – Produzione agricola- delle particelle 669,670,671,672,673,674,675,676,677,103,199,243,244,245
 - Richiesta di variazione della destinazione urbanistica delle aree comprese tra l'abitato di Civitella ed i Monti Gemelli e non soggette a vincoli a Zone E – Zone agricole del territorio rurale.
 - Introduzione per tutte le Zone E – Zone agricole del territorio rurale- dei seguenti usi del suolo: *Uso terziario: attività di alterazione del profilo del terreno ed Uso quaternario: turistico e fruizione.*
- L'osservazione formulata in subordine si sostanzia in tre punti:
 - Introduzione per tutte le Zone urbanistiche delle aree comprese tra l'abitato di Civitella ed i Monti Gemelli dei seguenti usi del suolo: *Uso terziario: attività di alterazione del profilo del terreno ed Uso quaternario: turistico e fruizione*
 - Introduzione per tutte le Zone urbanistiche delle aree comprese tra l'abitato di Civitella ed i Monti Gemelli dei seguenti usi negli'immobili: Categoria A residenziale e Categoria D turistico-ricettiva
 - In alternativa a quanto sopra introduzione per tutte le Zone urbanistiche delle aree comprese tra l'abitato di Civitella ed i Monti Gemelli dei seguenti usi negli'immobili: Categoria D turistico-ricettiva limitatamente a: *case per ferie, Bed & Breakfast, alloggi agrituristici, residenze di campagna.*

Parere tecnico: Si ritiene che l'osservazione debba necessariamente essere letta in diretta correlazione con le osservazioni 32, 34, 94.

Da sopralluogo effettuato si è rilevata l'esistenza, nella stessa zona omogenea, di edifici produttivi connessi all'attività agricola.

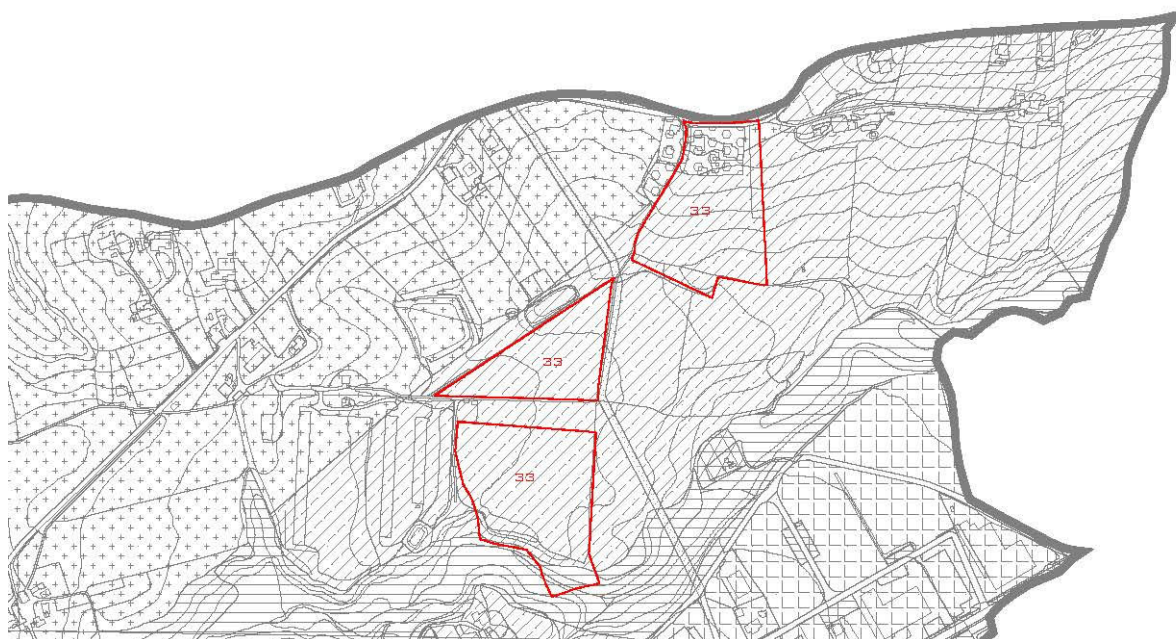
Inoltre, in considerazione della morfologia del terreno, raffrontate le risultanze dalle indagini geologiche con lo stato dei luoghi e la loro utilizzazione, si ritiene che la funzione di tutela esercitata con l'imposizione della zona H3 possa essere sufficientemente assolta con la previsione della contermina Zona H4 – Verde di rispetto dei paesaggi fluviali- E pertanto si propone la variazione dell'intera Zona H3 – Ambiti di protezione idrogeologica – a Zona E 1 – Produzione agricola- nel rispetto dei criteri rinvenibili nell'elaborato B1 Relazione Generale della variante al Piano.

Non sono condivisibili le richieste di introduzione di ulteriori usi del suolo nelle zone E ed H - come anche richiesto in subordine. Ciò nondimeno l'osservazione può trovare parziale soddisfazione nell'accoglimento dell'osservazione dell'Ufficio Tecnico.

Per quanto sopra si è del parere di **ACCOGLIERE PARZIALMENTE** l'osservazione come da Planimetria B.

OSSERVAZIONE N° 33

Planimetria A Individuazione sulla tavola C_1 Uso del suolo _Intero Territorio – P.R.G. ADOTTATO



Planimetria B Proposta di modifica della tavola C_1 Uso del suolo Intero Territorio – P.R.G. CONTRODEDOTTO



OSSERVAZIONE N° 34

Proponente: SALVI RITA

Identificazione catastale: Fg. 10 Part.IIe 58,63,64,102,619,57,617,618,614,615,504,506,502,611,612,619

Sintesi dell'osservazione: L'osservazione propone una richiesta formulata in via primaria ed una in via secondaria

- L'osservazione formulata in primordine si sostanzia in quattro punti:
 - Richiesta di variazione della destinazione urbanistica da Zona H3 – Ambiti di protezione idrogeologica - a Zona E 1 – Produzione agricola- delle particelle 58,63,64,102,619,57,617,618,614,615(parte), 504(parte), 506, 502.
 - Richiesta di variazione della destinazione urbanistica da Zona H3 – Ambiti di protezione idrogeologica - a Zona E 3 – Nuclei rurali – delle particelle 615(parte),504(parte), 506, 502.
 - Richiesta di variazione della destinazione urbanistica delle aree comprese tra l'abitato di Civitella ed i Monti Gemelli e non soggette a vincoli a Zone E – Zone agricole del territorio rurale.
 - Introduzione per tutte le Zone E – Zone agricole del territorio rurale- dei seguenti usi del suolo: *Uso terziario: attività di alterazione del profilo del terreno ed Uso quaternario: turistico e fruizione*
- L'osservazione formulata in subordine si sostanzia in tre punti:
 - Introduzione per tutte le Zone urbanistiche delle aree comprese tra l'abitato di Civitella ed i Monti Gemelli dei seguenti usi del suolo: *Uso terziario: attività di alterazione del profilo del terreno ed Uso quaternario: turistico e fruizione.*
 - Introduzione per tutte le Zone urbanistiche delle aree comprese tra l'abitato di Civitella ed i Monti Gemelli dei seguenti usi negli'immobili: *Categoria A residenziale e Categoria D turistico-ricettiva*
 - In alternativa a quanto sopra introduzione per tutte le Zone urbanistiche delle aree comprese tra l'abitato di Civitella ed i Monti Gemelli dei seguenti usi negli'immobili: *Categoria D turistico-ricettiva limitatamente a: case per ferie, Bed & Breakfast, alloggi agrituristici, residenze di campagna.*

Parere tecnico: L'osservazione è parzialmente condivisibile limitatamente alla variazione da Zona H3 – Ambiti di protezione idrogeologica – a Zona E 3 – Nuclei rurali – delle particelle 615(parte),504(parte), 506, 502.

Si ritiene che l'osservazione debba necessariamente essere letta in diretta correlazione con le osservazioni 33, 32, 94. Da sopralluogo effettuato si è rilevata l'esistenza, nella stessa zona omogenea, di edifici produttivi connessi all'attività agricola.

Inoltre, in considerazione della morfologia del terreno, raffrontate le risultanze dalle indagini geologiche con lo stato dei luoghi e la loro utilizzazione, si ritiene che la funzione di tutela esercitata con l'imposizione della zona H3 possa essere sufficientemente assolta con la previsione della contermina Zona H4 – Verde di rispetto dei paesaggi fluviali- E pertanto si propone la variazione dell'intera Zona H3 – Ambiti di protezione idrogeologica – a Zona E 1 – Produzione agricola- nel rispetto dei criteri rinvenibili nell'elaborato B1 Relazione Generale della variante al Piano.

Non sono condivisibili le richieste di introduzione di ulteriori usi del suolo nelle zone E ed H - come anche richiesto in subordine. Ciò nondimeno l'osservazione può trovare parziale soddisfazione nell'accoglimento dell'osservazione dell'Ufficio Tecnico.

Per quanto sopra si è del parere di **ACCOGLIERE PARZIALMENTE** l'osservazione come da Planimetria B.

OSSERVAZIONE N° 34

Planimetria A Individuazione sulla tavola C_1 Uso del suolo _Intero Territorio – P.R.G. ADOTTATO



Planimetria B Proposta di modifica della tavola C_1 Uso del suolo Intero Territorio – P.R.G. CONTRODEDOTTO



OSSERVAZIONE N° 35

Proponente: ROCCHINI FABIO; ROCCHINI ANDREA

Identificazione catastale: Fg. 68 Part.Ile 796,797(parte)

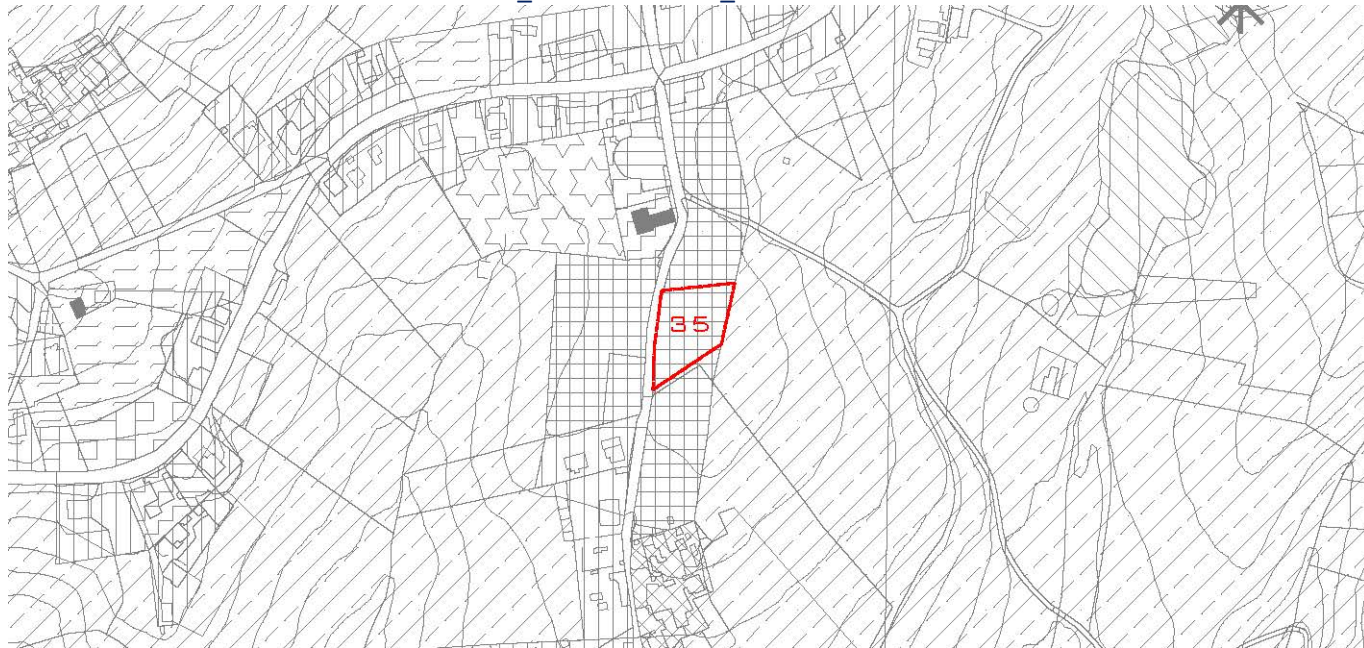
Sintesi dell'osservazione: Richiesta di variazione della destinazione urbanistica da Zona C 1 – Nuova Espansione – a Zona B 2 – Tessuto Estensivo.

Parere tecnico: L'area non ha le caratteristiche del completamento edilizio.

Il Piano Attuativo previsto per le zone di nuovo impianto urbano, quale strumento urbanistico di secondo livello, ha la finalità dichiarata di regolare l'assetto urbanistico del territorio così da assicurare lo sviluppo razionale dell'attività edilizia in aderenza allo stato dei luoghi e senza gravare sulla collettività.

Per quanto sopra si è del parere di **NON ACCOGLIERE** l'osservazione.

Planimetria A Individuazione sulla tavola C_1 Uso del suolo _Intero Territorio – P.R.G. ADOTTATO



OSSERVAZIONE N° 36

Proponente: Ufficio Tecnico Comunale

Identificazione catastale: Territorio comunale - Parti -

Sintesi dell'osservazione: L'osservazione è articolata nei seguenti punti:

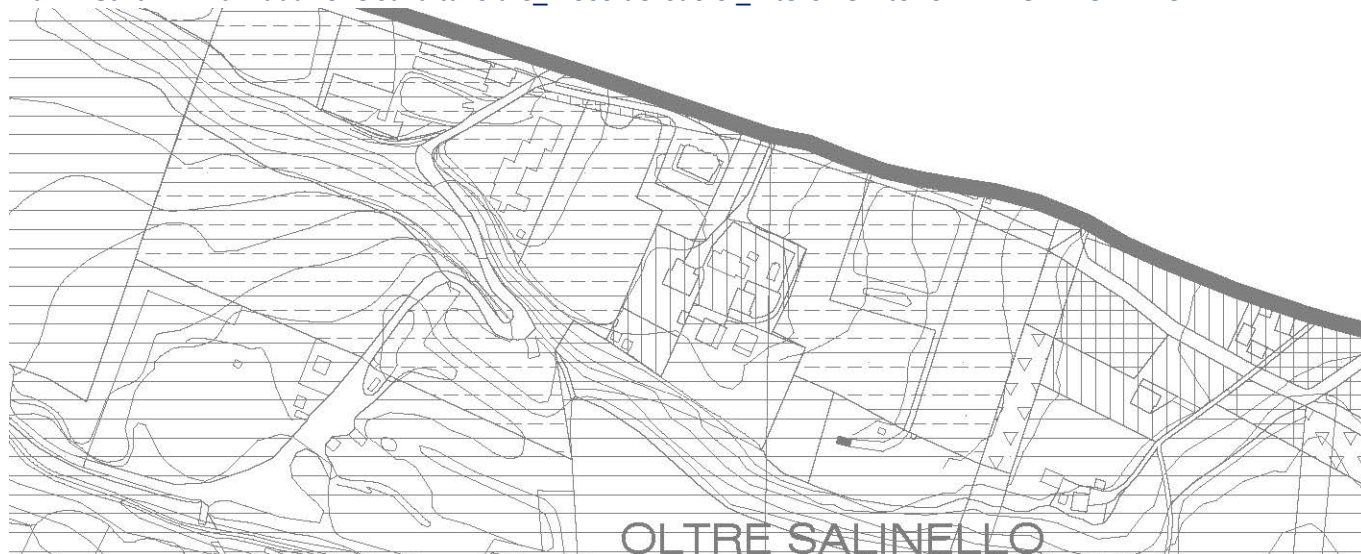
- Primo punto: È stato rilevato che alcune porzioni di Zona D, derivanti dal piano previgente, interessano l'ambito fluviale del Salinello. Si ritiene che tali zone, in ragione dell'andamento morfologico del suolo e del vincolo di tutela dei corpi idrici, debbano essere confinate all'esterno di tali ambiti e pertanto se ne chiede la riduzione entro i suddetti limiti.
- Secondo punto: È stata riscontrata la sovrapposizione di retini differenti nei pressi del fiume Salinello in località Santa Croce (1), sul campo sportivo in zona Capoluogo (2), a nord della località Sant'Andrea (3), presso la Chiesa Santa Maria Goretti in località Favale (4) e nei pressi di una zona D in località Santa Reparata (5). Si chiede che vengano corrette le tavole dell'uso del suolo in ragione degli usi effettivi.
- Terzo punto: È stato rilevato che in località Rocche, in alcuni ambiti ridotti, il limite tra differenti *zone di tutela e valorizzazione paesaggistica* non è stato tracciato con riferimento ai caratteri naturali ed ambientali ma segue una suddivisione geometrica rigida. Si richiede che vengano rettificati qualora si ravvisi una non rispondenza ai principi di trasposizione dei piani sovraordinati generalmente utilizzati per il restante territorio comunale.
- Quarto punto: Si rileva che in località Santa Croce, lungo la Strada Provinciale SP8 lato nord, nel tratto compreso tra la Sp8b e la strada comunale Strada Frazione Santa Croce, come anche lungo via Carlo Rosselli lato est la destinazione C2 non sembrerebbe essere coerente con il tessuto edilizio in via di consolidamento a seguito del rilascio di legittimi atti concessori e della realizzazione delle dotazioni territoriali in atto. Si richiede pertanto la variazione da *Zona C2 – Nuova Espansione lineare* – a *Zona B 2 – Tessuto Estensivo*.
- Quinto punto: Richiesta di eliminazione della *Zona M2 – Verde di rispetto stradale e fasce di rispetto* nel tratto est di via Carlo Rosselli fino all'intersezione con via Indro Montanelli, in ragione dell'avvenuta realizzazione dei marciapiedi e pubblica illuminazione
- Sesto punto: È stata individuata come strada esistente la via che perpendicolarmente da via Aldo Moro porta su SS81. Il tratto perpendicolare a Via Aldo Moro è strada di nuova previsione non ancora realizzata. Si chiede di correggere la destinazione d'uso del suolo unitamente all'area a parcheggio esistente attestante il suddetto tratto stradale.
- Settimo punto: L'area censita al foglio 18 particella 1384 e già interessata nei punti precedenti dalla presente osservazione, è stata erroneamente destinata dal piano adottato a Zona C2. Il terreno è stato acquisito dall'Ente per cessione volontaria giusta Determina del settore tecnico n° 165 del 3.7.2019 e destinata alla realizzazione di un parcheggio pubblico. La particella intesta ancora al precedente proprietario in quanto non è stato ancora redatto l'atto notarile. Si chiede di correggere la destinazione di zona.
- Ottavo punto: L'area in località Tavolacci censita al foglio 42 particelle 329, 330, 331 e destinata dal Piano adottato a zona G1 Verde pubblico Attrezzato, è in parte interessata da un edificio per abitazione in corso di costruzione giusto permesso di Costruire n° 14 del 5.5.2021. Si chiede di modificare la destinazione di zona al fine di renderla compatibile con la destinazione d'uso del costruendo edificio, eventualmente desinando un'altra porzione delle stesse particelle a zona G1.

OSSERVAZIONE N° 36.1

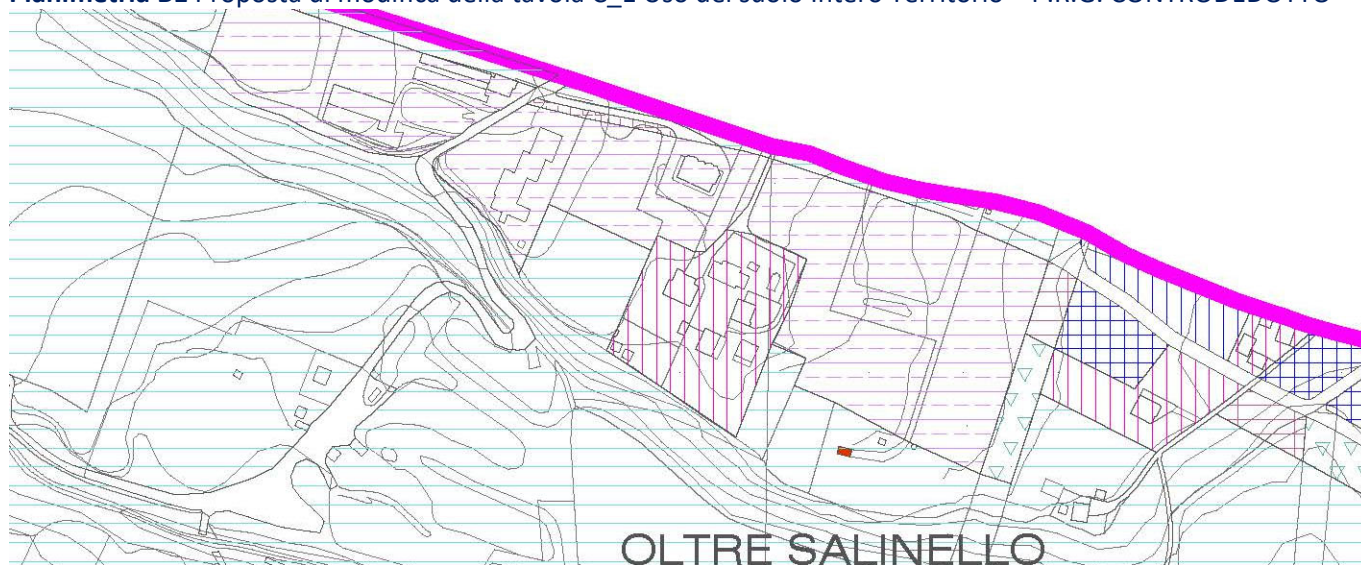
Parere tecnico:

Primo punto: In coerenza con gli obiettivi di Piano ed in conformità con la pianificazione sovraordinata, l'osservazione si ritiene condivisibile e si propone una modifica della perimetrazione della zona D1 come da Planimetria B1

Planimetria A1 Individuazione sulla tavola C_1 Uso del suolo _Intero Territorio – P.R.G. ADOTTATO



Planimetria B1 Proposta di modifica della tavola C_1 Uso del suolo Intero Territorio – P.R.G. CONTRODEDOTTO

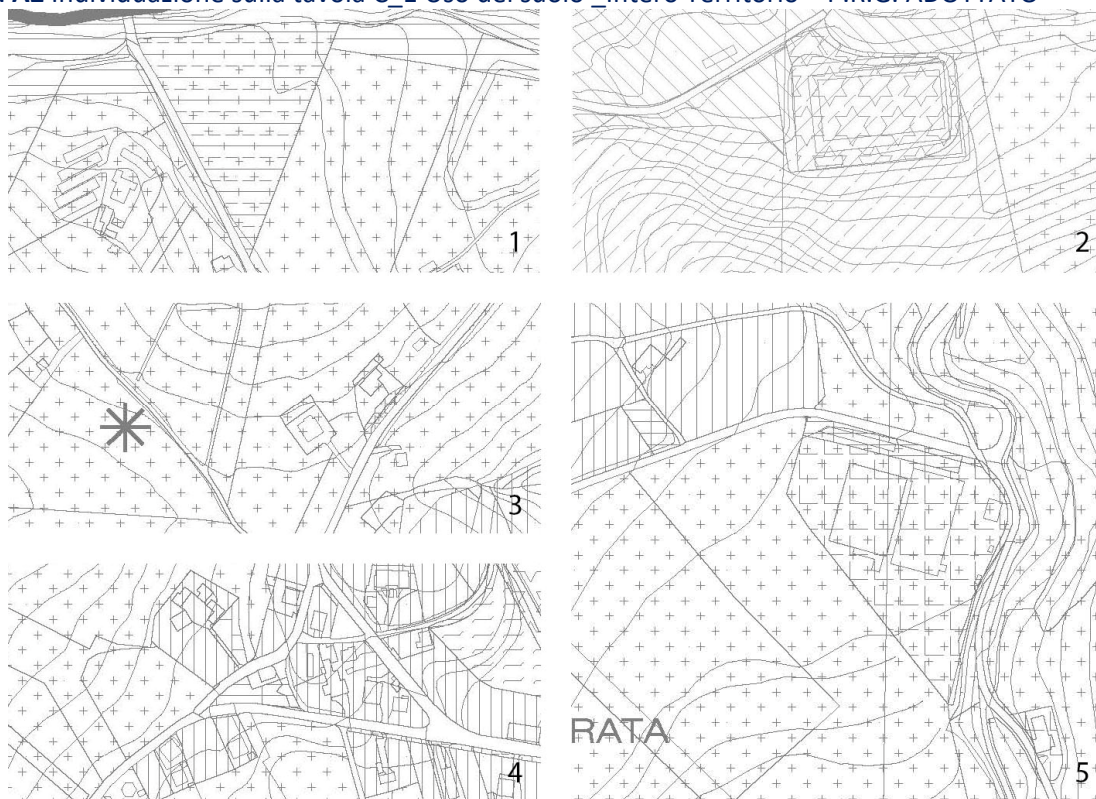


OSSERVAZIONE N° 36.2

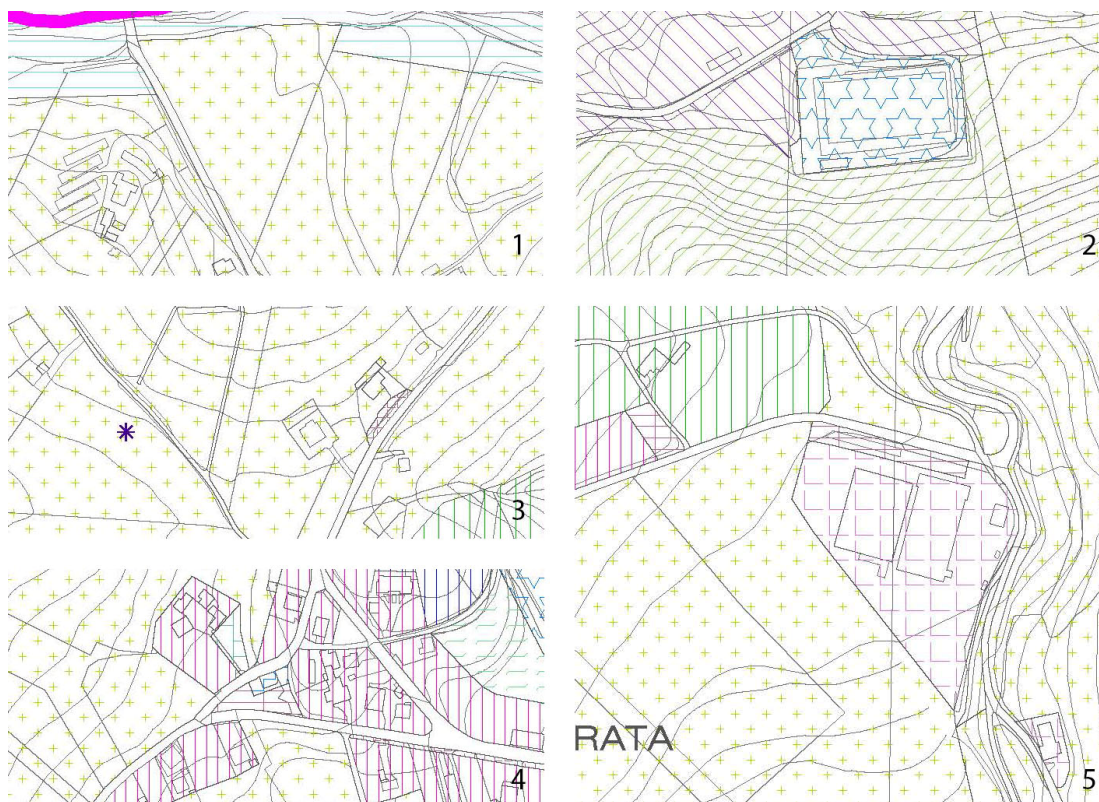
Parere tecnico:

Secondo punto: Dall'attività di verifica è emerso che trattasi di errori materiali per i quali risulta essere evidente ed univoco il rimedio e pertanto si ritiene di poter procedere alle correzioni cartografiche richieste come da Planimetria B2 punti da 1 a 5

Planimetria A2 Individuazione sulla tavola C_1 Uso del suolo _Intero Territorio – P.R.G. ADOTTATO



Planimetria B2 Proposta di modifica della tavola C_1 Uso del suolo Intero Territorio – P.R.G. CONTRODEDOTTO



OSSERVAZIONE N° 36.3

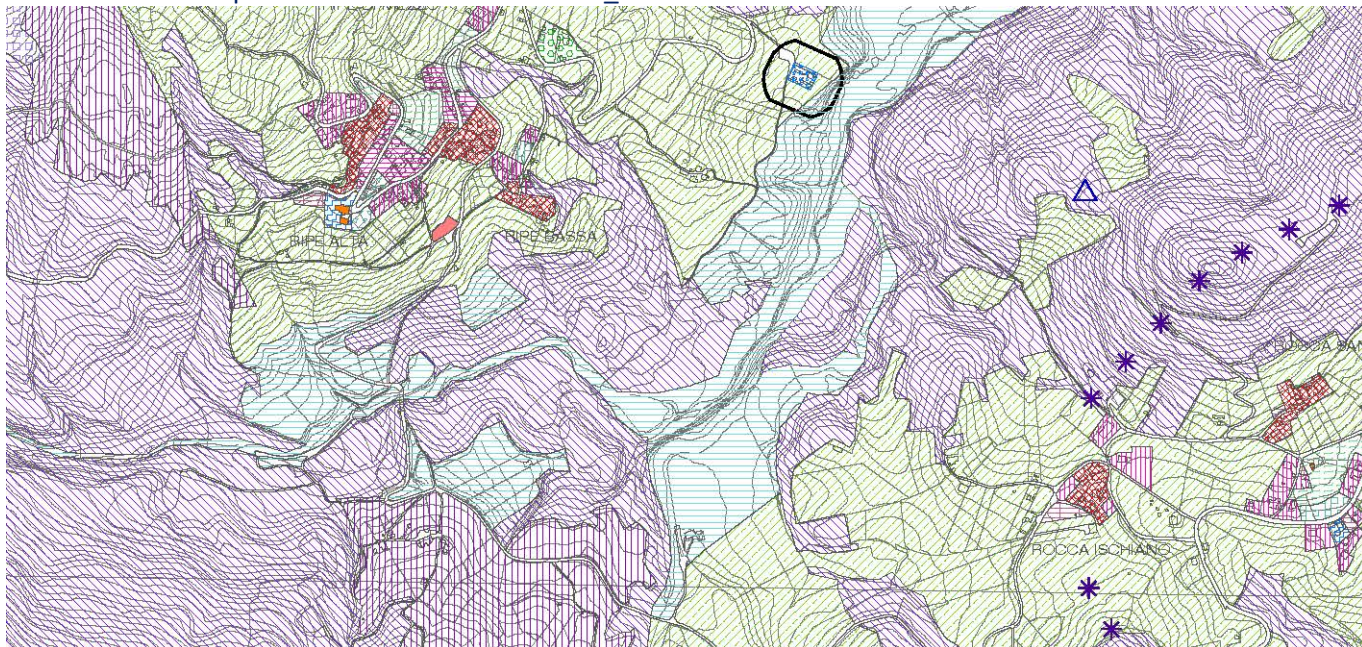
Parere tecnico:

Terzo punto: In località Rocche i limiti tra diverse zone di tutela e valorizzazione paesaggistica è stato definito attraverso la trasposizione dei piani sovraordinati ed in particolare dei Corridoi biologici e paesaggistici degli ambienti fluviali e delle Aree ed emergenze di interesse paesaggistico-ambientale del P.T.C.P. Ciò non dimeno lo stesso P.T.C.P. intende tale perimetrazioni indicative e non prescrittive e prevede pertanto che i Comuni in sede di pianificazione provvedano a precisarne il perimetro in ragione della differente scala grafica. Effettuati gli opportuni sopralluoghi, in coerenza con gli obiettivi di Piano ed in conformità con la pianificazione sovraordinata si ritiene poter procedere alla rettifica dei perimetri come proposto nella Planimetria B3.

Planimetria A3 Individuazione sulla tavola C_1 Uso del suolo _Intero Territorio – P.R.G. ADOTTATO



Planimetria B3 Proposta di modifica della tavola C_1 Uso del suolo Intero Territorio – P.R.G. CONTRODEDOTTO

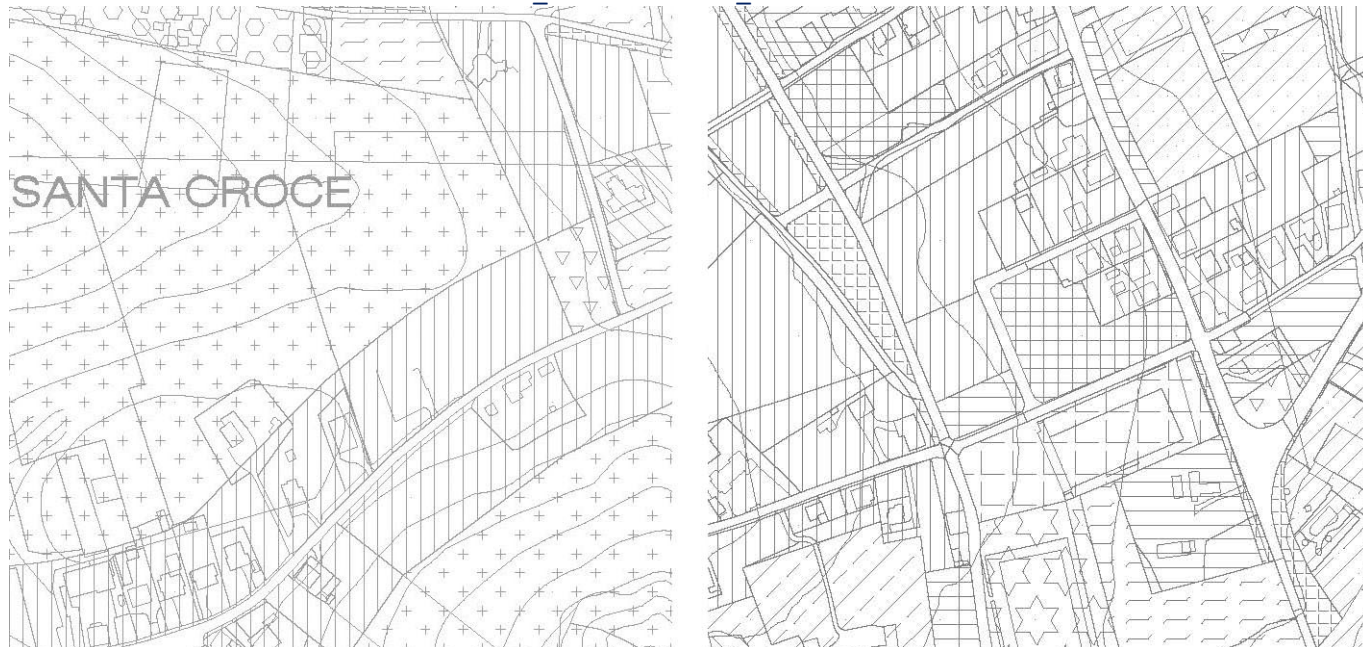


OSSERVAZIONE N° 36.4

Parere tecnico:

Quarto punto: Dopo opportuni sopralluoghi, riscontrato che le aree zonizzate come C2 risultano di fatto impegnate da costruzioni realizzate in forza di atti concessori rilasciati antecedentemente alla data di adozione della variante al piano, ritenuto che per la zona in esame sussistono tutti i requisiti delle zone del completamento edilizio si propone la variazione da Zona C2 – Nuova Espansione lineare – a Zona B 2 – Tessuto Estensivo come da Planimetria B4

Planimetria A4 Individuazione sulla tavola C_1 Uso del suolo _Intero Territorio – P.R.G. ADOTTATO



Planimetria B4 Proposta di modifica della tavola C_1 Uso del suolo Intero Territorio – P.R.G. CONTRODEDOTTO

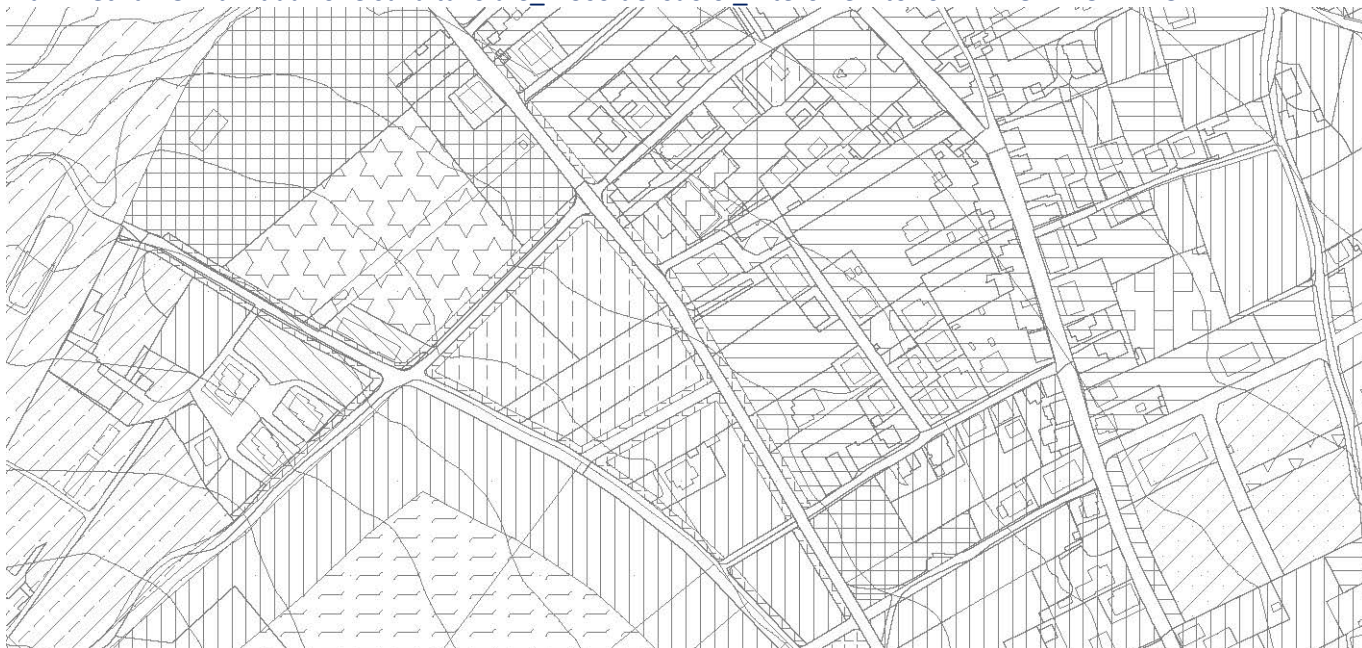


OSSERVAZIONE N° 36.5

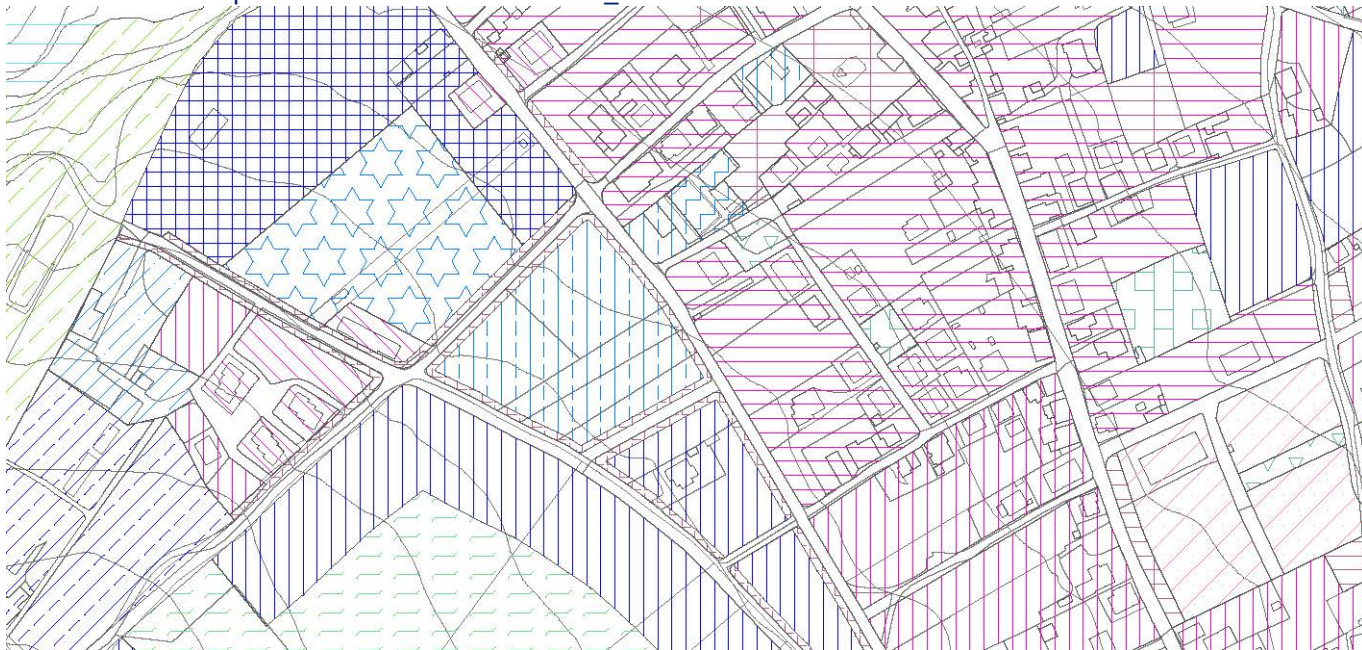
Parere tecnico:

Quinto punto: Esperiti gli opportuni sopralluoghi, per le motivazioni esposte dall'osservante, si propone l'eliminazione della Zona M2 – Verde di rispetto stradale e fasce di rispetto nel tratto est di via Carlo Rosselli lato est fino all'intersezione con via Indro Montanelli come da Planimetria B5

Planimetria A5 Individuazione sulla tavola C_1 Uso del suolo _Intero Territorio – P.R.G. ADOTTATO



Planimetria B5 Proposta di modifica della tavola C_1 Uso del suolo Intero Territorio – P.R.G. CONTRODEDOTTO



OSSERVAZIONE N° 36.6

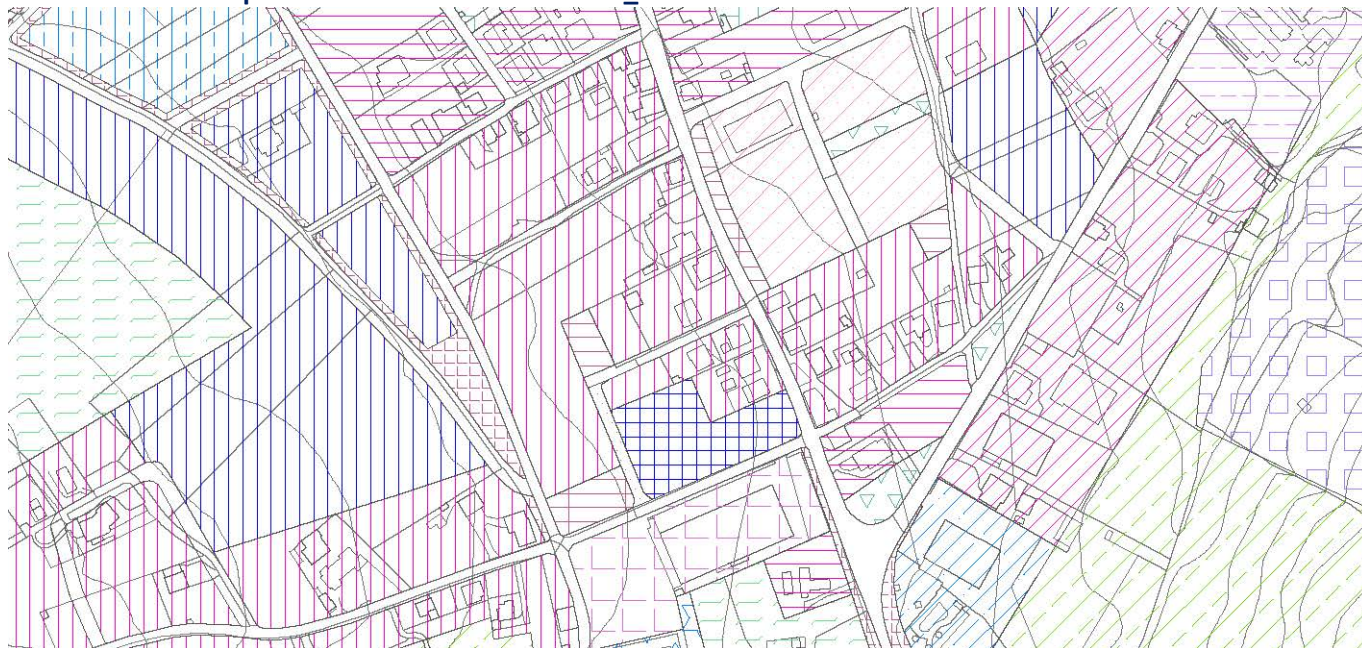
Parere tecnico:

Sesto punto: Trattandosi di mero errore nella restituzione cartografica dell'esistente ed essendo univoco il rimedio si propone la rettifica delle tavole d'uso del suolo come da Planimetria B6

Planimetria A6 Individuazione sulla tavola C_1 Uso del suolo _Intero Territorio – P.R.G. ADOTTATO



Planimetria B6 Proposta di modifica della tavola C_1 Uso del suolo Intero Territorio – P.R.G. CONTRODEDOTTO



OSSERVAZIONE N° 36.7

Parere tecnico:

Settimo punto: Trattandosi di mero errore materiale nella trasposizione delle destinazioni di zona ed essendo univoco il rimedio si propone la rettifica delle tavole d'uso del suolo come da Planimetria B7

Planimetria A7 Individuazione sulla tavola C_1 Uso del suolo _Intero Territorio – P.R.G. ADOTTATO



Planimetria B7 Proposta di modifica della tavola C_1 Uso del suolo Intero Territorio – P.R.G. CONTRODEDOTTO

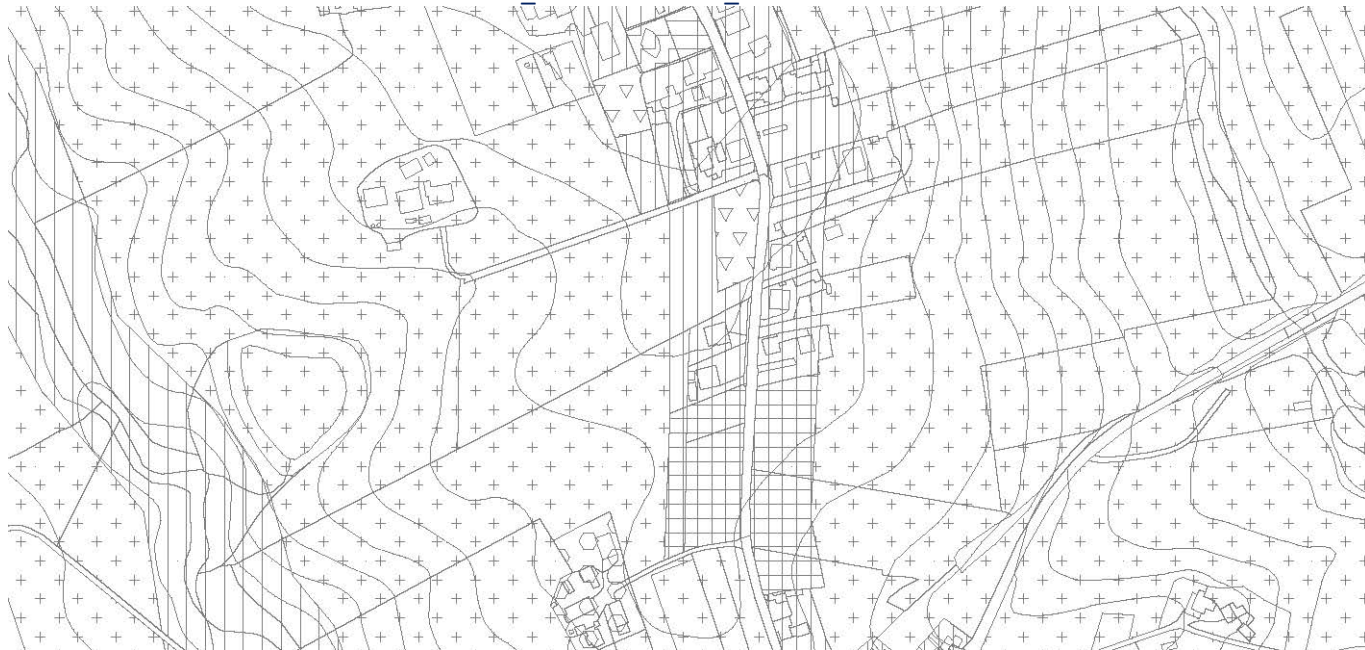


OSSERVAZIONE N° 36.8

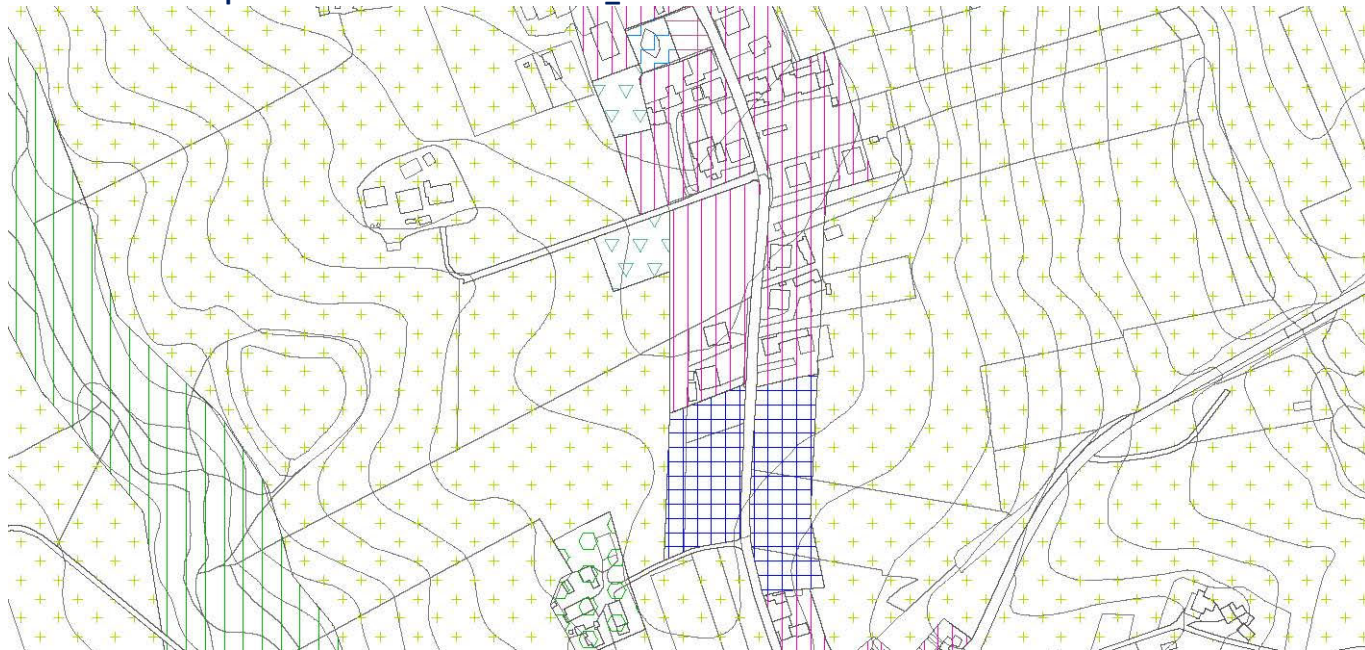
Parere tecnico:

Ottavo punto: Trattandosi di una evidente contraddizione tra le destinazioni di zona imposta dal piano adottato rispetto allo stato dei luoghi in essere ed in divenire, causato dalla mancata trasposizione sulle tavole di piano dei titoli in corso di efficacia -rilasciato successivamente all'aggiornamento cartografico- ed essendo univoco il rimedio l'osservazione si ritiene condivisibile e si propone la modifica dell'uso del suolo come da Planimetria B8

Planimetria A8 Individuazione sulla tavola C_1 Uso del suolo _Intero Territorio – P.R.G. ADOTTATO



Planimetria B8 Proposta di modifica della tavola C_1 Uso del suolo Intero Territorio – P.R.G. CONTRODEDOTTO



Parere tecnico punti da uno a otto:

Per quanto sopra si è del parere di **ACCOGLIERE** l'osservazione come ai punti uno, due, tre, quattro, cinque, sei, sette e otto del parere tecnico.

OSSERVAZIONE N° 37

Proponente: CELANI MARIA ROSARIA

Identificazione catastale: Fg. 18 Part.IIe 1506,1508,1509,1604,1606

Sintesi dell'osservazione: Richiesta di variazione della destinazione urbanistica da Zona B 1 – Tessuto Semintensivo – a Zona E 2 – Zona agricola di rispetto dell'abitato-

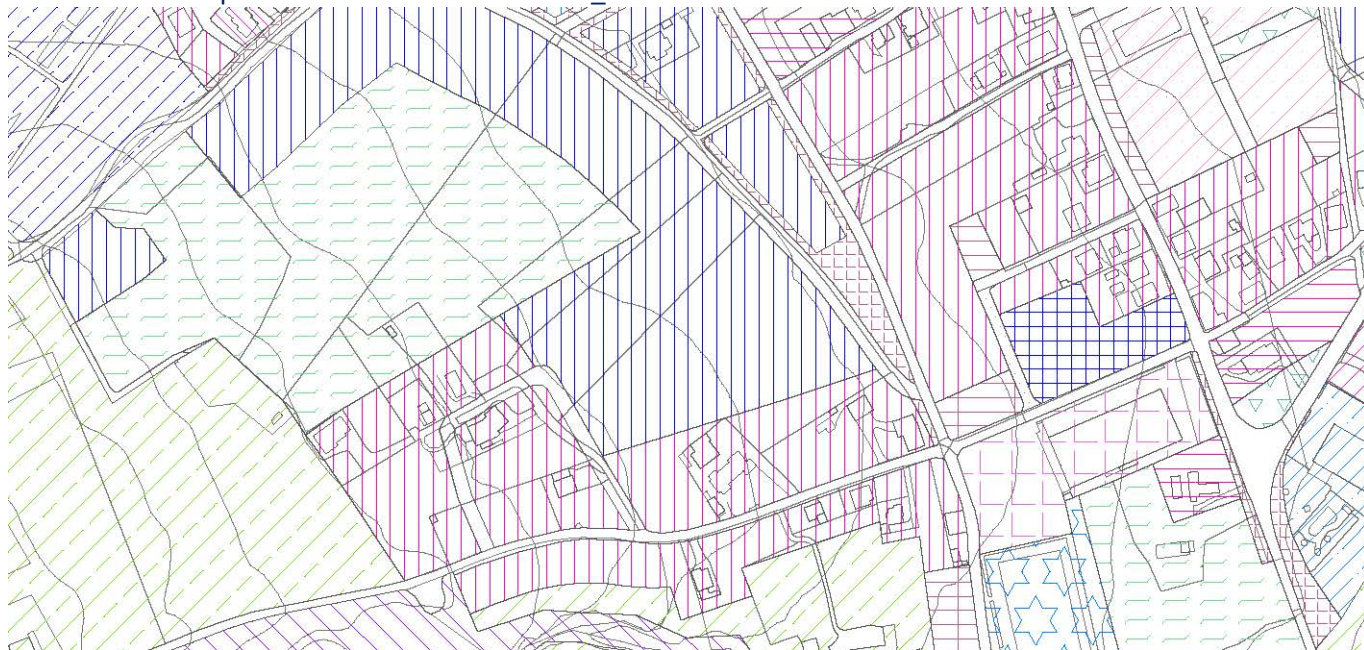
Parere tecnico: Nell'ottica della ponderazione dell'interesse pubblico in relazione alle aspettative del privato, valutata la posizione e dimensione dell'area interessata dall'osservazione, posta ai margini di una zona edificabile, l'osservazione si ritiene condivisibile

Per quanto sopra si è del parere di **ACCOGLIERE** l'osservazione come da Planimetria B.

Planimetria A Individuazione sulla tavola C_1 Uso del suolo _Intero Territorio – P.R.G. ADOTTATO



Planimetria B Proposta di modifica della tavola C_1 Uso del suolo Intero Territorio – P.R.G. CONTRODEDOTTO



OSSERVAZIONE N° 38

Proponente: CURIA GIUSEPPE

Identificazione catastale: Fg. 17 Part.Ile 1077,1081

Sintesi dell'osservazione: Richiesta di variazione della destinazione urbanistica da Zona H3 – Ambiti di protezione idrogeologica- Zona B 2 – Tessuto Estensivo.

Parere tecnico: L'area non ha le caratteristiche del completamento edilizio se bene è occupata da un edificio anche se regolarmente assentito e pertanto l'osservazione non si ritiene condivisibile.

Per quanto sopra si è del parere di **NON ACCOGLIERE** l'osservazione.

Planimetria A Individuazione sulla tavola C_1 Uso del suolo _Intero Territorio – P.R.G. ADOTTATO



OSSERVAZIONE N° 39

Proponente: GIOVANNINI ROBERTO

Identificazione catastale: Fg. 17 Part.IIe 875,877

Sintesi dell'osservazione: Richiesta di variazione della destinazione urbanistica da Zona H3 – Ambiti di protezione idrogeologica- Zona B 2 – Tessuto Estensivo- relativamente alle aree di proprietà.

Richiesta di variazione della destinazione urbanistica da Zona H3 – Ambiti di protezione idrogeologica- Zona B 2 – Tessuto Estensivo- relativamente alle aree di proprietà.

Parere tecnico: L'area non ha le caratteristiche del completamento edilizio se bene è occupata da un edificio anche se regolarmente assentito. Inoltre la richiesta contrasta nelle motivazioni con i presupposti del deliberato dell'adozione e pertanto l'osservazione non si ritiene condivisibile.

Per quanto sopra si è del parere di **NON ACCOGLIERE** l'osservazione.

Planimetria A Individuazione sulla tavola C_1 Uso del suolo _Intero Territorio – P.R.G. ADOTTATO



OSSERVAZIONE N° 40

Proponente: CANDELORI VINCENZO; TOSTI ELENA; CANDELORI RENATO; ALESSANDRINI LUIGINA; CANDELORI FABIO

Identificazione catastale: Fg. 19 Part.IIe 123, 125, 703, 119, 120, 121, 122, 118, 1084, 1085, 1086, 1088

Sintesi dell'osservazione: Variazione della destinazione urbanistica da Zona H3 – Ambiti di protezione idrogeologica- Zona D 1 - Industriale, Artigianale, Commerciale, Direzionale di completamento - e Zona M3 – Impianti di distribuzione carburanti e servizio alla mobilità- a Zona B 3 – Tessuto Misto.

Parere tecnico: In correlazione alle osservazioni 87, 89, 91 e 93 l'osservazione è condivisibile limitatamente alla trasformazione dell'area da Zona D 1 - Industriale, Artigianale, Commerciale, Direzionale di completamento e Zona M3 – Impianti di distribuzione carburanti e servizio alla mobilità- a Zona B3 – Tessuto Misto.

Per quanto sopra si è del parere di **ACCOGLIERE PARZIALMENTE** l'osservazione come da Planimetria B.

Planimetria A Individuazione sulla tavola C_1 Uso del suolo _Intero Territorio – P.R.G. ADOTTATO



Planimetria B Proposta di modifica della tavola C_1 Uso del suolo Intero Territorio – P.R.G. CONTRODEDOTTO



OSSERVAZIONE N° 41

Proponente: DI VITANTONIO IVANO

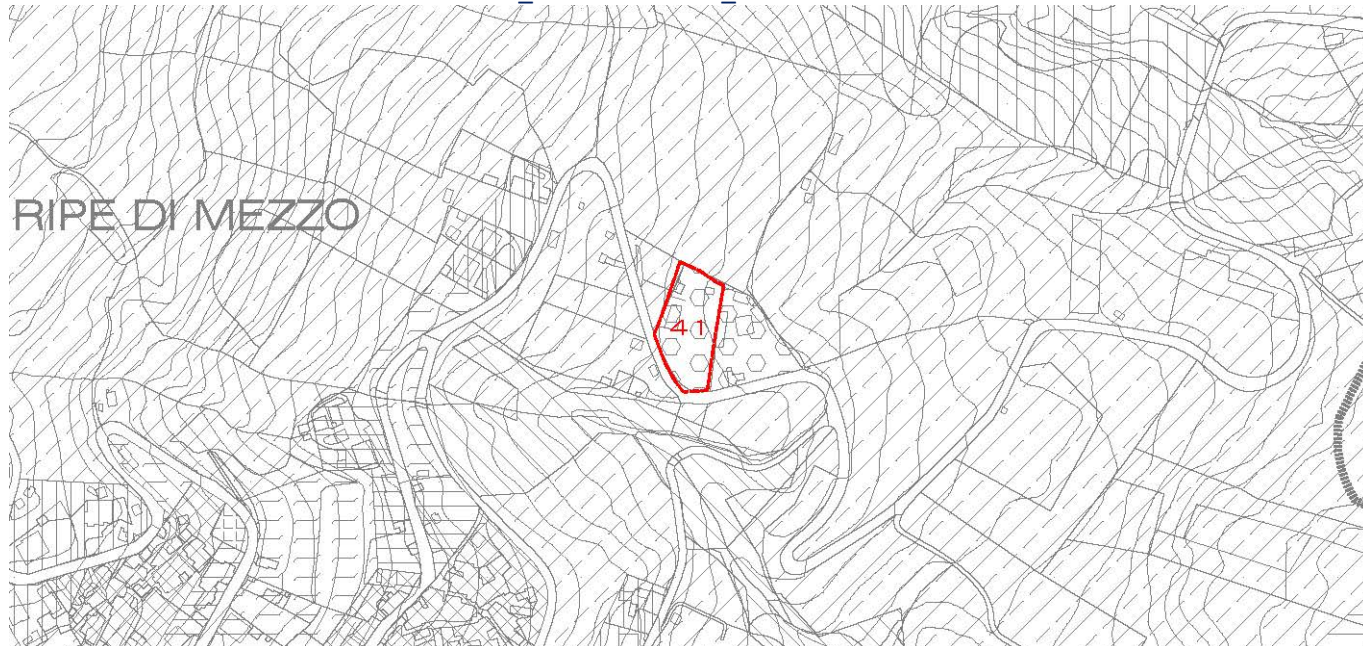
Identificazione catastale: Fg. 55 Part.IIe 346

Sintesi dell'osservazione: Richiesta di variazione della destinazione urbanistica da Zona E3 – Nuclei rurali – a Zona E1 – Produzione agricola.

Parere tecnico: La zonizzazione richiesta con è compatibile con la zona omogenea limitrofa.

Per quanto sopra si è del parere di **NON ACCOGLIERE** l'osservazione.

Planimetria A Individuazione sulla tavola C_1 Uso del suolo _Intero Territorio – P.R.G. ADOTTATO



OSSERVAZIONE N° 42

Proponente: EL KHALIDI HAKIMA

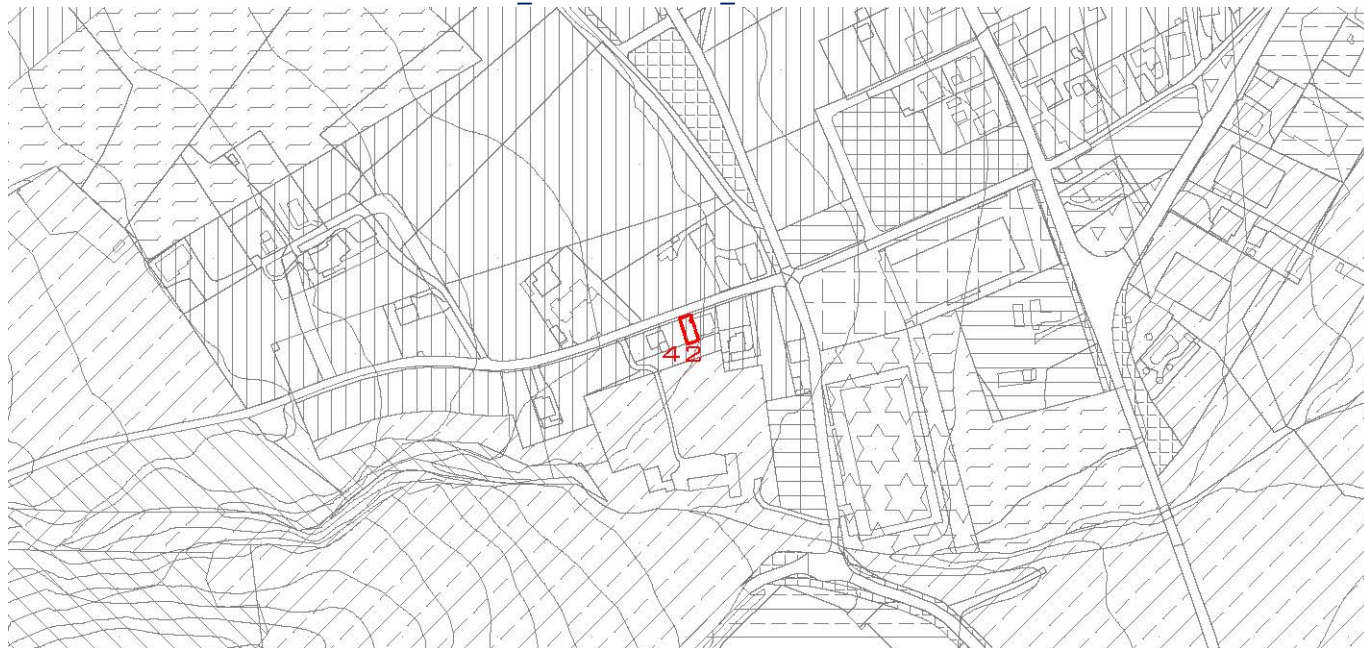
Identificazione catastale: Fg. 18 Part.IIe 1628

Sintesi dell'osservazione: L'osservazione non contiene esplicite richieste.

Parere tecnico: L'osservazione probabilmente tende alla modifica dell'articolo 50 delle NTA relativamente all'estensione del lotto minimo. Sull'eliminare/ridurre la dimensione minima della Superficie fondiaria del lotto edificatorio l'osservazione non è condivisibile in quanto contrasta con i principi di piano che regolano le trasformazioni edilizie in aree urbane.

Per quanto sopra si è del parere di **NON ACCOGLIERE** l'osservazione.

Planimetria A Individuazione sulla tavola C_1 Uso del suolo _Intero Territorio – P.R.G. ADOTTATO



OSSERVAZIONE N° 43

Proponente: MATALUCCI FERNANDO; MATALUCCI SILVIO; MATALUCCI GIOVANNI

Identificazione catastale: Fg. 9 Part.Ile 536, 538, 539, 817

Sintesi dell'osservazione: L'osservazione si sostanzia in tre punti:

- Quanto al primo punto si richiede la riduzione della Zona M1 – Spazi di sosta e parcheggio.
- Quanto al secondo punto si richiede la traslazione della Zona M1 – Spazi di sosta e parcheggio – al limite est delle particelle 536 e 539.
- Quanto al terzo punto si richiede la variazione della destinazione urbanistica della particella 817 da Zona C 1 – Nuova Espansione - a Zona B 2 – Tessuto Estensivo.

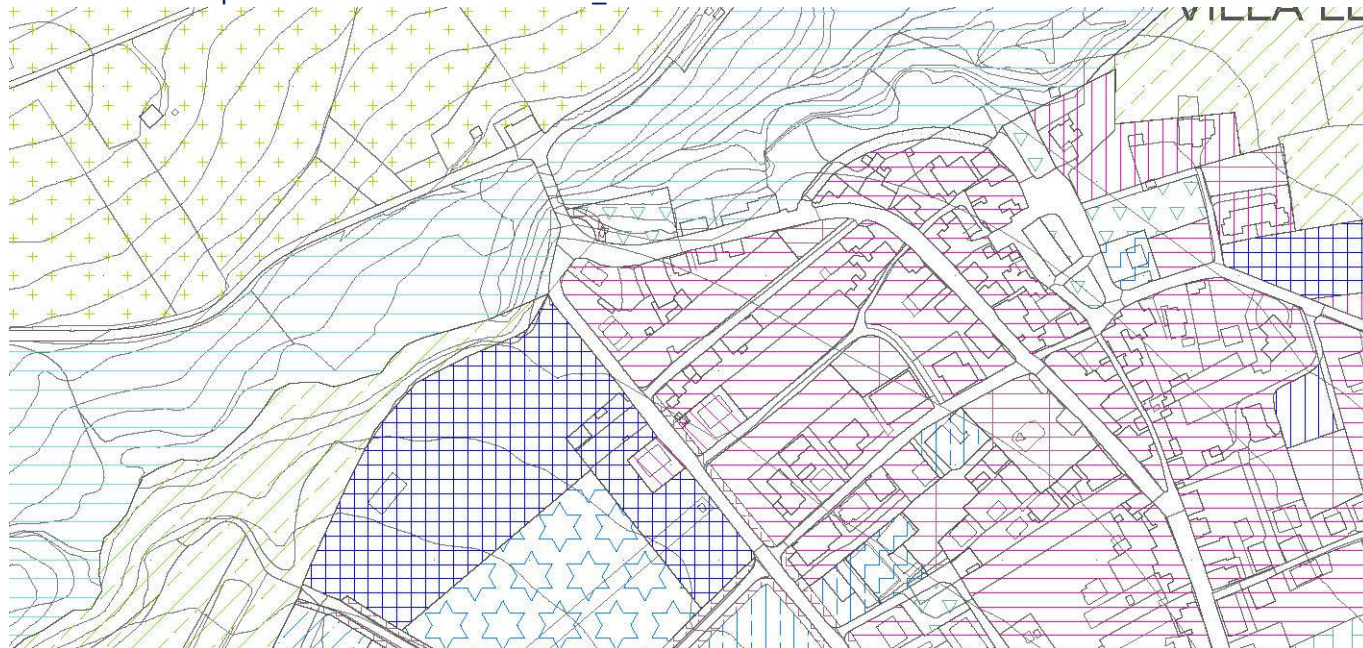
Parere tecnico: L'osservazione è parzialmente condivisibile limitatamente alla traslazione della Zona M1 – Spazi di sosta e parcheggio – al limite est delle particelle 536 e 539.

Per quanto sopra si è del parere di **ACCOGLIERE PARZIALMENTE** l'osservazione come da Planimetria B.

Planimetria A Individuazione sulla tavola C_1 Uso del suolo _Intero Territorio – P.R.G. ADOTTATO



Planimetria B Proposta di modifica della tavola C_1 Uso del suolo Intero Territorio – P.R.G. CONTRODEDOTTO



OSSERVAZIONE N° 44

Proponente: MATALUCCI SANDRA; MATALUCCI GIULIO; MATALUCCI SILVIA

Identificazione catastale: Fg. 19 Part.lle 699, 701, 521, 522, 128 (parte), 129 (parte), 130 (parte), 131 (parte), 132 (parte), 133 (parte), 134 (parte), 1060 (parte)

Sintesi dell'osservazione: Richiesta di variazione della destinazione urbanistica da Zona M3 – Impianti di distribuzione carburanti e servizio alla mobilità a Zona D 1 - Industriale, Artigianale, Commerciale, Direzionale di completamento.

Parere tecnico: L'osservazione è parzialmente condivisibile limitatamente alla traslazione della Zona M1 – Spazi di sosta e parcheggio – al limite est delle particelle 536 e 539.

Per quanto sopra si è del parere di **ACCOGLIERE PARZIALMENTE** l'osservazione come da Planimetria B

Planimetria A Individuazione sulla tavola C_1 Uso del suolo _Intero Territorio – P.R.G. ADOTTATO



Planimetria B Proposta di modifica della tavola C_1 Uso del suolo Intero Territorio – P.R.G. CONTRODEDOTTO



OSSERVAZIONE N° 45

Proponente: MATALUCCI GIULIO

Identificazione catastale: Fg. 19 Part.IIe 126, 533

Sintesi dell'osservazione: Richiesta di variazione della destinazione urbanistica da Zona C 1 – Nuova Espansione – a Zona B 2 – Tessuto Estensivo.

Parere tecnico: L'area non ha le caratteristiche del completamento edilizio.

Il Piano Attuativo previsto per le zone di nuovo impianto urbano, quale strumento urbanistico di secondo livello, ha la finalità dichiarata di regolare l'assetto urbanistico del territorio così da assicurare lo sviluppo razionale dell'attività edilizia in aderenza allo stato dei luoghi e senza gravare sulla collettività.

Per quanto sopra si è del parere di **NON ACCOGLIERE** l'osservazione.

Planimetria A Individuazione sulla tavola C_1 Uso del suolo _Intero Territorio – P.R.G. ADOTTATO



OSSERVAZIONE N° 46

Proponente: ONORI CLAUDIO

Identificazione catastale: Fg. 67 Part.IIe 745,142,145,152,155,550,625,627,628,633,635,668,742,149,171,632,634, 708, 709, 710

Sintesi dell'osservazione: L'osservazione propone una richiesta formulata in via primaria ed una in via secondaria

- L'osservazione formulata in prim'ordine si sostanzia in dieci punti:
 - Si richiede per le aree comprese tra l'abitato di Civitella ed i Monti Gemelli, non soggette a vincoli ed oggi utilizzate a scopi agricoli, siano esse *Zone E – Zone agricole del territorio rurale-* che *Zone territoriali omogenee H – Zone di tutela e valorizzazione paesaggistica-*, l'introduzione dei seguenti usi del suolo: *Uso terziario: attività di alterazione del profilo del terreno* ed *Uso quaternario: turistico e fruizione*.
 - Si richiede che per gli immobili ricadenti nelle aree comprese tra l'abitato di Civitella ed i Monti Gemelli siano previsti, in aggiunta agli usi della *Categoria G agricola e funzioni connesse ai sensi di legge*, anche gli usi della *Categoria A residenziale* e della *Categoria D turistico-ricettiva* senza limitazioni.
 - Si richiede di specificare nelle N.T.A che le destinazioni dei suoli e degli usi negli immobili possono essere conservate, anche in zone ove tali usi non sono previsti, fino a che non intervenga un cambio di destinazione d'uso.
 - Si richiede la modifica dell'articolo 9 delle N.T.A. introducendo tra le categorie d'intervento ammissibili per gli edifici aventi destinazioni d'uso in contrasto con quelle ammesse dalla Variante Generale al PRG anche gli interventi di manutenzione straordinaria, "il recupero" e di "ristrutturazione".
 - Si richiede che tra gli edifici esistenti, oltre che quelli legittimamente costruiti o in corso di costruzione regolarmente assentiti e per i quali sono iniziati i lavori alla data d'adozione della variante generale al PRG, siano ricompresi anche gli edifici per la costruzione dei quali sia stato espresso il Parere Favorevole al rilascio del Permesso di Costruire.
 - Si richiede che nei terreni di proprietà come sopra identificati oltre che sull'edificio che insiste sulla particella 745 siano che ricadono in *Zone E – Zone agricole del territorio rurale-* e in *Zone territoriali omogenee H – Zone di tutela e valorizzazione paesaggistica-*, siano ammessi gli ulteriori usi del suolo: *Uso terziario: attività di alterazione del profilo del terreno* ed *Uso quaternario: turistico e fruizione* senza limitazione.
 - Si richiede che negli immobili esistenti o da realizzare sui terreni di proprietà come sopra che ricadono in *Zone E – Zone agricole del territorio rurale-* e in *Zone territoriali omogenee H – Zone di tutela e valorizzazione paesaggistica-*, siano ammessi gli ulteriori usi: *Categoria A residenziale* e della *Categoria D turistico-ricettiva* senza limitazioni.
 - Si richiede che in ogni caso sia concessa la possibilità di realizzare strutture pertinenziali e attrezzature sportive di modeste dimensioni quali rimesse, piscine, attrezzature varie, quantomeno come pertinenziali all'edificio esistente o in corso di ricostruzione, oltre a maneggi, e attività correlate.
 - Si richiede la variazione della destinazione da *Zona H4 – Verde di rispetto dei paesaggi fluviali* – della particella 745 (parte) e 142 (parte) ad altro uso di zona (uniforme rispetto alla zona del fabbricato esistente).
 - Si richiede che nell'edificio che insiste sulle particelle 708, 709, 710 e ricadente in *Zona H1 – Ambiti di protezione dei boschi* -siano ammessi gli ulteriori usi: *CATEGORIA G agricola e funzioni connesse ai sensi di legge: abitazioni rurali*.
- L'osservazione formulata in second'ordine si sostanzia in tre punti:
 - Si richiede l'introduzione per tutte le Zone urbanistiche delle aree comprese tra l'abitato di Civitella ed i Monti Gemelli dei seguenti usi negli immobili: *CATEGORIA D turistico-ricettiva* limitatamente a: *case per ferie, Bed & Breakfast, alloggi agrituristici, residenze di campagna*.
 - Si richiede che negli immobili esistenti o da realizzare sui terreni di proprietà come sopra che ricadono in *Zone E – Zone agricole del territorio rurale-* e in *Zone territoriali omogenee H – Zone di tutela e*

valorizzazione paesaggistica-, siano ammessi i seguenti usi; *Categoria D turistico-ricettiva limitatamente a: case per ferie, Bed & Breakfast, alloggi agrituristici, residenze di campagna.*

- Si richiede la modifica all'articolo 9 delle N.T.A. della variante negli immobili esistenti o da realizzare sui terreni di proprietà anche gli interventi di "ristrutturazione" in aggiunta agli interventi edilizi annoverabili nelle categorie della "manutenzione".

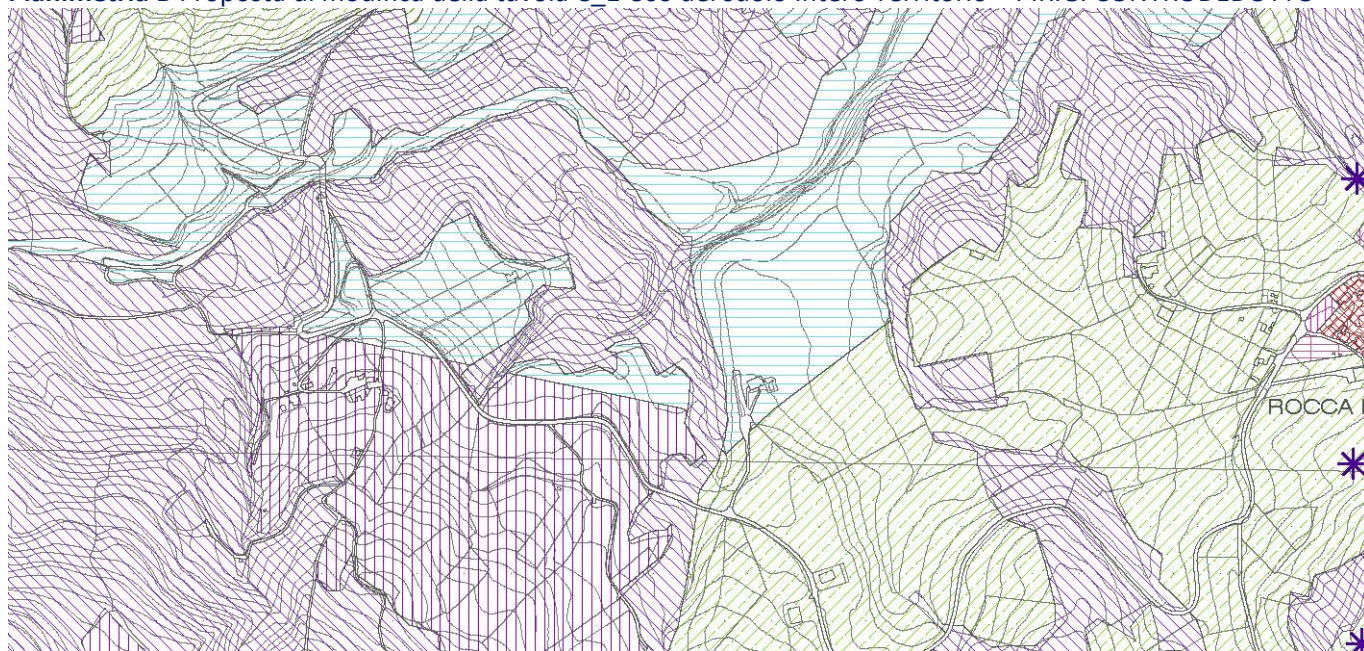
Parere tecnico: In linea generale per quanto richiesto e per le motivazioni addotte, l'osservazione si ritiene contrasti con i principi e gli obiettivi della pianificazione, agevolmente rinvenibili nell'elaborato B1. Relazione Generale della variante. Ciò non dimeno si ritiene condivisibile l'introduzione dell'uso Categoria G agricola e funzioni connesse ai sensi di legge: abitazioni rurali estesa a tutti gli edifici esistenti ricompresi nelle Zone territoriali omogenee H del territorio comunale. Si condivide altresì la richiesta di uniformare all'unica Zona H3 – Ambiti di protezione idrogeologica - l'intero agglomerato compreso nella particella 745.

Per quanto sopra si è del parere di **ACCOGLIERE PARZIALMENTE** l'osservazione come da Planimetria B

Planimetria A Individuazione sulla tavola C_1 Uso del suolo _Intero Territorio – P.R.G. ADOTTATO



Planimetria B Proposta di modifica della tavola C_1 Uso del suolo Intero Territorio – P.R.G. CONTRODEDOTTO



OSSERVAZIONE N° 47

Proponente: TIBURZI PIERPAOLO

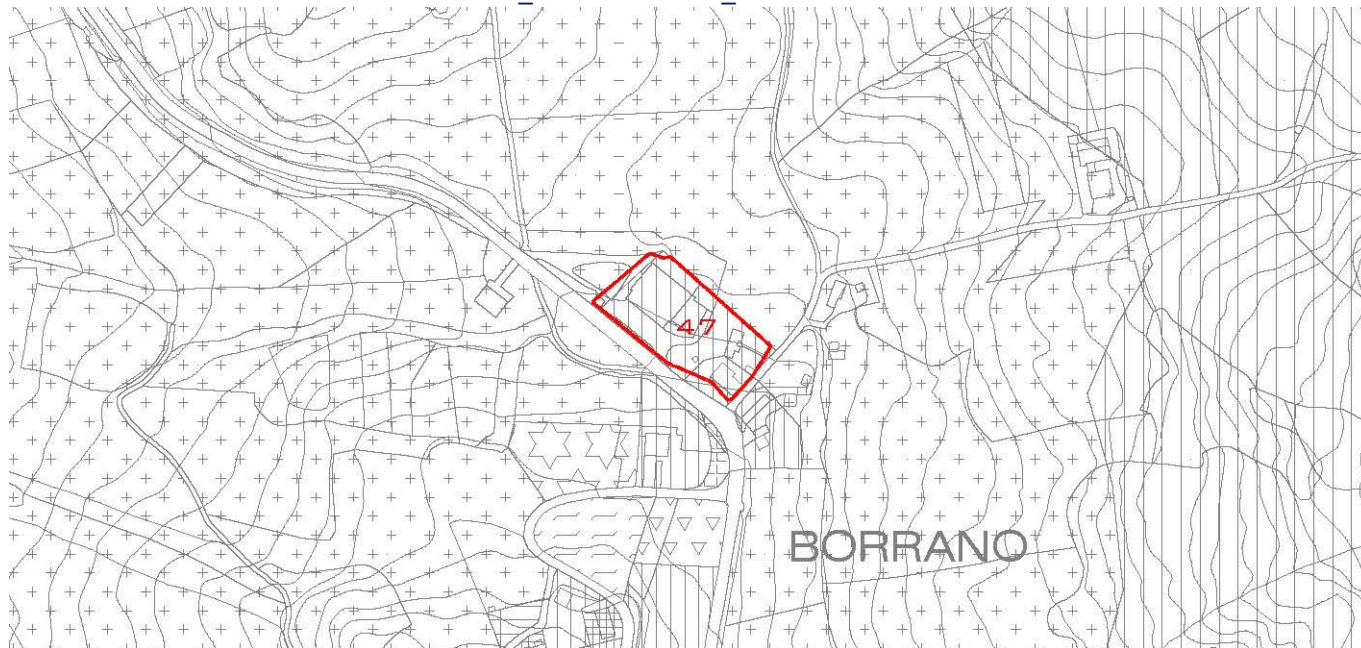
Identificazione catastale: Fg. 22 Part.IIe 227,237

Sintesi dell'osservazione: Richiesta di variazione della destinazione urbanistica da Zona E 1 – Produzione agricola- a Zona B 2 – Tessuto Estensivo – della porzione di terreno adiacente a fabbricato esistente.

Parere tecnico: La richiesta di riprodurre la vecchia zonizzazione è in evidente contrasto con l'azione amministrative che ha determinato la variante al PRG. Inoltre la richiesta di variazione urbanistica interessa terreni non di proprietà dell'osservante.

Per quanto sopra si è del parere di **NON ACCOGLIERE** l'osservazione.

Planimetria A Individuazione sulla tavola C_1 Uso del suolo _Intero Territorio – P.R.G. ADOTTATO



OSSERVAZIONE N° 48

Proponente: CORDONI EDDA

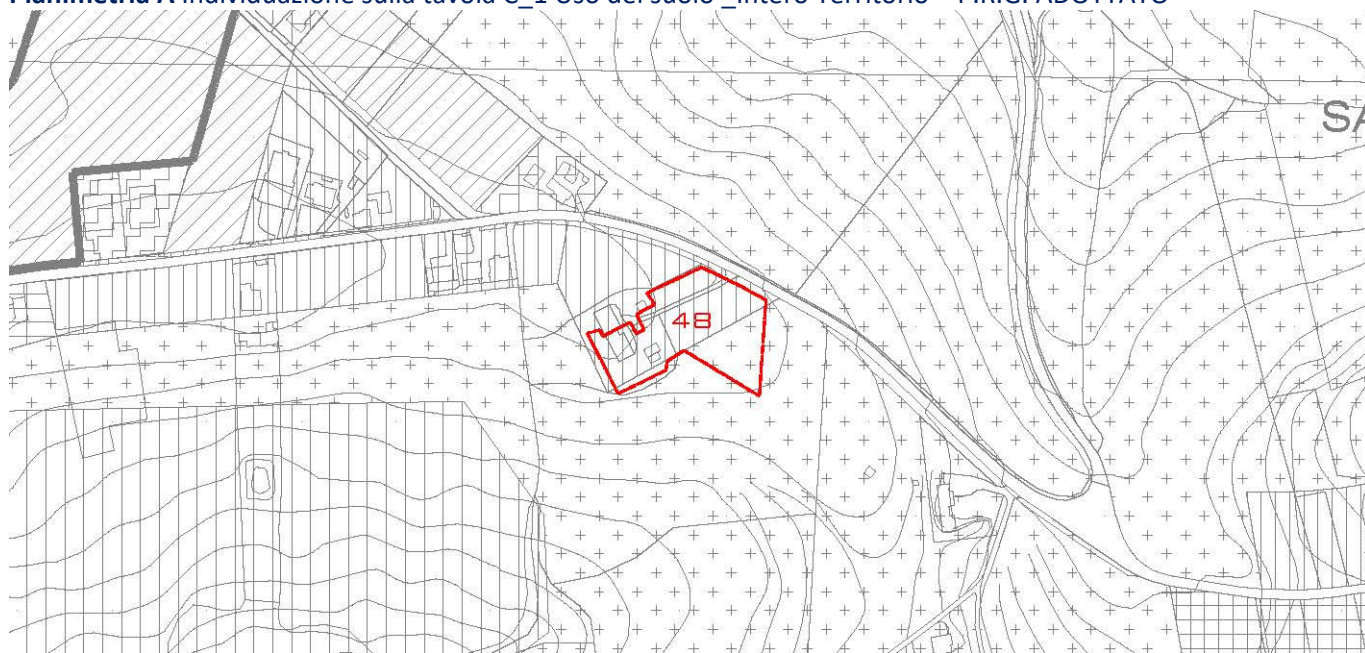
Identificazione catastale: Fg. 23 Part.IIe 263, 266, 271, 272, 275

Sintesi dell'osservazione: Richiesta di variazione della destinazione urbanistica da Zona C 1 – Nuova Espansione – a Zona B 2 – Tessuto Estensivo.

Parere tecnico: L'area non ha le caratteristiche del completamento edilizio. Si rileva che parte delle aree sono interessate anche dall'osservazione n° 51.

Per quanto sopra si è del parere di **NON ACCOGLIERE** l'osservazione.

Planimetria A Individuazione sulla tavola C_1 Uso del suolo _Intero Territorio – P.R.G. ADOTTATO



OSSERVAZIONE N° 49

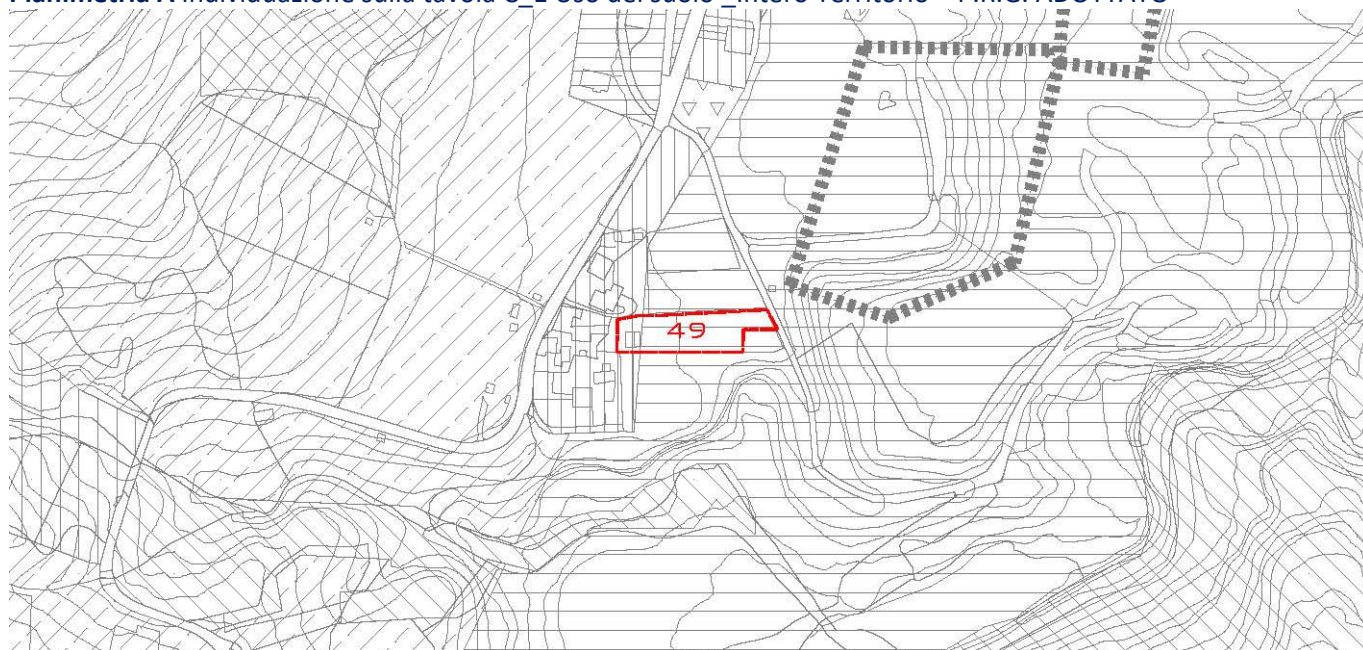
Proponente: MATALUCCI GIULIA

Identificazione catastale: Fg. 55 Part.Ile 809, 843

Sintesi dell'osservazione: Richiesta di riproposizione della destinazione d'uso del piano previgente contestando un ipotetico criterio geometrico utilizzato per perimetrazione della zona nelle cartografie della Variante Generale al P.R.G.

Parere tecnico: Se bene sia condivisibile la tutela dell'interesse privato, ove questo non pregiudichi l'interesse pubblico, la riproposizione della previgente destinazione di zona è in evidente contrasto con quanto ricercato dalla P.A con la delibera di adozione. La zona del previgente P.R.G. è stata ripерimetrata secondo i criteri dettate dal P.T.P.C. che nello specifico prevede la definizione del margine dell'edificio verso il territorio agricolo. Per quanto sopra si è del parere di **NON ACCOGLIERE** l'osservazione.

Planimetria A Individuazione sulla tavola C_1 Uso del suolo _Intero Territorio – P.R.G. ADOTTATO



OSSERVAZIONE N° 50

Proponente: FRANCHI GRAZIA SOFIA; FRANCHI ALESSANDRO; FRANCHI GIANFRANCO; DE DOMINICIS OMBRETTA; DE DOMINICIS DANIELE; DE DOMINICIS ROBERTO

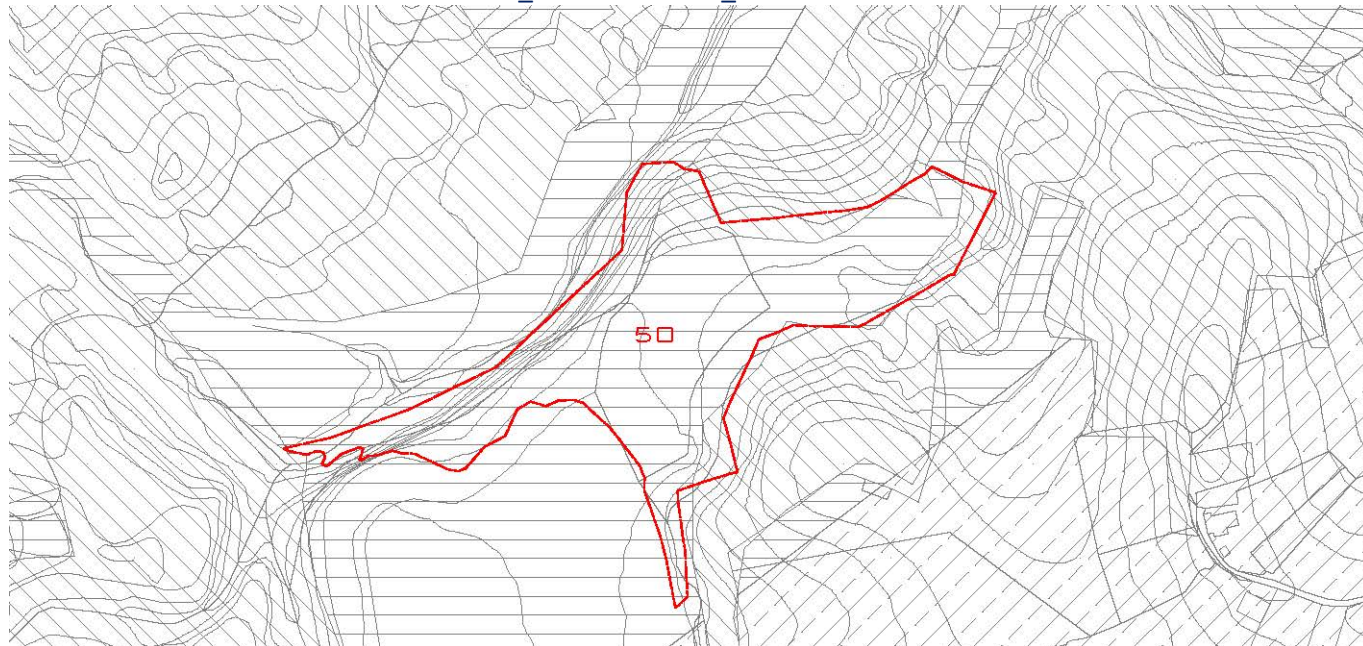
Identificazione catastale: Fg. 67 Part.IIe 85,86,129,132,624,626,629

Sintesi dell'osservazione: Richiesta di integrazione dell'art. 98 delle N.T.A. adottate inserendo tra gli usi consentiti le seguenti parole [...difesa del suolo ...] ivi comprese quelle che diminuiscono la pericolosità geomorfologica delle scarpate mitigandone la pendenza e l'altezza al fine di evitare il rischio di crolli di consistenti masse terrose

Parere tecnico: l'osservazione non è condivisibile in quanto le N.T.A. dettano gli usi consentiti, e tra questi senz'altro la difesa del suolo, e non anche le modalità tecnico costruttive da stabilire progettualmente.

Per quanto sopra si è del parere di **NON ACCOGLIERE** l'osservazione.

Planimetria A Individuazione sulla tavola C_1 Uso del suolo _Intero Territorio – P.R.G. ADOTTATO



OSSERVAZIONE N° 51

Proponente: CORDONI SCOLASTICA

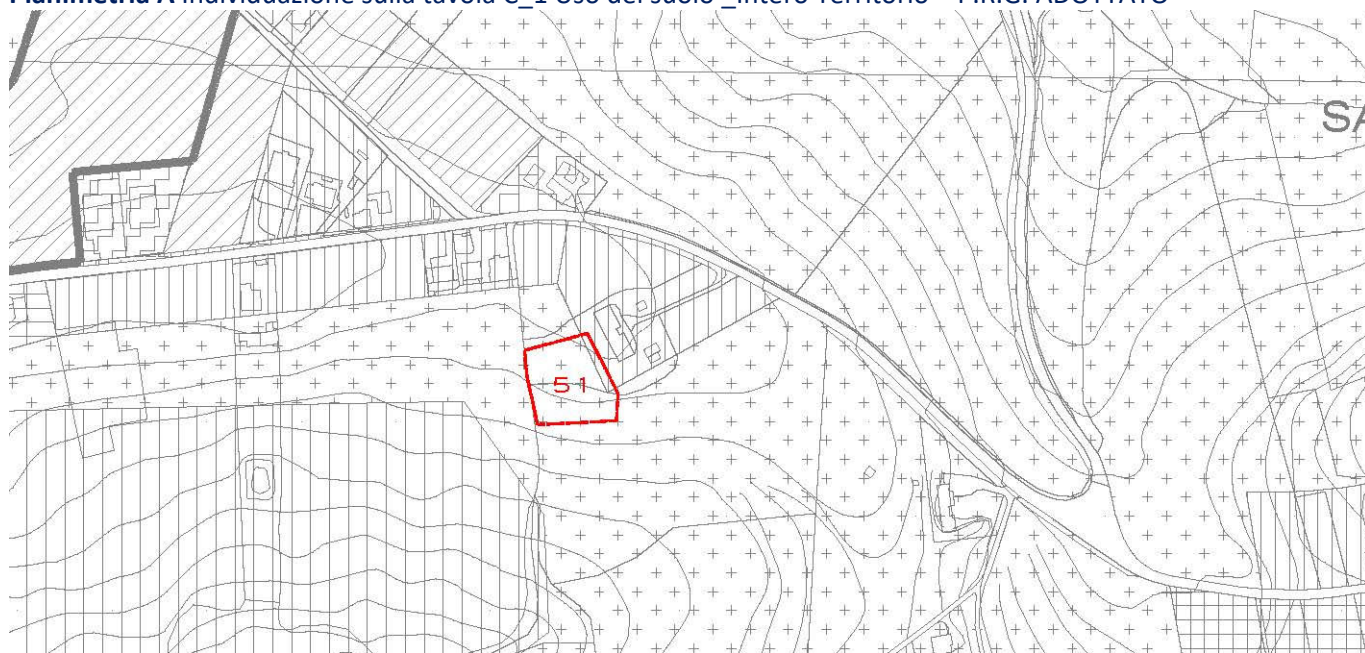
Identificazione catastale: Fg. 23 Part.IIe 263, 402, 271

Sintesi dell'osservazione: Richiesta di variazione della destinazione urbanistica da *Zona C 1 – Nuova Espansione* – ed *Zona E 1 – Produzione agricola*- a *Zona B 2 – Tessuto Estensivo*.

Parere tecnico: L'area non ha le caratteristiche del completamento edilizio. Si rileva che parte delle aree sono interessate anche dall'osservazione n° 48.

Per quanto sopra si è del parere di **NON ACCOGLIERE** l'osservazione.

Planimetria A Individuazione sulla tavola C_1 Uso del suolo _Intero Territorio – P.R.G. ADOTTATO



OSSERVAZIONE N° 52

Proponente: DI MICHELE BIAGIO; CUNTO ANNA MARIA

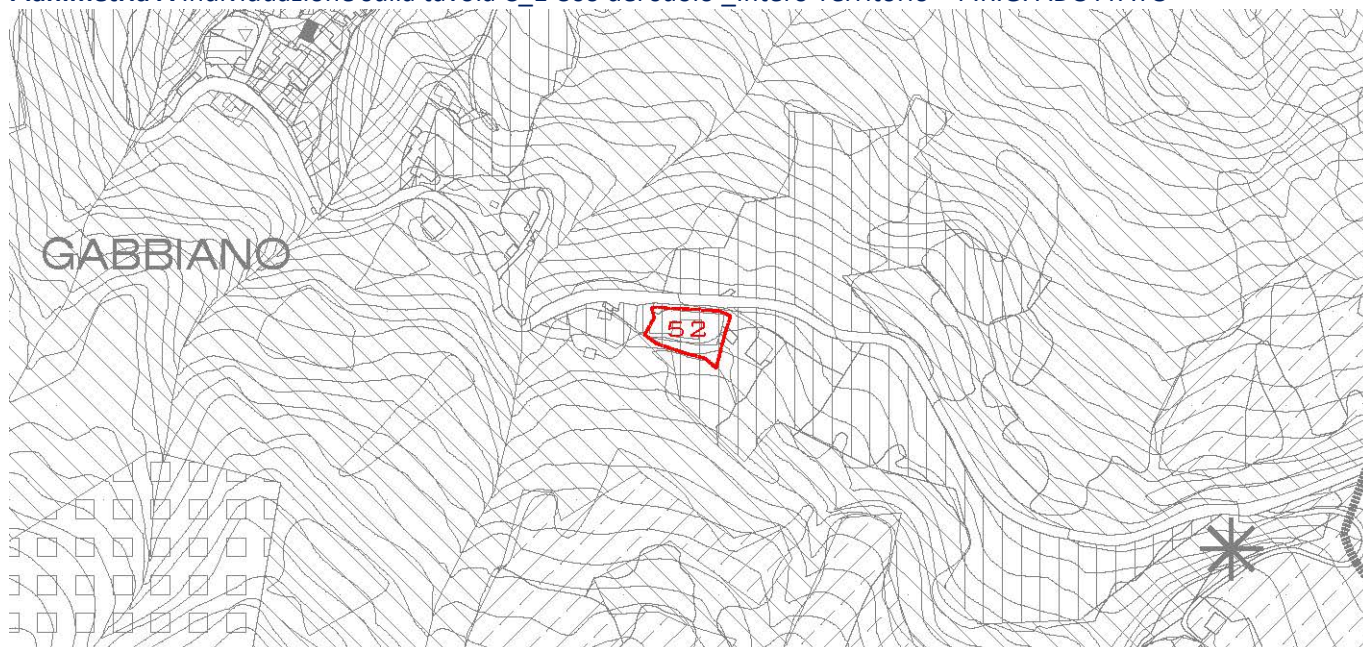
Identificazione catastale: Fg. 5 Part.Ile 708

Sintesi dell'osservazione: Richiesta di variazione della destinazione urbanistica da *Zona H2 – Ambiti a rischio geologico ed idrogeologico* - a *Zona B 2 – Tessuto Estensivo*- in relazione al fatto che sull'area insiste un fabbricato regolarmente autorizzato.

Parere tecnico: L'area non presenta le caratteristiche del completamento edilizio, in particolare per la totale assenza di standard urbanistico. La variazione di destinazione di zona da Completamento Edilizio a *Zona H2 – Ambiti a rischio geologico ed idrogeologico* – è stata rispettata i dettami del P.T.P.C ed in particolare l'articolo 17 che prescrive di evitare ... *la dispersione sul territorio di episodi edilizi isolati* ... e l'effetto ... *sprawling* ... L'articolo 8 del P.T.P.C prescrive inoltre con norme ad efficacia differita di dettare specifiche norme di tutela e salvaguardia ... *con particolare riferimento alle attività di trasformazione urbanistica e edilizia consentite e ad eventuali ... delle risorse idriche superficiali e sotterranee, accertate e potenziali*. Inoltre sulla motivazione occorre ricordare che la nuova destinazione urbanistica non pregiudica la legittimità del fabbricato esistente.

Per quanto sopra si è del parere di **NON ACCOGLIERE** l'osservazione.

Planimetria A Individuazione sulla tavola C_1 Uso del suolo _Intero Territorio – P.R.G. ADOTTATO



OSSERVAZIONE N° 53

Proponente: NEPA HELGA

Identificazione catastale: Fg. 18 Part.IIe 1007

Sintesi dell'osservazione: L'osservazione, valutato il dimensionamento dello standard (Elaborato propone una richiesta formulata in via primaria ed una in via secondaria.

- In primordine si richiede la variazione della destinazione urbanistica da Zona M5 – Viabilità di nuova previsione e/o da potenziare, Zona M2 – Verde di rispetto stradale e fasce di rispetto e Zona C 2 – Nuova Espansione lineare – a Zona B 2 – Tessuto Estensivo
- In second'ordine si richiede la variazione della destinazione urbanistica dell'intera particella da Zona M5 – 010 - Viabilità di nuova previsione e/o da potenziare, Zona M2 – Verde di rispetto stradale e fasce di rispetto a Zona C 2 – Nuova Espansione lineare.

Parere tecnico: L'area non presenta le caratteristiche del completamento edilizio in relazione alla dotazione di standard urbanistico e pertanto la variazione di zona urbanistica a *Zona B 2 – Tessuto Estensivo* – non è condivisibile. Ciò non dimeno, nell'ottica della comparazione dell'interesse pubblico con l'attesa del privato alla trasformazione urbanistica, tenuto conto della nuova previsione a strada e della ridotta distanza di questa delle intersezioni esistenti, l'osservazione si ritiene parzialmente condivisibile limitatamente alla variazione da *Zona M5 – Viabilità di nuova previsione e/o da potenziare, Zona M2 – Verde di rispetto stradale e fasce di rispetto* (parte a sud lato nord per mt. 3) a *Zona C 2 – Nuova Espansione lineare*.

Per quanto sopra si è del parere di **ACCOGLIERE PARZIALMENTE** l'osservazione come da Planimetria B.

Planimetria A Individuazione sulla tavola C_1 Uso del suolo _Intero Territorio – P.R.G. ADOTTATO



Planimetria B Proposta di modifica della tavola C_1 Uso del suolo Intero Territorio – P.R.G. CONTRODEDOTTO



OSSERVAZIONE N° 54

Proponente: DI FILIPPO AGOSTINO; BRUNI PALMA

Identificazione catastale: Fg. 19 Part.Ile 148, 689, 690

Sintesi dell'osservazione: a variazione della destinazione urbanistica da Zona M1 – Spazi di sosta e parcheggio e Zona D 1 - Industriale, Artigianale, Commerciale, Direzionale di completamento – a Zona B 3 – Tessuto Misto.

Parere tecnico: Considerato che la previsione di *Zona M1 – Spazi di sosta e parcheggio* interessa l'area di pertinenza di un edificio esistente interna alla recinzione ed in considerazione della natura stessa della zona B3 l'osservazione si ritiene condivisibile.

Per quanto sopra si è del parere di **ACCOGLIERE** l'osservazione come da Planimetria B.

Planimetria A Individuazione sulla tavola C_1 Uso del suolo _Intero Territorio – P.R.G. ADOTTATO



Planimetria B Proposta di modifica della tavola C_1 Uso del suolo Intero Territorio – P.R.G. CONTRODEDOTTO



OSSERVAZIONE N° 55

Proponente: DI MATTIA EMIDIO

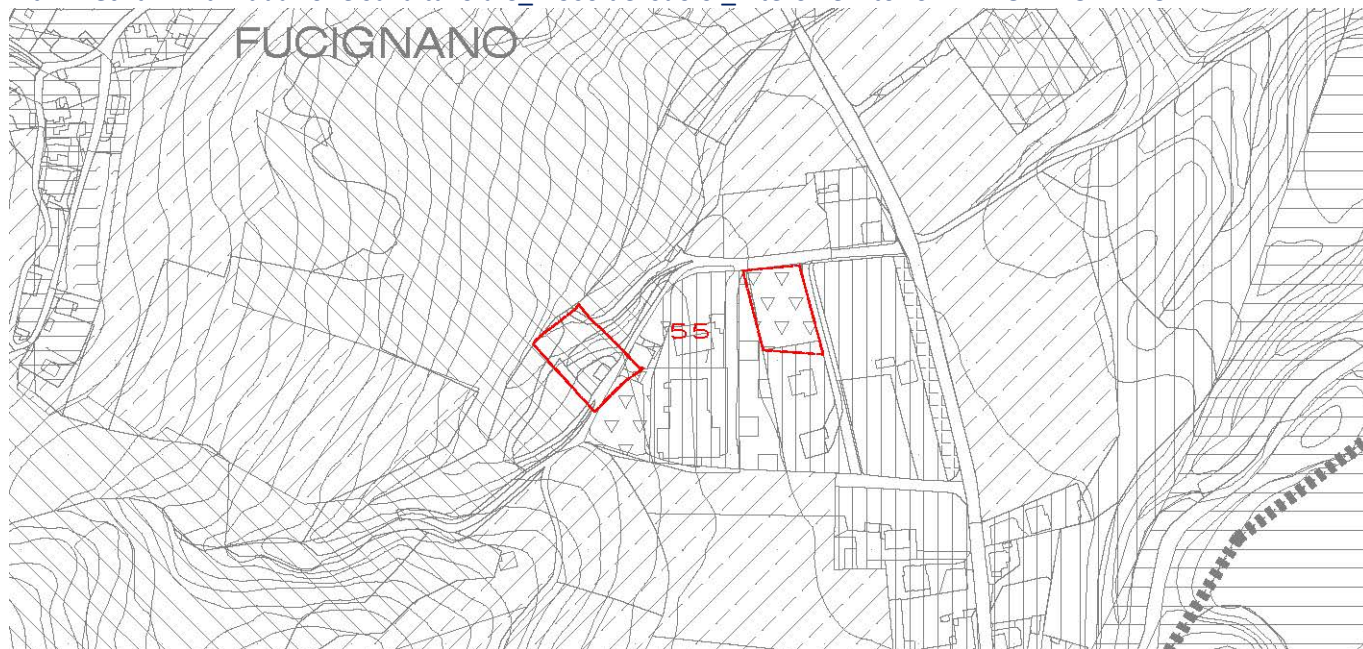
Identificazione catastale: Fg. 47 Part.Ile 1043, 1049, 853, 938

Sintesi dell'osservazione: Variazione della destinazione urbanistica da *Zona G 1 - Verde pubblico attrezzato* - a *Zona B 2 - Tessuto Estensivo* -. L'osservante propone la delocalizzazione della zona G1 su altri terreni di proprietà (fg 47 part. 1043 -1049 - 853)

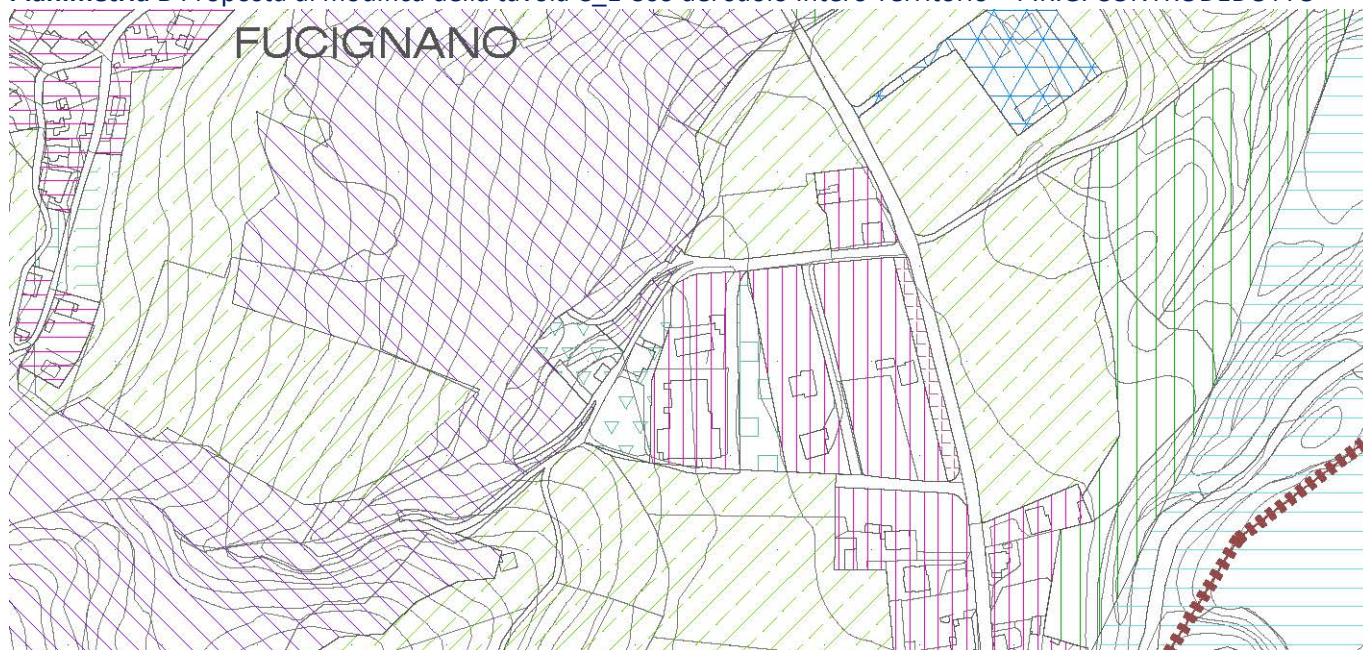
Parere tecnico: Nell'ottica della comparazione dell'interesse pubblico con l'attesa del privato alla trasformazione urbanistica, considerata la proposta di trasferire la zona a standard – a parità di dimensione – su altri terreni di proprietà, l'osservazione si ritiene condivisibile.

Per quanto sopra si è del parere di **ACCOGLIERE PARZIALMENTE** l'osservazione come da Planimetria B.

Planimetria A Individuazione sulla tavola C_1 Uso del suolo _Intero Territorio – P.R.G. ADOTTATO



Planimetria B Proposta di modifica della tavola C_1 Uso del suolo Intero Territorio – P.R.G. CONTRODEDOTTO



OSSERVAZIONE N° 56

Proponente: NOBILE ERNESTO SNC DI NOBILE MICHELANGELO & C.

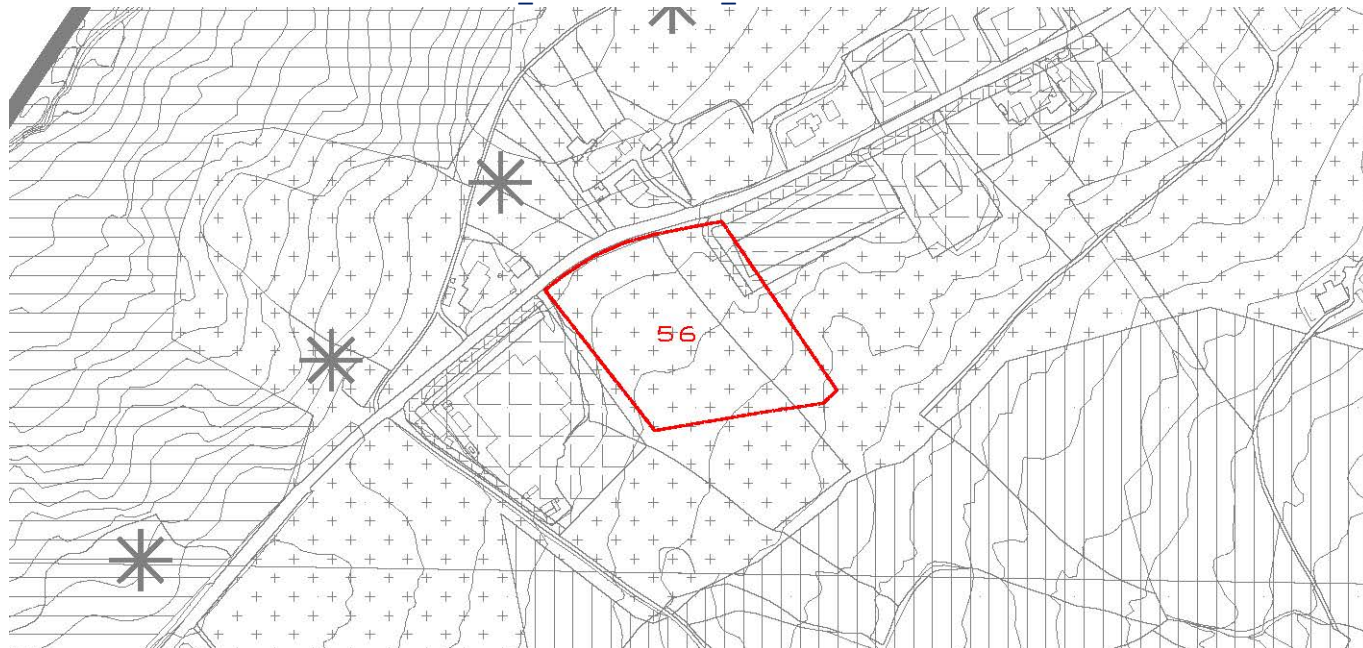
Identificazione catastale: Fg. 11 Part.Ile 297, 299, 301

Sintesi dell'osservazione: Variazione della destinazione urbanistica da *Zona E 1 – Produzione agricola-* a *Zona D 3 - Artigianale piccola industria esistente* – per ospitare la propria attività.

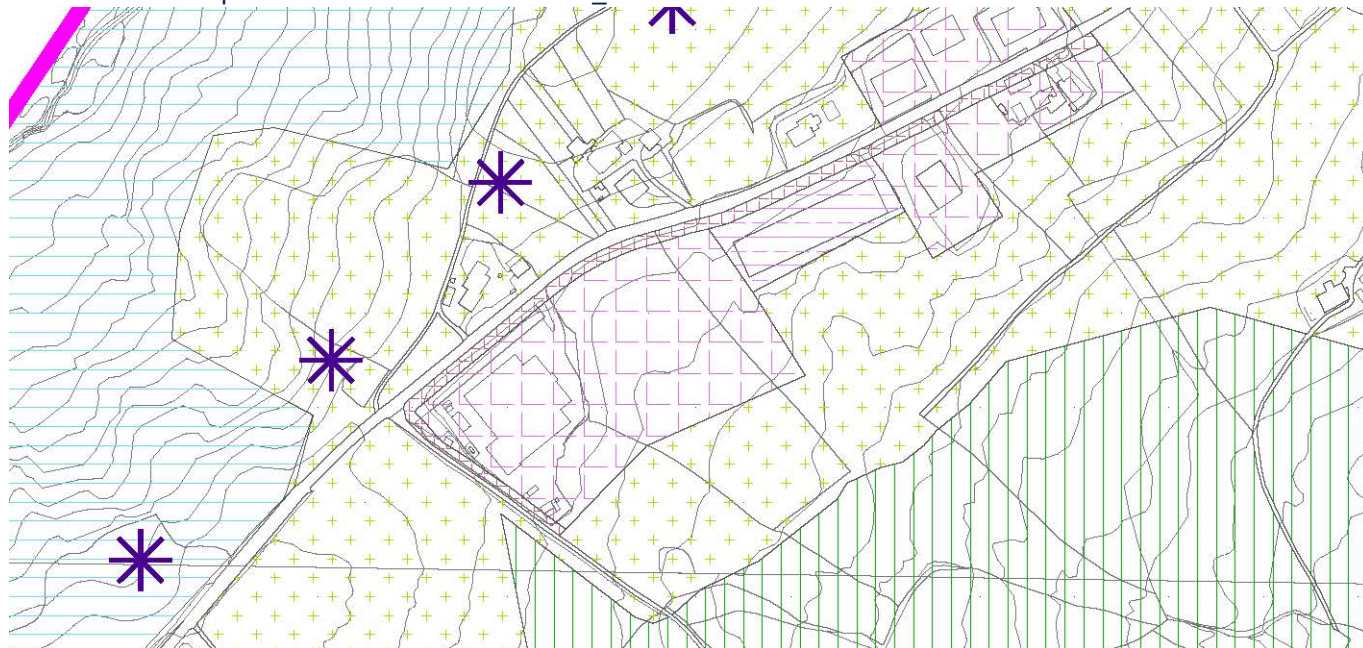
Parere tecnico: Nell'ottica della comparazione dell'interesse pubblico con l'attesa del privato alla trasformazione urbanistica, considerata la localizzazione in adiacenza ad una zona già destinata all'uso produttivo l'osservazione si ritiene condivisibile.

Per quanto sopra si è del parere di **ACCOGLIERE PARZIALMENTE** l'osservazione come da Planimetria B.

Planimetria A Individuazione sulla tavola C_1 Uso del suolo _Intero Territorio – P.R.G. ADOTTATO



Planimetria B Proposta di modifica della tavola C_1 Uso del suolo Intero Territorio – P.R.G. CONTRODEDOTTO



OSSERVAZIONE N° 57

Proponente: IERVELLI FRANCO

Identificazione catastale: Fg. 68 Part.IIe 336, 817, 819, 345, 344, 557

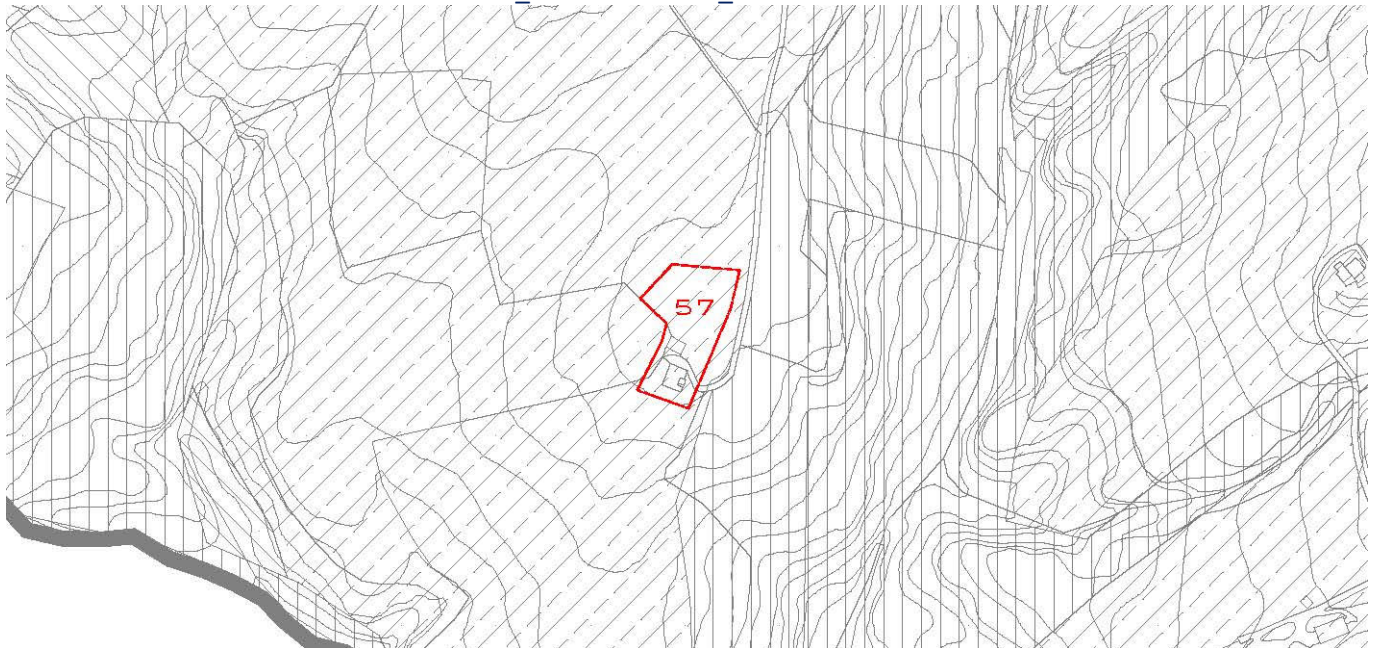
Sintesi dell'osservazione: L'osservazione propone una richiesta formulata in via primaria ed una in via secondaria

- In primordine si richiede la variazione di destinazione d'uso urbanistica da *Zona H3 – Ambiti di protezione idrogeologica* - a *Zona B 2 – Tessuto Estensivo*.
- L'osservazione formulata in second'ordine si sostanzia in quattro punti:
 - Si richiede l'introduzione per le *Zona H3 – Ambiti di protezione idrogeologica* – l'uso del suolo Quaternario: turistico e fruizione
 - Si richiede per le *Zona H3 – Ambiti di protezione idrogeologica* – l'introduzione delle seguenti destinazioni d'uso degli immobili: *Categoria A residenziale* (limitatamente agli edifici esistenti) e *Categoria D turistico-ricettiva* limitatamente a case per ferie, Bed & Breakfast, alloggi agrituristici.
 - Si richiede per le *Zona H3 – Ambiti di protezione idrogeologica* – l'introduzione delle seguenti categorie d'intervento: "nuova costruzione".
 - ⇨ Si richiede inoltre le seguenti modifiche all'articolo 97 *Zona H3 – Ambiti di protezione idrogeologica* – delle N.T.A. adottate: dopo le parole ... Nel caso di ristrutturazione edilizia è altresì consentito l'incremento del 20% della Superficie Lorda [SL] e del 10% della Superficie Coperta [SC]... **aggiungere:** " In caso di mutamento di destinazione d'uso a funzioni turistiche recettive di almeno il 50% della SL esistente entrambi i parametri edilizi sono da elevare al 30%. Nel caso di mutamento di destinazione d'uso del fabbricato esistente per almeno il 50% della SI esistente ad uno degli usi previsti nella categoria D, nei limiti dimensionali di cui sopra, è ammessa la realizzazione di una o più nuove costruzioni da destinare funzioni turistico recettive, entro una distanza massima pari a 50 mt dal fabbricato esistente." ... **eliminare:** "Dovrà comunque essere garantito un Indice di permeabilità fondiaria - valore minimo - IPF=70% calcolato sull'area di pertinenza esistente alla data di adozione del Piano."

Parere tecnico: L'osservazione è parzialmente condivisibile limitatamente all'introduzione della categoria d'intervento edilizio "nuova costruzione". Ciò non dimeno la richiesta di nuovi usi in zona H3 può trovare parziale soddisfazione nell'accoglimento dell'osservazione dell'Ufficio Tecnico

Per quanto sopra si è del parere di **ACCOGLIERE PARZIALMENTE** l'osservazione con modifica delle N.T.A..

Planimetria A Individuazione sulla tavola C_1 Uso del suolo _Intero Territorio – P.R.G. ADOTTATO



OSSERVAZIONE N° 58

Proponente: PARIS MARIA LAURA

Identificazione catastale: Fg. 61 Part.IIe 492, 441, 442, 218, 219, 220, 221, 222, 430, 444

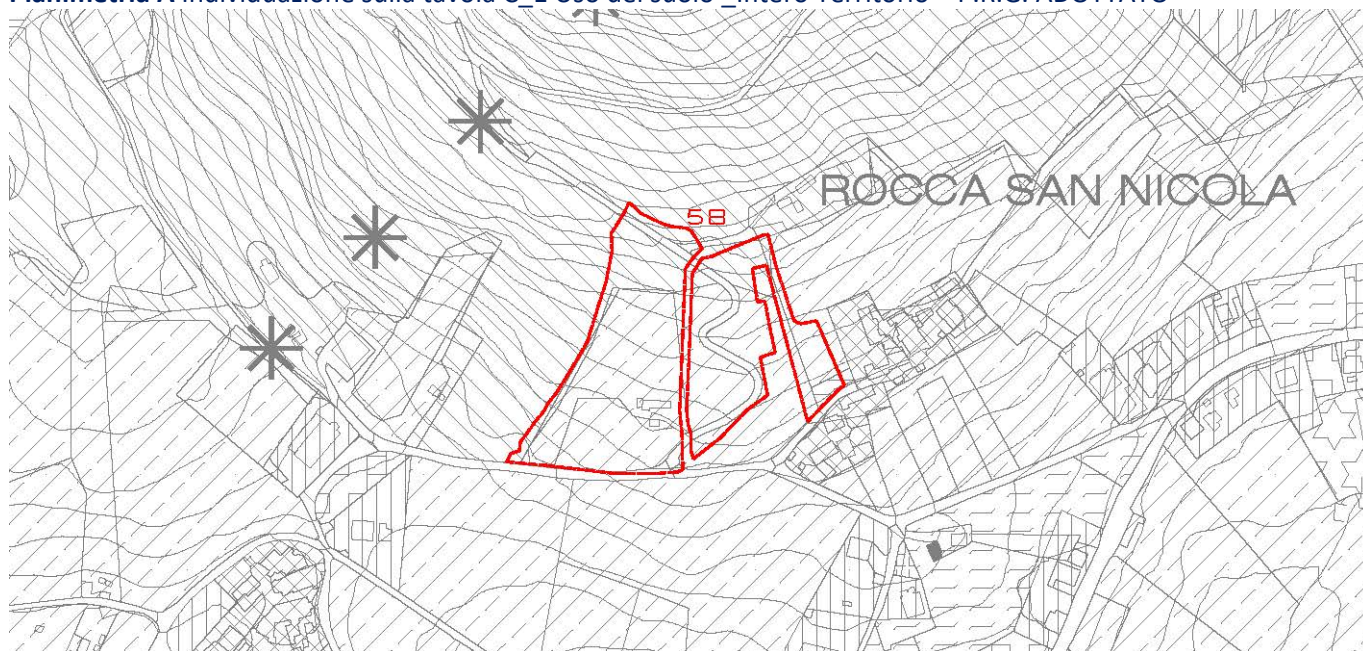
Sintesi dell'osservazione: L'osservazione propone una richiesta formulata in via primaria ed una in via secondaria

- In primordine si richiede:
 - maggiore potenzialità edificatoria per ampliamento di edifici esistenti
 - eliminazione di limitazioni nelle destinazioni d'uso degli immobili
 - variazione della destinazione urbanistica da Zona H3 – Ambiti di protezione idrogeologica – a Zone territoriali omogenee E – Zone agricole del territorio rurale
 - per le zone E integrazione degli usi del suolo previsti con ulteriori usi (in termini generici)
 - prevedere per gli edifici esistenti comprese nelle zone E anche le destinazioni d'uso negli immobili della *Categoria D turistico-ricettiva* e della *Categoria A residenziale*
- L'osservazione formulata in second'ordine si richiede:
 - Si richiede per le *Zona H3 – Ambiti di protezione idrogeologica* – l'integrazione degli usi del suolo previsti con ulteriori usi (in termini generici)
 - Si richiede per le *Zona H3 – Ambiti di protezione idrogeologica* – l'introduzione delle seguenti destinazioni d'uso degli immobili: *Categoria A residenziale* e *Categoria D turistico-ricettiva*.
 - Modifica dell'articolo 9 delle N.T.A. del Piano adottato con l'introduzione della categoria d'intervento *ristrutturazione edilizia* con mantenimento delle destinazioni d'uso esistenti e senza limitazioni di sagoma e di sedime

Parere tecnico: L'osservazione non è condivisibile in quanto tesa ad una generale deregolamentazione delle zone H3 e delle zone agricole in generale, in spregio alle disposizioni delle pianificazioni sovr'ordinate e del Piano adottato nonché del D.P.R. 380/2001

Per quanto sopra si è del parere di **NON ACCOGLIERE** l'osservazione.

Planimetria A Individuazione sulla tavola C_1 Uso del suolo _Intero Territorio – P.R.G. ADOTTATO



OSSERVAZIONE N° 59

Proponente: ONORI MARIO

Identificazione catastale: Fg. 67 Part.IIe 29, 716, 719

Sintesi dell'osservazione: L'osservazione propone una richiesta formulata in via primaria ed una in via secondaria

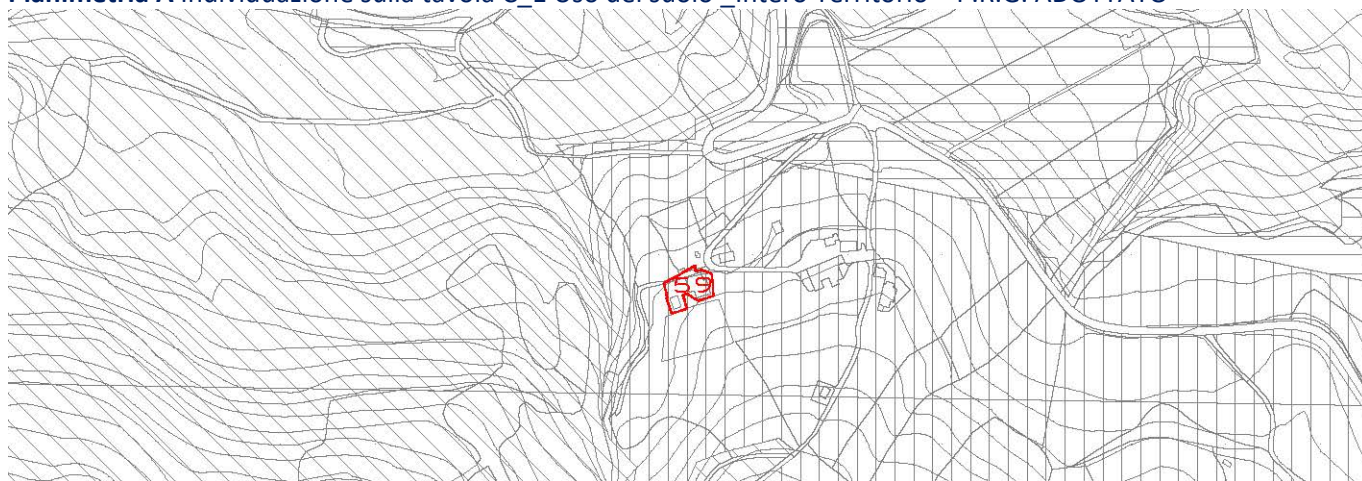
- In primordine si richiede:
 - variazione della destinazione urbanistica da *Zona H1 – Ambiti di protezione dei boschi* - a *Zone territoriali omogenee E – Zone agricole del territorio rurale* per le aree già adibite ad uso agricolo nelle frazioni di Rocche, Ripe e Piano Risteccio.
 - per le zone H1 integrazione degli usi del suolo previsti con gli usi della *Categoria G agricola e funzioni connesse ai sensi di legge*.
 - prevedere per gli edifici esistenti comprese nelle zone E anche le destinazioni d'uso negli immobili della *Categoria A residenziale*.
- L'osservazione formulata in second'ordine si richiede:
 - Si richiede per le *Zona H1 – Ambiti di protezione dei boschi* - l'integrazione degli usi del suolo previsti con ulteriori usi (in termini generici).
 - Si richiede per le *Zona H1 – Ambiti di protezione dei boschi* - l'introduzione delle seguenti destinazioni d'uso degli immobili: *Categoria A residenziale* e *Categoria D turistico-ricettiva*.

Parere tecnico: L'osservazione non è condivisibile in quanto tesa ad una generale deregolamentazione delle zone H1 nonché delle zone agricole in spregio alle disposizioni delle pianificazioni sovraordinate e del Piano adottato.

Si precisa che nelle zone H1 sono già previsti gli usi negli immobili della *Categoria G agricola e funzioni connesse ai sensi di legge* e l'uso del suolo *Uso primario: agricolo, forestale e pascolivo*

Per quanto sopra si è del parere di **NON ACCOGLIERE** l'osservazione.

Planimetria A Individuazione sulla tavola C_1 Uso del suolo _Intero Territorio – P.R.G. ADOTTATO



OSSERVAZIONE N° 60

Proponente: ANTIC DEAN

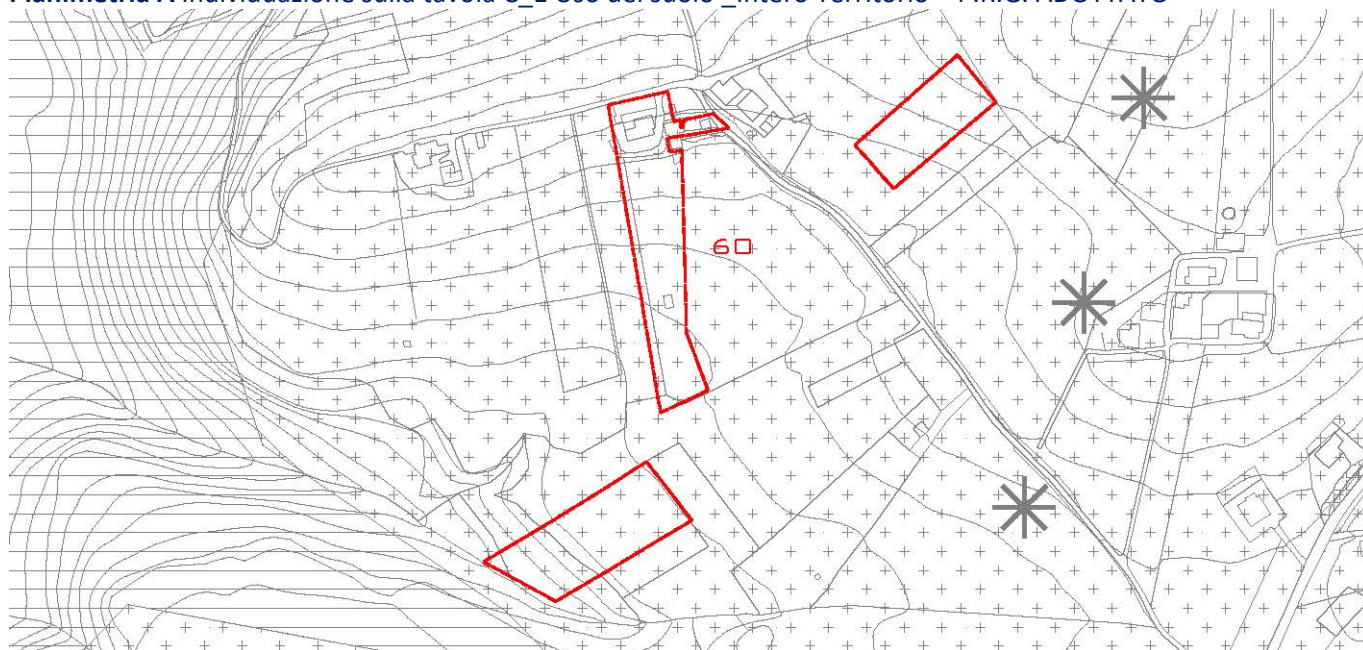
Identificazione catastale: Fg. 35 Part.IIe 318, 311, 319, 320, 316, 143, 498

Sintesi dell'osservazione: richiesta conservazione dell'attività esistente ed incremento una-tantum pari al 20% della SL e della Sc esistenti

Parere tecnico: L'osservazione è parzialmente condivisibile in quanto in linea con gli obiettivi generali del piano relativi allo sviluppo delle attività produttive

Per quanto sopra si è del parere di **ACCOGLIERE** l'osservazione e si propone la modifica all'art. 9 delle N.T.A. introducendo dopo il quarto capoverso le seguenti parole [... *Esclusivamente per gli edifici a destinazione produttiva sono altresì consentiti ampliamenti con incremento della superficie utile e del volume entro il limite del 20% dell'esistente per adeguarsi a sopravvenute norme di legge o per specifiche esigenze necessarie al miglioramento del ciclo produttivo...*]

Planimetria A Individuazione sulla tavola C_1 Uso del suolo _Intero Territorio – P.R.G. ADOTTATO



OSSERVAZIONE N° 61

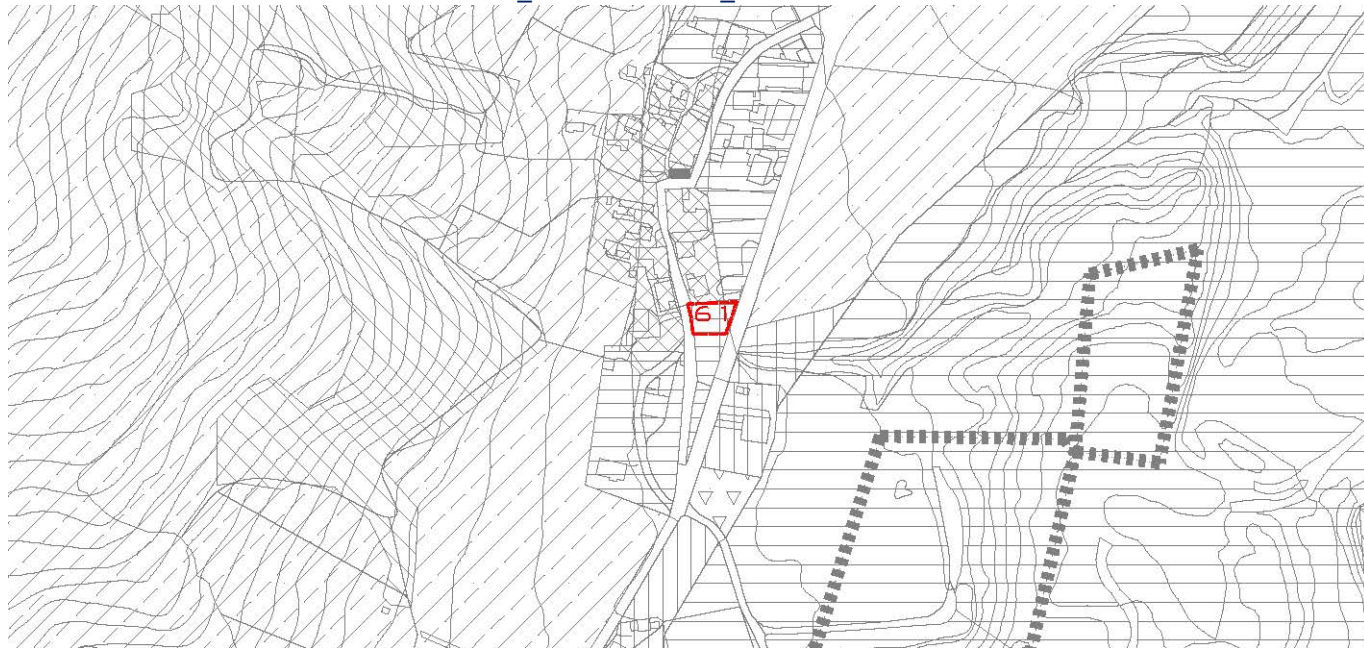
Proponente: MATTIELLI PIERA; MATTIELLI GIUSEPPE; MATTIELLI AMELIA

Identificazione catastale: Fg. 55 Part.Ile 700, 701 (parte)

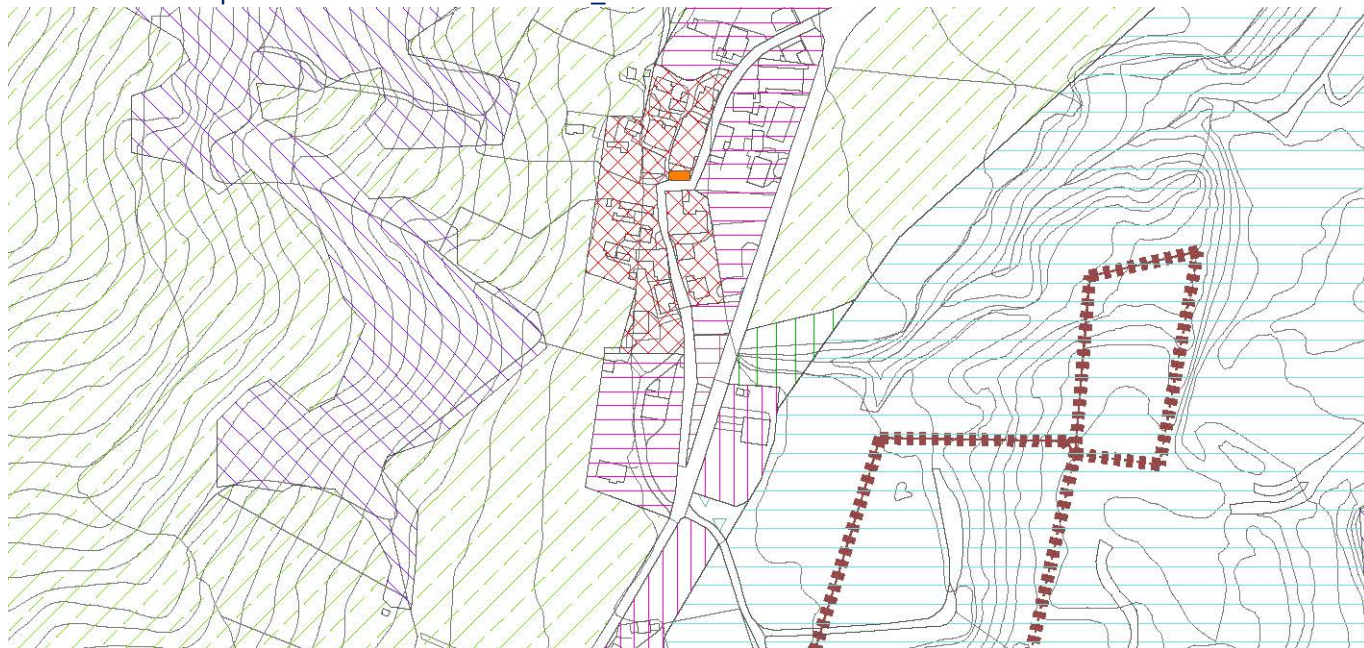
Sintesi dell'osservazione: Richiesta di variazione di destinazione urbanistica delle particelle 700 e 701 parte da Zona M1 – Spazi di sosta e parcheggio a Zona B 1 – Tessuto Semintensivo – fino al limite della piazza esistente proponendo al contempo la rinuncia all'indennizzo dovuto per l'esproprio eseguito per la realizzazione della suddetta piazza.

Parere tecnico: Nell'ottica della comparazione dell'interesse pubblico e delle aspettative del privato alla trasformazione urbanistica delle proprie aree, considerata la localizzazione in adiacenza ad una zona già destinata all'uso residenziale nonché l'economia dell'Ente derivante dall'accoglimento, l'osservazione si ritiene condivisibile. Per quanto sopra si è del parere di **ACCOGLIERE** l'osservazione come da Planimetria B.

Planimetria A Individuazione sulla tavola C_1 Uso del suolo _Intero Territorio – P.R.G. ADOTTATO



Planimetria B Proposta di modifica della tavola C_1 Uso del suolo Intero Territorio – P.R.G. CONTRODEDOTTO



OSSERVAZIONE N° 62

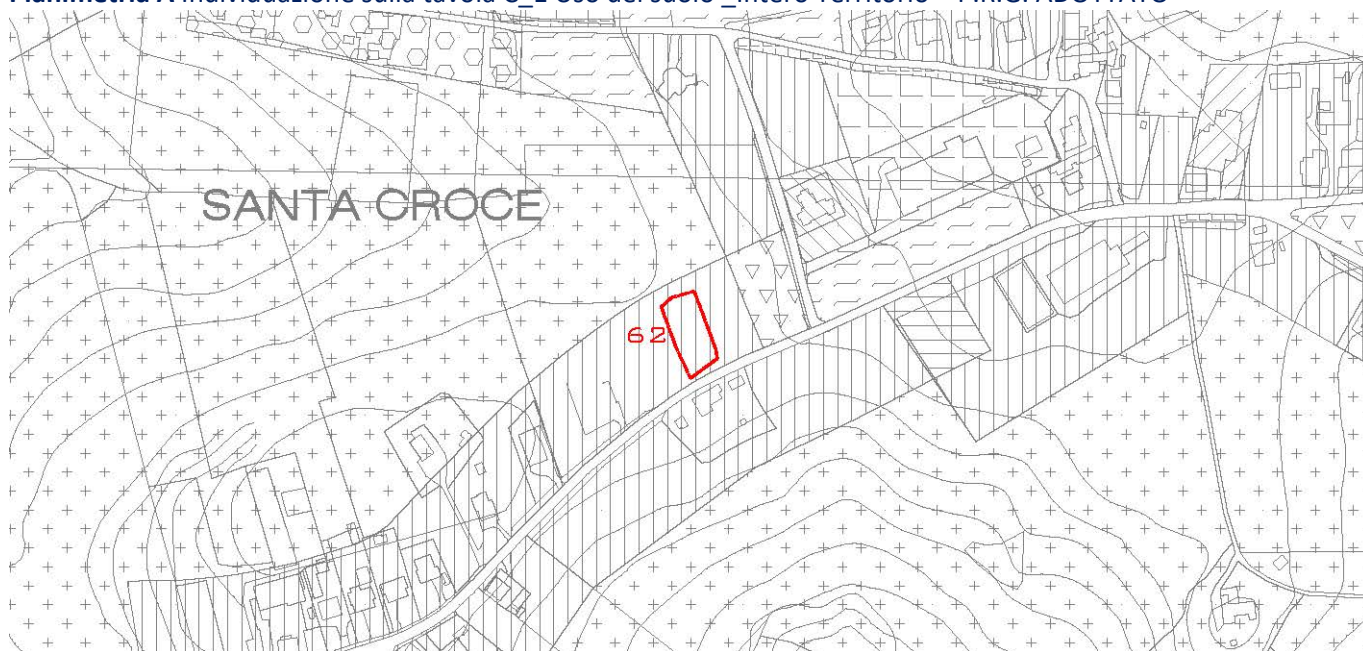
Proponente: DEL MORO MAURIZIO; D'EGIDIO ROBERTA

Identificazione catastale: Fg. 13 Part.IIe 607

Sintesi dell'osservazione: Richiesta di variazione della destinazione urbanistica da *Zona C2 – Nuova Espansione lineare* – a zona B assoggettata alla normativa del P.R.G. vigente

Parere tecnico: L'osservazione non è condivisibile in quanto la richiesta di riproposizione delle previsioni del Piano vigente è in evidente antitesi con l'azione amministrativa intrapresa e che ha determinato la variante al PRG. Ciò nondimeno il proponente può trovare parziale soddisfazione nell'accoglimento dell'osservazione d'ufficio Per quanto sopra si è del parere di **NON ACCOGLIERE** l'osservazione

Planimetria A Individuazione sulla tavola C_1 Uso del suolo _Intero Territorio – P.R.G. ADOTTATO



OSSERVAZIONE N° 63

Proponente: CANDELORI CARLA

Identificazione catastale: Fg. 13 Part.IIe 622

Sintesi dell'osservazione: Richiesta di variazione della destinazione urbanistica da *Zona C2 – Nuova Espansione lineare* a zona B assoggettata alla normativa del P.R.G. vigente

Parere tecnico: L'osservazione non è condivisibile in quanto la richiesta di riproposizione delle previsioni del Piano vigente è in evidente antitesi con l'azione amministrativa intrapresa e che ha determinato la variante al PRG. Ciò nondimeno il proponente può trovare parziale soddisfazione nell'accoglimento dell'osservazione d'ufficio Per quanto sopra si è del parere di **NON ACCOGLIERE** l'osservazione

Planimetria A Individuazione sulla tavola C_1 Uso del suolo _Intero Territorio – P.R.G. ADOTTATO



OSSERVAZIONE N° 64

Proponente: CAVATASSI ANTONIO

Identificazione catastale: Fg. 55 Part.Ile 747

Sintesi dell'osservazione: L'osservante chiede una valutazione sulla stabilità geologica del versante nel quale ricadono le aree di proprietà.

Parere tecnico: La richiesta non è condivisibile in quanto non attiene l'istituto delle osservazioni.
Per quanto sopra si è del parere di **NON ACCOGLIERE** l'osservazione

Planimetria A Individuazione sulla tavola C_1 Uso del suolo _Intero Territorio – P.R.G. ADOTTATO



OSSERVAZIONE N° 65

Proponente: ALESSANDRINI GIUSEPPE

Identificazione catastale: Fg. 19 Part.Ile 24, 510, 511, 512, 509, 29

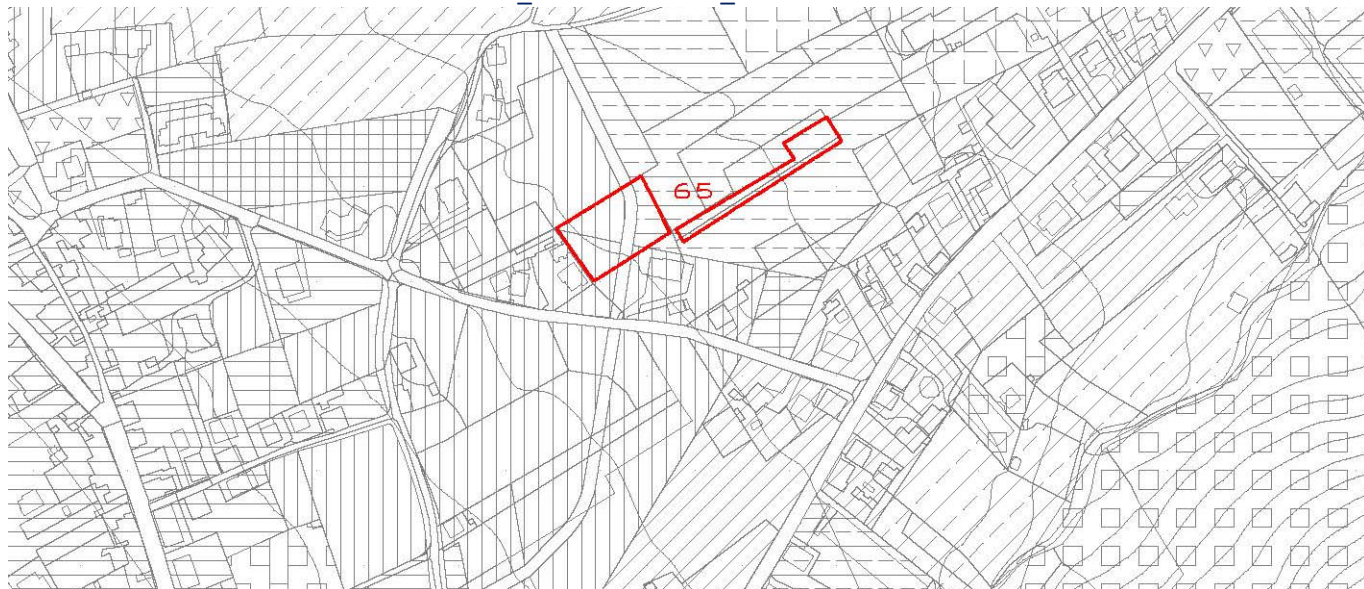
Sintesi dell'osservazione: L'osservazione formulata si sostanzia in due punti

- Richiesta di variazione del tracciato stradale sul limite perimetrale delle particelle 509 e 512.
- Richiesta di variazione delle destinazioni da Zona B 2 – Tessuto Estensivo -, Zona C 2 – Nuova Espansione lineare e Zona D 1 - Industriale, Artigianale, Commerciale, Direzionale di completamento – a Zone territoriali omogenee e – zone agricole del territorio rurale al fine di conservare l'attività agricola in essere.

Parere tecnico: Effettuati gli opportuni sopralluoghi, viste le motivazioni addotte nonché l'estensione complessiva della proprietà, ritenuto di non poter procedere alla variazione del tracciato stradale mantenendone inalterate le caratteristiche funzionali e senza interessare proprietà diverse da quelle del proponente, l'osservazione si ritiene parzialmente condivisibile limitatamente alla variazione di destinazione da *Zona B 2 – Tessuto Estensivo -, Zona C 2– Nuova Espansione lineare - e Zona D 1 - Industriale, Artigianale, Commerciale, Direzionale di completamento – a Zona E 2 – Zona agricola di rispetto dell'abitato-* limitatamente alle particelle 24, 510, 511, 512, 509

Per quanto sopra si è del parere di **ACCOGLIERE** l'osservazione come da Planimetria B.

Planimetria A Individuazione sulla tavola C_1 Uso del suolo _Intero Territorio – P.R.G. ADOTTATO



Planimetria B Proposta di modifica della tavola C_1 Uso del suolo Intero Territorio – P.R.G. CONTRODEDOTTO



OSSERVAZIONE N° 66

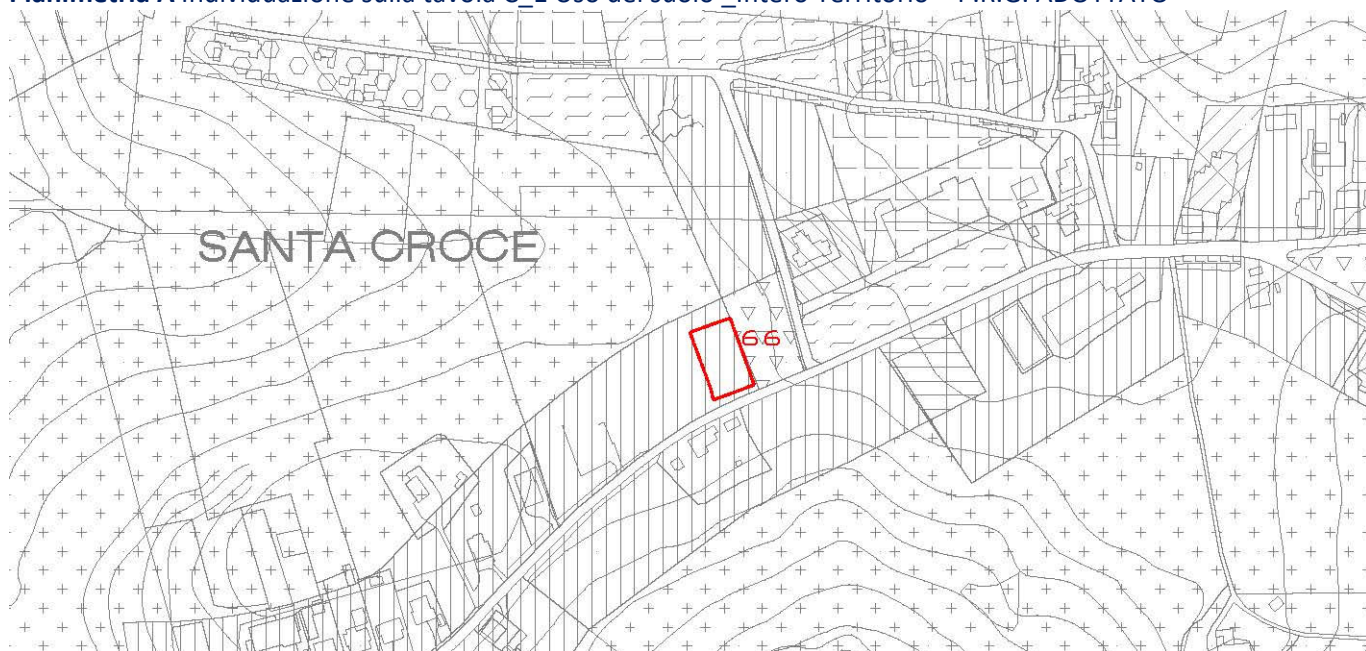
Proponente: CANDELORI CARLA

Identificazione catastale: Fg. 13 Part.IIe 622

Sintesi dell'osservazione: Richiesta di variazione della destinazione urbanistica da *Zona C2 – Nuova Espansione lineare* a zona B assoggettata alla normativa del P.R.G. vigente

Parere tecnico: L'osservazione non è condivisibile in quanto la richiesta di riproposizione delle previsioni del Piano vigente è in evidente antitesi con l'azione amministrativa intrapresa e che ha determinato la variante al PRG. Ciò nondimeno il proponente può trovare parziale soddisfazione nell'accoglimento dell'osservazione d'ufficio Per quanto sopra si è del parere di **NON ACCOGLIERE** l'osservazione

Planimetria A Individuazione sulla tavola C_1 Uso del suolo _Intero Territorio – P.R.G. ADOTTATO



OSSERVAZIONE N° 67

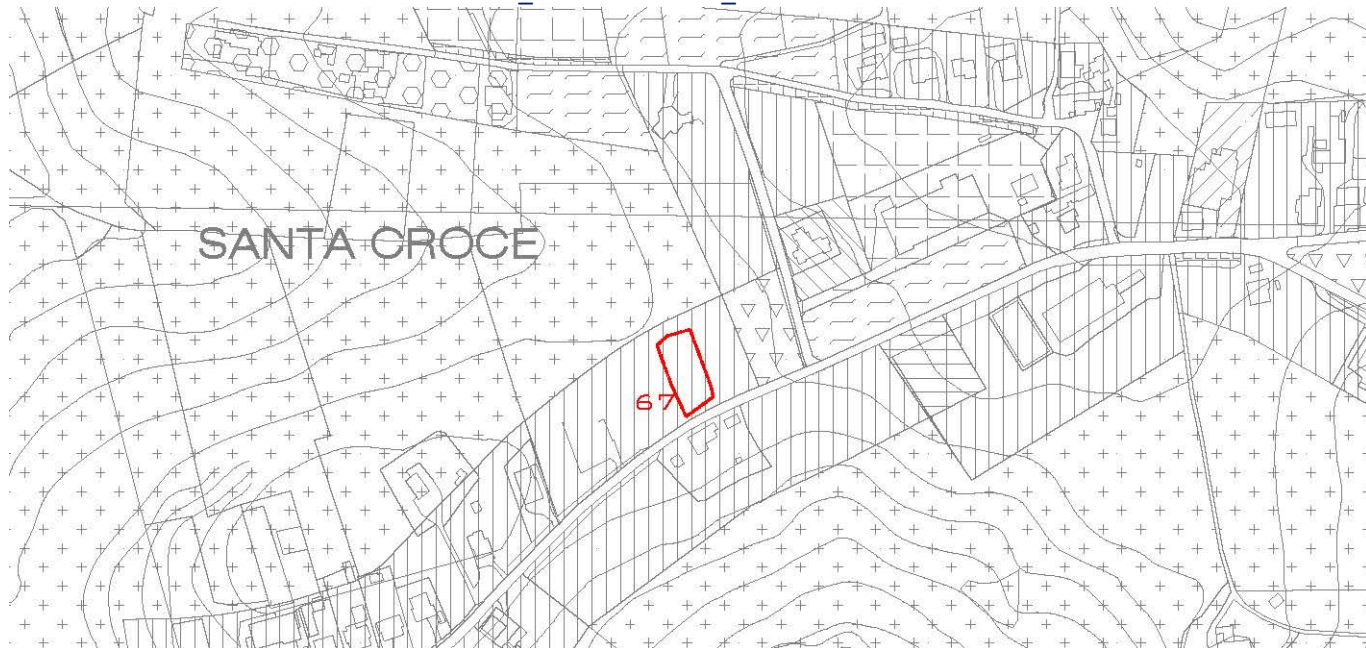
Proponente: DEL MORO MAURIZIO; D'EGIDIO ROBERTA

Identificazione catastale: Fg. 13 Part.IIe 607

Sintesi dell'osservazione: Richiesta di variazione della destinazione urbanistica da *Zona C2 – Nuova Espansione lineare* a zona B assoggettata alla normativa del P.R.G. vigente.

Parere tecnico: L'osservazione non è condivisibile in quanto la richiesta di riproposizione delle previsioni del Piano vigente è in evidente antitesi con l'azione amministrativa intrapresa e che ha determinato la variante al PRG. Ciò nondimeno il proponente può trovare parziale soddisfazione nell'accoglimento dell'osservazione d'ufficio Per quanto sopra si è del parere di **NON ACCOGLIERE** l'osservazione

Planimetria A Individuazione sulla tavola C_1 Uso del suolo _Intero Territorio – P.R.G. ADOTTATO



OSSERVAZIONE N° 68

Proponente: STUPPINI GIUSEPPE

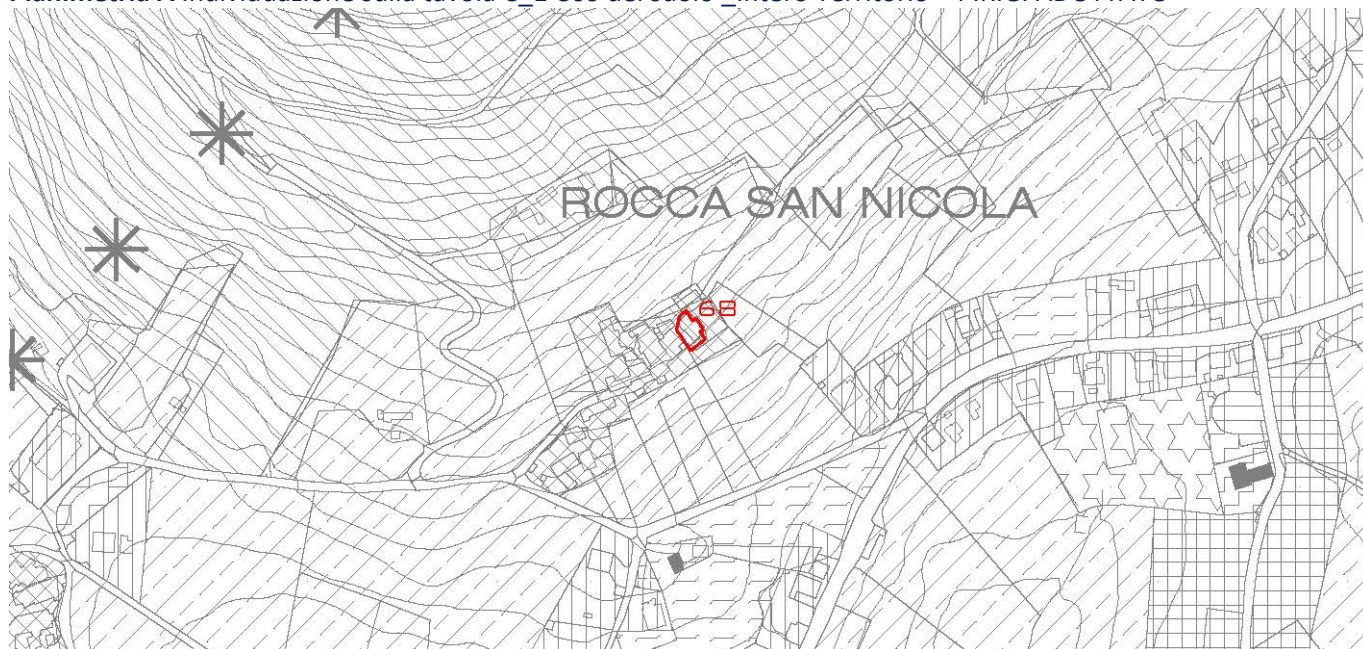
Identificazione catastale: Fg. 68 Part.Ile 52

Sintesi dell'osservazione: L'osservazione formulata si sostanzia in due punti

- Richiesta di variazione della destinazione urbanistica da Zona A2- Centro storici di alto interesse a Zona B2 Tessuto estensivo – della particella 52.
- Richiesta di variazione della destinazione urbanistica da Zona A2- Centro storici di alto interesse a Zona B2 Tessuto estensivo – dell'intera contrada Rocca San Nicola.
- Richiesta d'incremento della dotazione territoriale della contrada Rocca San Nicola.

Parere tecnico: Il proponente richiede l'eliminazione del vincolo storico adducendo motivazioni inerenti il costruito che non trovano corrispondenza con la valutazione dei valori, rintracciabili sia nelle NTA che nella Relazione Generale, e ritenuti meritevoli di tutela in aderenza al dettato dell'articolo 10 del Piano Territoriale Provinciale di Coordinamento, il quale ha proceduto puntualmente alla schedatura dei Beni Architettonici (Codice BA 01701 nuclei e borghi rurali). Si evidenzia inoltre che la richiesta di variante interessa anche aree non di proprietà dell'osservante. Pertanto, si è del parere di **NON ACCOGLIERE** l'osservazione.

Planimetria A Individuazione sulla tavola C_1 Uso del suolo _Intero Territorio – P.R.G. ADOTTATO



OSSERVAZIONE N° 69

Proponente: BIANCUCCI ROSANNA

Identificazione catastale: Fg. 19 Part.IIe 763

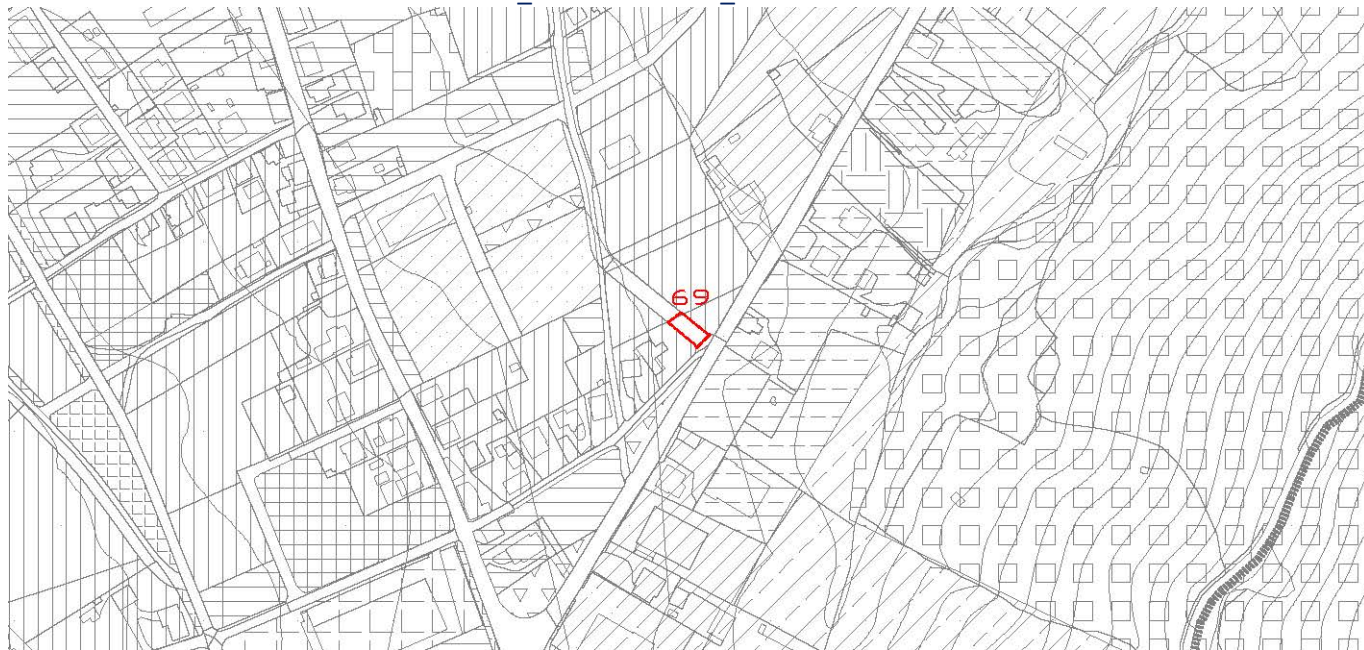
Sintesi dell'osservazione: Richiesta di eliminazione del tratto di strada che ricade sulla particella 763.

Parere tecnico: Il proponente richiede l'eliminazione di un tratto di strada che il piano ha previsto nell'ambito del riassetto della mobilità, ancor più necessario anche alla luce delle nuove previsioni insediative per la zona.

L'eliminazione della nuova viabilità andrebbe quindi a compromettere in modo significativo il sistema viario locale considerata l'impossibilità di ampliare il tratto esistente.

Pertanto, si è del parere di **NON ACCOGLIERE** l'osservazione.

Planimetria A Individuazione sulla tavola C_1 Uso del suolo _Intero Territorio – P.R.G. ADOTTATO



OSSERVAZIONE N° 70

Proponente: PICHINELLI SERAFINO

Identificazione catastale: Fg. 26 Part.IIe 157, 456, 458, 396, 397, 398, 399

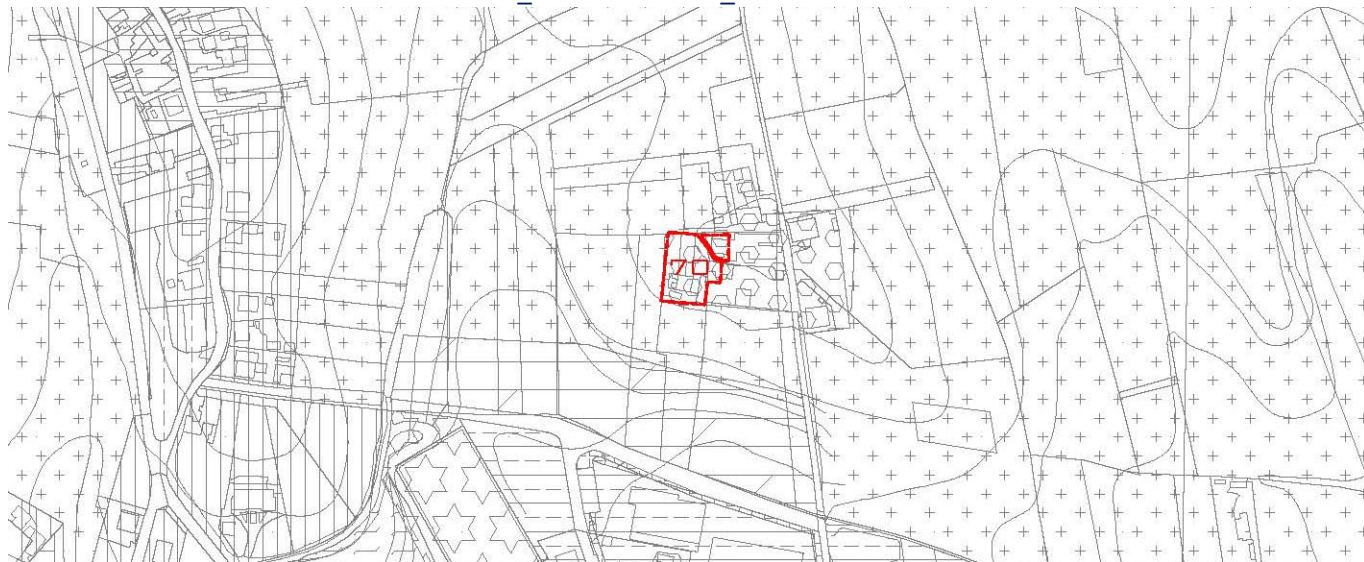
Sintesi dell'osservazione: L'osservazione propone una richiesta formulata in relazione alle aree di proprietà ed una a carattere generale:

- In relazione alle aree di proprietà viene richiesta di variazione della destinazione urbanistica da Zona E3 – Nuclei rurali – a Zona B2 Tessuto estensivo – per le sole particelle indicate.
- A carattere generale viene richiesta di variazione della destinazione urbanistica da Zona E3 – Nuclei rurali – a Zona B2 Tessuto estensivo – per l'intera contrada.

Parere tecnico: Nell'ottica della comparazione tra interesse pubblico e le aspettative del privato alla trasformazione urbanistica, constatato l'effettivo stato dei luoghi come trasformati successivamente alla trasmissione degli elaborati di variante (vedi osservazione 71), condividendo le motivazioni esposte l'osservazione si ritiene parzialmente condivisibile.

Pertanto, si è del parere di **ACCOGLIERE PARZIALMENTE** l'osservazione per quanto richiesto a carattere generale come da Planimetria B.

Planimetria A Individuazione sulla tavola C_1 Uso del suolo _Intero Territorio – P.R.G. ADOTTATO



Planimetria B Proposta di modifica della tavola C_1 Uso del suolo Intero Territorio – P.R.G. CONTRODEDOTTO



OSSERVAZIONE N° 71

Proponente: CHIODI NADIA

Identificazione catastale: Fg. 27 Part.IIe 1204, 1205

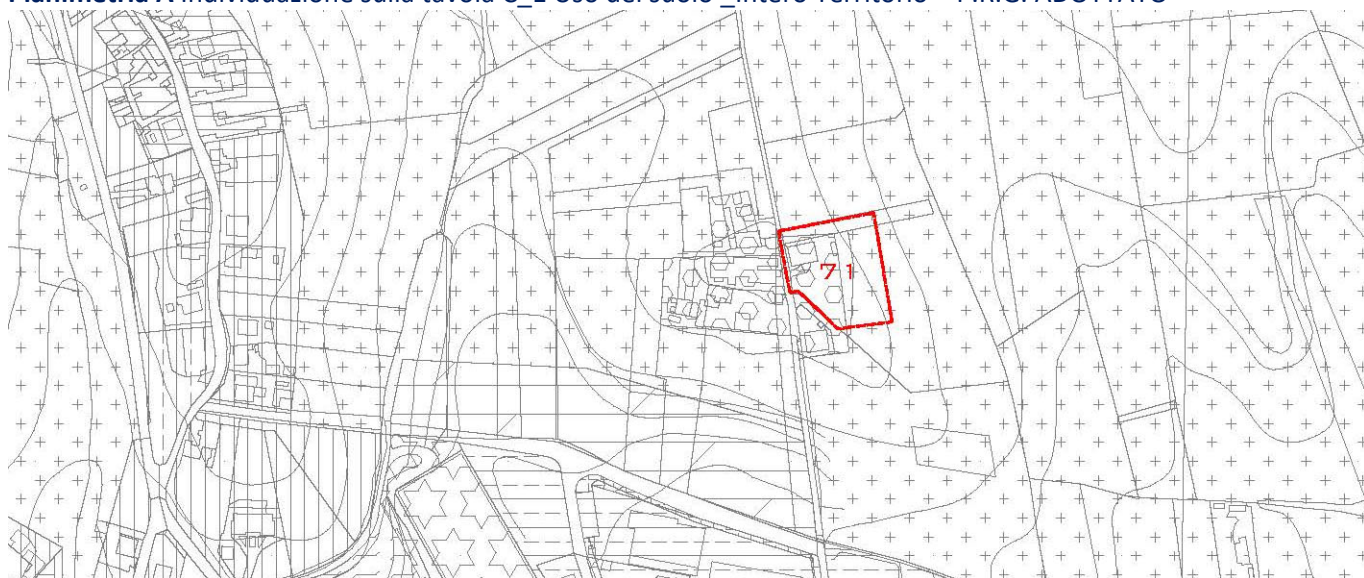
Sintesi dell'osservazione: L'osservazione propone una richiesta formulata in relazione alle aree di proprietà ed una a carattere generale:

- In relazione alle aree di proprietà viene richiesta di variazione della destinazione urbanistica da Zona E3 – Nuclei rurali – (1700 mq) e Zona E 1 – Produzione agricola- (2410 mq) a Zona B2 Tessuto estensivo – per le sole particelle indicate anche in considerazione dell'intervento edilizio per la realizzazione di laboratorio produttivo realizzato in forza del Permesso di Costruire n° 30 del 7.7.2021.
- A carattere generale viene richiesta di variazione della destinazione urbanistica da Zona E3 – Nuclei rurali – a Zona B2 Tessuto estensivo – per l'intera contrada.

Parere tecnico: Nell'ottica della comparazione tra interesse pubblico e le aspettative del privato alla trasformazione urbanistica, constatato l'effettivo stato dei luoghi come trasformati successivamente alla trasmissione degli elaborati di variante, condividendo quindi le motivazioni esposte l'osservazione si ritiene parzialmente condivisibile.

Pertanto, si è del parere di **ACCOGLIERE PARZIALMENTE** l'osservazione per quanto richiesto a carattere generale come da Planimetria B.

Planimetria A Individuazione sulla tavola C_1 Uso del suolo _Intero Territorio – P.R.G. ADOTTATO



Planimetria B Proposta di modifica della tavola C_1 Uso del suolo Intero Territorio – P.R.G. CONTRODEDOTTO



OSSERVAZIONE N° 72

Proponente: ANTONINI MARIA TERESA; FRATTARI PAOLO; FRATTARI GIANNI; FRATTARI FLORINDO

Identificazione catastale: Fg. 13 Part.IIe 101, 205, 524

Sintesi dell'osservazione: L'osservazione si sostanzia in due richieste:

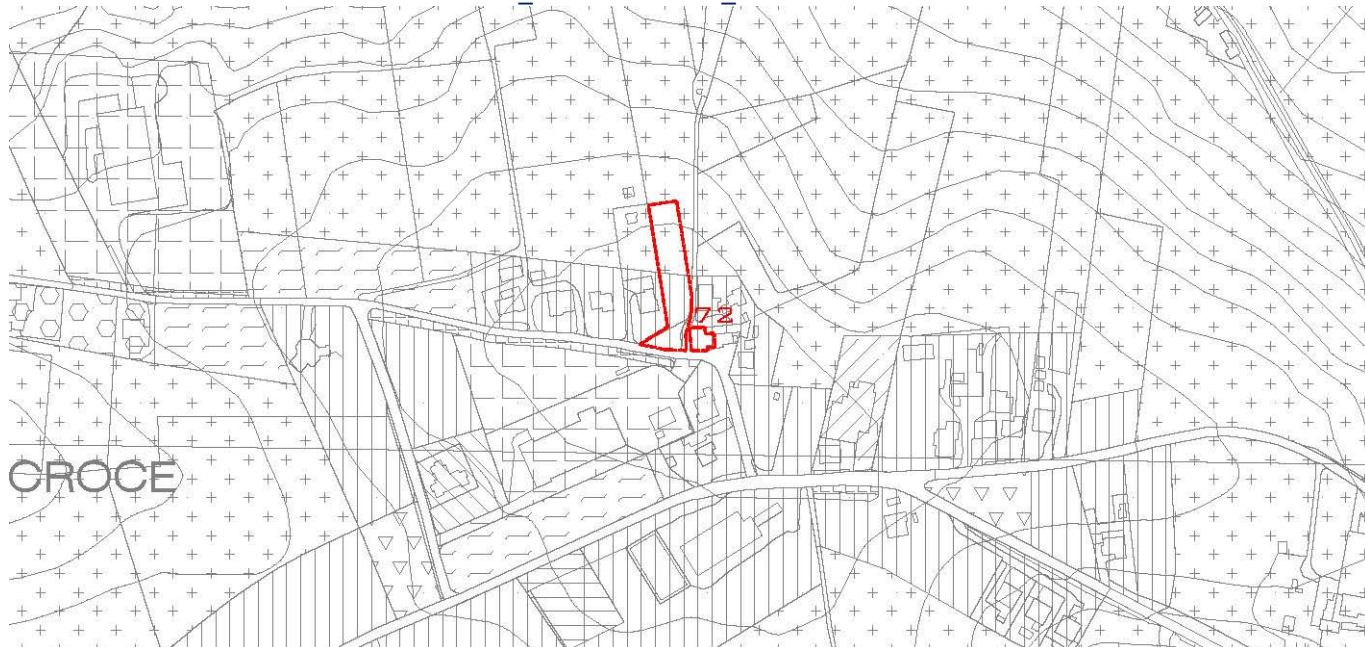
- Richiesta di variazione della destinazione urbanistica da Zona E 1 – Produzione agricola- a Zona B2 Tessuto estensivo – per una profondità di circa 10 mt in estensione del lotto edificabile individuato su una porzione della particella 205 al fine di permettere l'edificazione di un fabbricato di forma regolare.
- Richiesta di non modificare la strada vicinale rispetto i confini castali delle particelle 205 e 524 in quanto utilizzata esclusivamente per l'accesso a fondi agricoli.

Parere tecnico: La richiesta di ampliamento della zona B contrasta con i principi di piano che, in conformità alle norme del P.T.P., tende alla definizione dei limiti dell'edificato verso il territorio agricolo. Inoltre la motivazione addotta è priva di fondamento in quanto l'attuale conformazione del lotto già permette l'edificazione di un fabbricato a pianta rettangolare di oltre 100 mq per piano, perfettamente corrispondente al tessuto edilizio di limitrofo.

Per quanto attiene la strada vicinale, che per sua stessa definizione serve terreni agricoli fronteggianti e di norma equiparate a strade comunali, si ritiene che quanto proposto con la variante al piano (ridotta rispetto alla previgente pianificazione) non comprometta in alcun modo l'attività edificatoria del proponente.

Pertanto, si è del parere di **NON ACCOGLIERE** l'osservazione.

Planimetria A Individuazione sulla tavola C_1 Uso del suolo _Intero Territorio – P.R.G. ADOTTATO



OSSERVAZIONE N° 73

Proponente: PILOTTI MARCO

Identificazione catastale: Fg. 42 Part.IIe 240

Sintesi dell'osservazione: Richiesta di variazione della destinazione urbanistica da Zona C 1 – Nuova Espansione – a zona B2 assoggettata alla normativa del P.R.G. vigente.

Parere tecnico: L'osservazione non è condivisibile in quanto la richiesta di riproposizione delle previsioni del Piano vigente è in evidente antitesi con l'azione amministrativa intrapresa e che ha determinato la variante al PRG. Ciò nondimeno il proponente può trovare parziale soddisfazione nell'accoglimento dell'osservazione d'ufficio. Per quanto sopra si è del parere di **NON ACCOGLIERE** l'osservazione.

Planimetria A Individuazione sulla tavola C_1 Uso del suolo _Intero Territorio – P.R.G. ADOTTATO



OSSERVAZIONE N° 74

Proponente: PILOTTI ITALIA

Identificazione catastale: Fg. 42 Part.IIe 339

Sintesi dell'osservazione: Richiesta di variazione della destinazione urbanistica da Zona C 1 – Nuova Espansione – a zona B2 assoggettata alla normativa del P.R.G. vigente.

Parere tecnico: L'osservazione non è condivisibile in quanto la richiesta di riproposizione delle previsioni del Piano vigente è in evidente antitesi con l'azione amministrativa intrapresa e che ha determinato la variante al PRG. Ciò nondimeno il proponente può trovare parziale soddisfazione nell'accoglimento dell'osservazione d'ufficio. Per quanto sopra si è del parere di **NON ACCOGLIERE** l'osservazione.

Planimetria A Individuazione sulla tavola C_1 Uso del suolo _Intero Territorio – P.R.G. ADOTTATO



OSSERVAZIONE N° 75

Proponente: ZANCHE' LAURA; ZANCHE' VALERIA; PIOTTI CAROLINA; SETTIMI MARINO; DI MASSIMO MILVA; MENCHINI ERCOLINO; SETTIMI ROSANNA; MATTIONI GIOVANNINO

Identificazione catastale: Fg. 63 Part.IIe 196, 198, 16, 210, 187, 186, 18, 14, 149, 12, 120

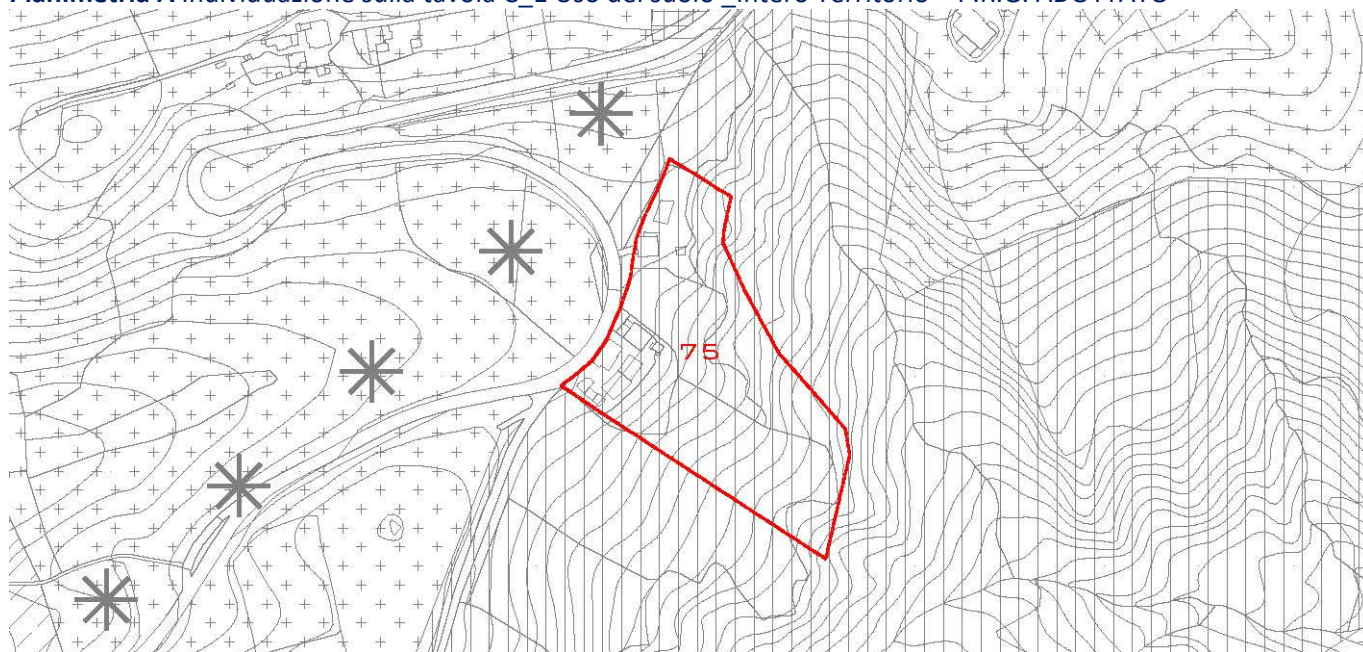
Sintesi dell'osservazione: I proponenti rilevano che, a memoria, nelle aree zonizzate come Zona H2 – Ambiti a rischio geologico ed idrogeologico – e negli edifici ricompresi non sono mai stati rilevati fenomeni di dissesto e quindi con giudizio unanime formulano un'osservazione che si sostanzia nei seguenti punti:

- Richiesta di variazione della destinazione urbanistica da *Zona H2 – Ambiti a rischio geologico ed idrogeologico* – a *Zona E3 – Nuclei rurali* – per porzioni delle particelle 196, 198, 210, 149, 12, 120.
- Richiesta di variazione della destinazione urbanistica da *Zona H2 – Ambiti a rischio geologico ed idrogeologico* – a *Zona E1 – Produzione agricola* – per porzioni le particelle (restante parte) 196, 198, 210, 149, 12, 120, e per le particelle 16, 187, 186, 18, 14.
- Nei terreni individuati con le particelle 196, 187, 186, 18, 14, 12, 120 vengano introdotte le seguenti destinazioni d'uso degli immobili: *Categoria A residenziale* e *Categoria D turistico-ricettiva*.

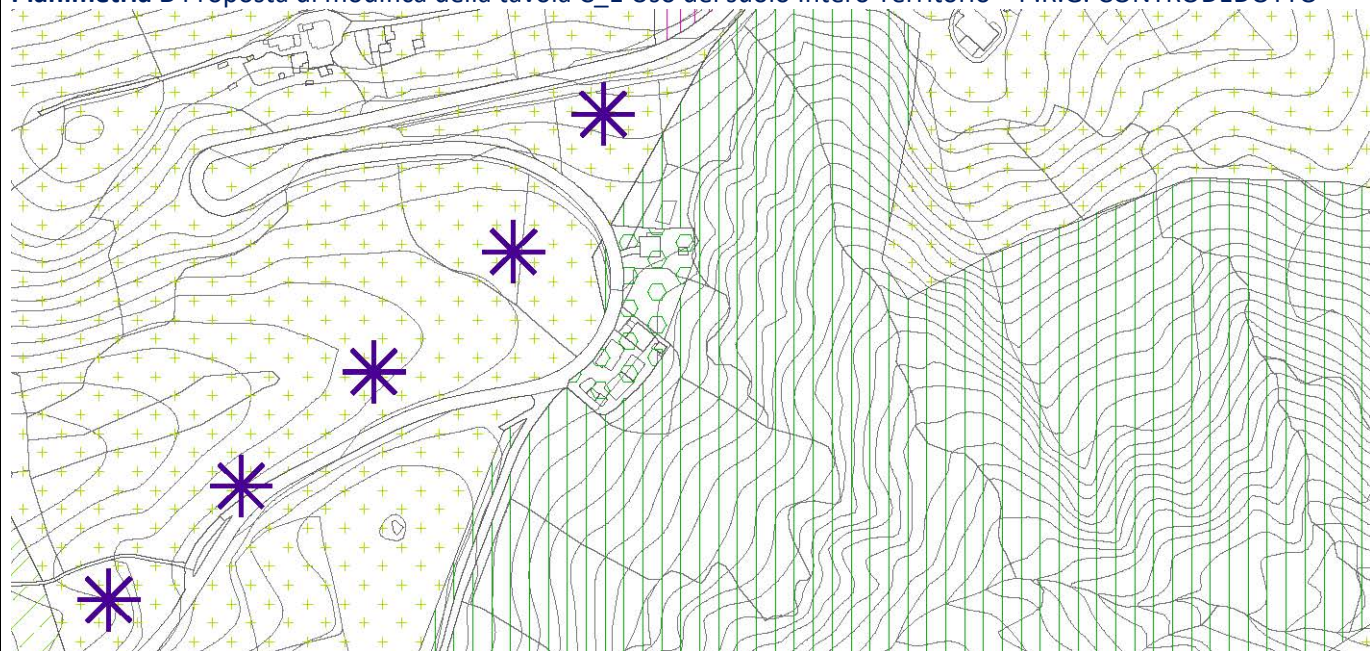
Parere tecnico: Per quanto riguarda la variazione da *Zona H2 – Ambiti a rischio geologico ed idrogeologico* – a *Zona E1 – Produzione agricola* – l'osservazione non è condivisibile in quanto nella valutazione “a memoria ... negli ultimi decenni” sui ricorsi geologici non risiede nessuna valenza scientifica e si pone in evidente contrasto con le pianificazioni sovraordinate dalle quali discende la zonizzazione di Piano. Diversamente, per le motivazioni esposte la richiesta di variazione da *Zona H2 – Ambiti a rischio geologico ed idrogeologico* – a *Zona E3 – Nuclei rurali* – si ritiene condivisibile. Non è condivisibile le richieste di introduzione di ulteriori usi in modo esclusivo nelle aree di proprietà in quanto la richiesta tende ad una illogica deregolamentazione delle zone omogenee. Ciò nondimeno l'osservazione può trovare parziale soddisfazione nell'accoglimento dell'osservazione dell'Ufficio Tecnico.

Per quanto sopra si è del parere di **ACCOGLIERE PARZIALMENTE** l'osservazione limitatamente alla variazione da *Zona H2 – Ambiti a rischio geologico ed idrogeologico* – a *Zona E3 – Nuclei rurali* – per porzioni delle particelle 196, 198, 210, 149, 12, 120 come da Planimetria B.

Planimetria A Individuazione sulla tavola C_1 Uso del suolo _Intero Territorio – P.R.G. ADOTTATO



Planimetria B Proposta di modifica della tavola C_1 Uso del suolo Intero Territorio – P.R.G. CONTRODEDOTTO



OSSERVAZIONE N° 76

Proponente: DI BENEDETTO LUCIANO

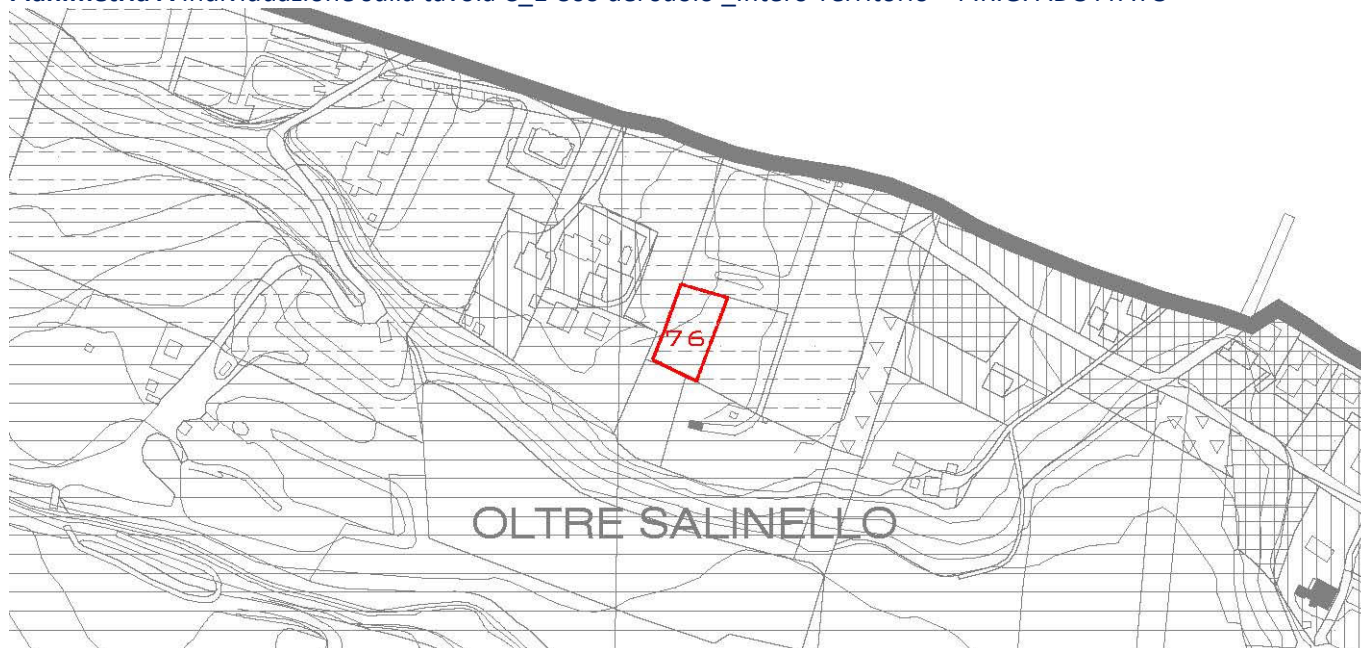
Identificazione catastale: Fg. 14 Part.Ile 573, 598, 711, 714

Sintesi dell'osservazione: L'osservazione si sostanzia nei seguenti punti.

- Richiesta di variazione della destinazione urbanistica da Zona D 1 - Industriale, Artigianale, Commerciale, Direzionale di completamento – e Zona H4 – Verde di rispetto dei paesaggi fluviali – a Zona B.
- Stralcio dell'intera Zona D 1 - Industriale, Artigianale, Commerciale, Direzionale di completamento.

Parere tecnico: Esperiti gli opportuni sopralluoghi, in considerazione della localizzazione e del grado di urbanizzazione esistente, la richiesta di variazione di destinazione urbanistica dei suoli da Zona D 1 - Industriale, Artigianale, Commerciale, Direzionale di completamento – a Zona B non è condivisibile poiché in palese contraddizione con le direttrici di sviluppo produttivo dettate dal Piano. Inoltre le aree non hanno i requisiti del completamento edilizio. Per quanto sopra si è del parere di **NON ACCOGLIERE** l'osservazione.

Planimetria A Individuazione sulla tavola C_1 Uso del suolo _Intero Territorio – P.R.G. ADOTTATO



OSSERVAZIONE N° 77

Proponente: Ufficio Tecnico Comunale

Identificazione catastale:

Sintesi dell'osservazione: L'osservazione è articolata nei seguenti punti:

- Primo punto: Da un riscontro sulle dimensioni geometriche di alcuni lotti residenziali di nuovo impianto ed industriali, si ritiene opportuno la rimodulazione delle distanze confini nelle zone C, e nelle zone D e dalle strade nelle zone E.
- Secondo punto: Al fine di permettere la completa attuazione delle previsioni di piano si ritiene debba essere meglio specificata la normativa inerente le trasformazioni edilizie di lotti compresi nelle zone A e B interessanti il sistema dei crinali e delle visuali da salvaguardare.
- Terzo punto: Al fine di perseguire lo sviluppo del turismo rurale nelle aree interne, anche al fine del presidio del territorio, si ritiene necessario prevedere usi turistici nella *Zona H3 – Ambiti di protezione idrogeologica e nelle Zona H4 – Verde di rispetto dei paesaggi fluviali* nei limiti e con modalità compatibili con la tutela e salvaguardia delle risorse idriche.
- Quarto punto: E' stata rilevata una elevata previsione di cessione per dotazioni territoriali nelle *Zone territoriali omogenee C - Ambiti da urbanizzare idonei al soddisfacimento del fabbisogno residenziale* che andrebbero a aggravare i futuri oneri per le manutenzioni ordinarie e straordinarie in capo all'Ente. Si richiede che venga quindi ridotto il parametro DT Dotazioni Territoriali entro canoni di maggiore sostenibilità.
- Quinto punto: Alla luce della sentenza del Consiglio di Stato n° 02647/2023 si ritiene necessario modificare le N.T.A. differenziando gli impianti di distribuzione dalle stazioni di servizio previste nella zonizzazione.
- Sesto punto: Da un riordino degli atti autorizzativi rilasciati si è riscontrata la presenza sul territorio di un numero limitato di edifici legittimamente realizzati, non ultimati e con titolo abilitativo decaduto. Si ritiene utile l'introduzione di una norma atta al completamento degli stessi.
- Settimo punto: Si rappresenta che sul territorio comunale sono presenti alcuni edifici a carattere produttivo in zone non compatibili con il nuovo strumento urbanistico, realizzati sulla scorta di specifiche normative delle precedenti pianificazioni. Sono state manifestate alcune necessità di adeguamento a sopravvenute esigenze normative e pertanto si richiede di valutare la possibilità di introdurre una specifica norma per far fronte a tali esigenze.
- Ottavo punto: Introdurre negli usi del suolo le piazzole permeabili per campeggi ed agricampeggi, e le piscine. Negli usi negli immobili eliminare la limitazione del 50% per l'uso abitativo promiscuo ed introdurre i centri benessere.
- Nono punto: Se bene già insito nella normativa richiamata, per una maggiore facilità nell'interpretazione della norma di piano, si richiede che nella formazione dei comparti edificatori sono esclusi gli edifici esistenti.
- Decimo punto: Al fine di limitare il ricorso al permesso di costruire in deroga ex articolo 14 del Testo Unico dell'Edilizia (DPR 380/2001) relativamente all'istallazione nelle zone D di silos e macchinari necessari al ciclo produttivo prevedere una specifica norma al riguardo ovvero specifiche condizioni di deroga.
- Undicesimo punto: Vista la localizzazione in adiacenza alle opere di urbanizzazione per la delocalizzazione dei fabbricati franati di Ponzano già in fase avanzata di realizzazione, valutare la possibilità di intervenire anche per iniziativa privata nelle zone C4 adeguando in tal senso il dettato delle N.T.A. e riducendo al contempo la percentuale di cessione per la Dotazione Territoriale (Dt)
- Dodicesimo punto: Al fine di rendere più agevole le istruttorie si chiede di uniformare a 500 mq l'estensione minima della Superficie fondiaria (lotto minimo) per tutte le zone B e C.

Parere tecnico:

- Primo Punto: Coerentemente con l'obiettivo generale di attuabilità del piano l'osservazione si ritiene condivisibile e si propone:
 - la modifica dell'articolo 54 *Norme generali per gli interventi in ambito C* sostituendo le parole [...e comunque non inferiore a m. 6.50 ...] con le parole “...e comunque non inferiore a m. 5.00”
 - la modifica dell'articolo 60 *Norme generali per gli interventi in ambito D* eliminando le parole [...m. 15.00 dai confini con le zone B ... m. 5.00 dai confini con le zone B...] e sostituendo le parole [...non inferiore a m. 15...] con le parole “...non inferiore a m. 5...”

- la modifica dell'articolo 70 *Costruzioni rurali residenziali* sostituendo le parole [...di proprietà o di zona urbanistica non inferiore metri 20.00...] con le parole “...di proprietà o di zona urbanistica non inferiore metri 5.00. E' consentita la costruzione sul confine tra zone urbanistiche differenti non destinate all'edificazione purché appartenenti allo stesso avente titolo alla costruzione...” nonché le parole [...nel rispetto del D.L.gs 285/92 e comunque non inferiore a metri 20.00...] con le parole “...nel rispetto del D.L.gs 285/92 e comunque non inferiore a metri 10.00...”
- la modifica dell'articolo 71 *Manufatti connessi alla conduzione del fondo* sostituendo le parole [...di proprietà o di zona urbanistica non inferiore metri 30.00...] con le parole “...di proprietà o di zona urbanistica non inferiore metri 10.00.” nonché le parole [...nel rispetto del D.L.gs 285/92 e comunque non inferiore a metri 30.00...] con le parole “...nel rispetto del D.L.gs 285/92 e comunque non inferiore a metri 10.00...”
- Secondo punto: Coerentemente con le previsioni del terzo punto dell'articolo 11 delle N.T.A. del P.T.C.P. la richiesta di cui al terzo punto dell'osservazione si ritiene condivisibile e si propone pertanto la modifica dell'Art. 99 *Zone H5 – Emergenze percettive* delle N.T.A. inserendo dopo le parole [...fascia di 70 mt su entrambi i lati...] il seguente periodo “... Sono escluse dalle presenti disposizioni le aree comprese entro il perimetro delle zone A e B del Piano...”
- Terzo punto: Coerentemente con i tematismi e con gli obiettivi generali e del Piano nonché con gli specifici obiettivi di zona descritti nella Relazione Generale, in conformità con la pianificazione sovraordinata ed in particolare con le componenti funzionali del sistema insediativo indicate e del PTPC, il quale individua Civitella del Tronto come Centro portante dell'offerta turistica interne e montana, al fine del rafforzamento dei servizi per l'utenza turistica, del recupero del patrimonio edilizio esistente per la ricettività turistica, della qualificazione e rafforzamento della dotazione delle attrezzature turistiche culturali ricreative e sportive, valutato l'ordine dimensionale della norma proposta, considerata la limitazione degli usi del suolo introdotti dalla variante al PRG ed in particolare degli usi secondario a carattere industriale e dell'uso quaternario, l'osservazione si ritiene condivisibile e si propone quindi la modifica dell'articolo 97 *Zona H3 – Ambiti di protezione idrogeologica* delle N.T.A. adottate come segue:
 - introdurre la categoria d'intervento nuova edificazione
 - dopo le parole [... fabbricati legittimamente realizzati o condonati...] introdurre il seguente testo “...alla data di approvazione della variante al P.R.G..”
 - dopo le parole [... Nel caso di ristrutturazione edilizia superficie Coperta [SC]....] introdurre il seguente testo “...In caso di mutamento di destinazione d'uso a funzioni turistiche recettive di almeno il 50% della SL esistente entrambi i parametri edilizi sono da elevare al 30%.
 - Nel caso di mutamento di destinazione d'uso della totalità della Superficie Totale [STot] esistente, verso gli usi previsti nella categoria D, con contestuale asservimento di non meno di 4 Ha di terreno in un unico corpo ed appartenente alla stessa destinazione di zona, entrambi i parametri edilizi sono da elevare al 100%.
 - In quest'ultimo caso è ammessa la realizzazione di una o più nuove costruzioni da realizzarsi entro una distanza massima pari a mt 100 dal fabbricato esistente.
 - In entrambi i casi di cui sopra le nuove superfici sono da destinare esclusivamente agli usi della categoria D. principale.
 - Esclusivamente nel caso di mutamento di destinazione d'uso a funzioni turistiche recettive del 100% della SL esistente è consentito l'uso quaternario entro il limite di 1.000 mq di superficie occupata...”
 - Eliminare le seguenti parole [...Dovrà comunque essere garantito un Indice di permeabilità fondiaria - valore minimo - IPF=70% calcolato sull'area di pertinenza esistente alla data di adozione del Piano....]
 - Introdurre le seguenti categoria d'uso negli immobili “... **Categoria C** commerciale al dettaglio limitatamente a: attività di somministrazione di alimenti e bevande come ristoranti, bar, pub ecc, centri benessere ... “ **Categoria D turistico-ricettiva** limitatamente a: case per ferie, Bed & Breakfast, affittacamere, ostelli per la gioventù, rifugi montani, alloggi agrituristici, bivacchi, residenze di campagna (country houses)...” e
 - Introdurre la seguente categoria d'uso del suolo “ ... **Uso quaternario: turistico e fruizione:** infrastrutture di attrezzamento, fruizione e servizio: percorsi attrezzati, attrezzature di rifugio, ristoro e soccorso, piazzole permeabili per campeggi ed agricampeggi, parcheggi, aree di verde attrezzato e attrezzature all'aperto per il tempo libero, maneggi. - parchi: orti botanici. - attrezzature: attrezzature

per il gioco e per lo svago e piccole attività sportive all'aperto, piscine nei limiti di 200 mq - arredi: tavoli e panchine, rastrelliere per biciclette, cestini e fioriere, gazebo e pergolati, fontane..."

- La modifica dell'articolo 98 Zona H4 – *Verde di rispetto dei paesaggi fluviali* delle N.T.A. adottate come segue:

- dopo le parole [... fabbricati legittimamente realizzati o condonati...] introdurre il seguente testo *"...In correlazione con il recupero di manufatti edilizi esistenti da destinare recettività agricola o montana sono ammessi la realizzazione di reti di servizio (rete idrica, elettrica, fognature, fosse imhoff ed impianti di fitodepurazione, ecc.) strettamente necessarie all'insediamento.*

- È ammessa la realizzazione di un numero massimo di 30 piazzole non più grandi di mq 100 c.du per il campeggio e l'agricampeggio. Le piazzole dovranno essere realizzate senza che venga impermeabilizzato e/o alterato stabilmente il profilo naturale del terreno.

- Introdurre le seguenti categoria d'uso negli immobili *"... **CATEGORIA D** turistico-ricettiva limitatamente a: rifugi montani, bivacchi ... **CATEGORIA G** agricola e funzioni connesse ai sensi di legge limitatamente a: abitazioni rurali e relativi spazi accessori e di servizio, strutture edifici e impianti per prestazioni di servizio per lo svolgimento delle attività agricole aziendali e servizi connessi e compatibili ivi comprese le strutture funzionali alle attività di produzione delle aziende agricole , annessi agricoli , ..."*.

- Introdurre nella categoria d'uso del suolo **Uso quaternario: turistico e fruizione** " ... piazzole permeabili per campeggi ed agricampeggi..."

- **Quarto punto:** per le motivazioni esposte, valutato l'apporto di servizi pubblici in relazione alla possibilità dell'ente di provvedere alla loro futura manutenzione, quanto richiesto al terzo punto si ritiene condivisibile e si propone di modificare l'articolo 55 Zona C 1 – Nuova Espansione – delle N.T.A. riducendo il parametro relativo alla Dotazione Territoriale [DT] dal 60% della Superficie Territoriale al 30% della Superficie Territoriale e di modificare l'articolo 56 Zona C 2 – Nuova Espansione lineare – delle N.T.A. riducendo il parametro relativo alla Dotazione Territoriale [DT] dal 40% della Superficie Territoriale al 20% della Superficie Territoriale.

- **Quinto punto:** quanto richiesto al quinto punto si ritiene condivisibile per le motivazioni riportate in premessa e si propone di modificare l'articolo 92 delle N.T.A. e di introdurre un nuovo articolo 92 bis secondo il successivo enunciato:

- **art. 92 Zona M3 – Stazioni di servizio alla mobilità e distribuzione carburanti**

Il PRG individua con apposito retino le aree destinate all'insediamento di Stazioni di servizio alla mobilità e distribuzione carburanti per autotrazione esistenti e detta i criteri per l'apertura di nuovi impianti nel territorio comunale.

Le Stazioni di servizio alla mobilità e gli impianti di distribuzione carburanti sono disciplinate ai sensi della legislazione vigente.

Le opere si attuano attraverso intervento diretto e sono ammesse le seguenti categorie di intervento:

- *manutenzione ordinaria*
- *manutenzione straordinaria*
- *restauro e risanamento conservativo*
- *ristrutturazione edilizia*
- *demolizione e ricostruzione*
- *nuova edificazione*
- *cambio di destinazione d'uso*
- *Caratteristiche tipologiche e dotazioni essenziali*

Il Fronte strada dovrà essere di almeno 40 metri con due corsie d'ingresso e di uscita - eventualmente fruibili in entrambi i sensi e distanziate da spartitraffico centrale di lunghezza sul fronte strada non inferiore a metri 25.

È obbligatoria la realizzazione di almeno un servizio igienico per il gestore.

In aggiunta a quanto sopra è obbligatoria la realizzazione di servizi igienici da destinare all'uso agli avventori divisi per sesso ed entrambi conformi alle norme sul superamento delle barriere architettoniche.

Indici e parametri d'intervento per la Zona M3

Negli interventi di nuova edificazione – ivi compresi interventi di ampliamento e/o sopraelevazione direttamente connessa all'accrescimento della volumetria del fabbricato a servizio dell'impianto - sono consentiti:

- Superficie fondiaria del lotto edificatorio - valore minimo - $SF = 800 \text{ mq}$
- Indice di edificabilità fondiaria - valore massimo - $IF = 0.35 \text{ mq/mq};$
- Indice di copertura - valore massimo - $IC = 0.70\%$
- Indice di permeabilità fondiaria - valore minimo - $IPF = 30\%$
- Altezza del fronte dell'edificio - valore massimo - $H_f = 7.50 \text{ m}$
- Numero dei piani - valore massimo - $N_p = 2$
- Distanza dai fabbricati - valore minimo - $D_f = H_f \text{ con minimo m } 10,00$
- Distanza dai confini - valore minimo - $D_c = \text{m } 5,00$
- Distanza dalle strade - valore minimo - $D_s = D.L.gs \text{ } 285/92 \text{ min m } 10,00$

Gli usi ammessi per la Zona M3

- Funzioni principali in misura non inferiore al 80% della [SL] complessiva
- Categoria C commerciale al dettaglio: attività di somministrazione di alimenti e bevande come ristoranti, bar, pub ecc;
- Categoria E direzionale e di servizio: parcheggi e servizi all'automobile quali lavaggio, grassaggio, gommista, elettrauto, officina riparazioni e servizi similari;
- Funzioni secondarie in misura non superiore al 20% della [SL] complessiva
- Categoria B industriale e artigianale: officine e carrozzerie;
- Categoria D turistico-ricettiva: alberghi, campeggi ed aree di sosta;
- Nelle zone per Stazioni di servizio alla mobilità e di distribuzione carburanti ogni intervento edilizio è subordinato all'esistenza di un impianto di distribuzione carburanti per autotrazione

○ **Art.92 bis Impianti di distribuzione carburanti per autotrazione**

Gli impianti in questione possono essere autorizzati in qualsiasi zona del territorio comunale ad eccezione di quelle sottoposte alle previsioni di P.R.G. finalizzate alla tutela del territorio sotto il profilo ambientale e paesaggistico e segnatamente:

- Zona E 2 – Zona agricola di rispetto dell'abitato
- Zona E 3 – Nuclei rurali –
- Zona E 4 – Bosco ceduo –
- Zona E 5 - Bosco d'alto fusto
- Zona H1 – Ambiti di protezione dei boschi
- Zona H2 – Ambiti a rischio geologico ed idrogeologico
- Zona H3 – Ambiti di protezione idrogeologica
- Zona H4 – Verde di rispetto dei paesaggi fluviali

Nell'autorizzazione per la realizzazione degli impianti di distribuzione carburanti la localizzazione degli stessi costituisce mero adeguamento degli strumenti urbanistici

Caratteristiche tipologiche e dotazioni essenziali per gli impianti di distribuzione carburanti

L'impianto di distribuzione carburanti per autotrazione è composto da:

- una o più pompe o altro sistema di adduzione;
- uno o più contatori o misuratori;
- una o più pistole o valvole di intercettazione;
- le tubazioni che li connettono;
- locali e attività accessorie.

Il Fronte strada dovrà essere di almeno 60 metri con due corsie d'ingresso e di uscita - eventualmente fruibili in entrambi i sensi e distanziate da spartitraffico centrale di lunghezza sul fronte strada non inferiore a metri 30.

È obbligatoria la realizzazione di almeno un servizio igienico per il gestore.

In aggiunta a quanto sopra è obbligatoria la realizzazione di servizi igienici da destinare all'uso degli avventori divisi per sesso ed entrambi conformi alle norme sul superamento delle barriere architettoniche.

Indici e parametri d'intervento per gli impianti di distribuzione carburanti

- Superficie fondiaria del lotto edificatorio - valore minimo - $SF = 4000 \text{ mq}$
- Superficie lorda edificabile - valore massimo - $SL = 70 \text{ mq}$
- Superficie totale - valore massimo - $ST = 100 \text{ mq}$
- Indice di copertura - valore massimo - $IC = 20\%$
- Indice di permeabilità fondiaria - valore minimo - $Ipf = 40\%$
- Altezza del fronte dell'edificio - valore massimo - $Hf = 4.50 \text{ m}$
- Numero dei piani - valore massimo - $Np = 1$
- Distanza dai fabbricati - valore minimo - $Df = \text{m } 10,00$
- Distanza dai confini - valore minimo - $Dc = \text{m } 10,00$
- Distanza dalle strade - valore minimo - $Ds = \text{D.L.gs } 285/92 \text{ min m } 10,00$

Gli usi ammessi per gli impianti di distribuzione carburanti

- **Categoria C commerciale al dettaglio limitatamente a:** negozi di vicinato fino a 150 mq di superficie di vendita;
 - **Categoria E direzionale e di servizio limitatamente a:** uffici privati, servizi all'automobile quali lavaggio, grassaggio, gommista, elettrauto, officina riparazioni e servizi similari;
- **Sesto punto:** Al fine di evitare la sussistenza di detrattori ambientali consistenti nella presenza di "scheletri" o edifici non ultimati e non utilizzabili la richiesta si ritiene condivisibile e si propone la modifica all'articolo 9 *Immobili esistenti in contrasto con il PRG* introducendo dopo le parole [...Gli immobili esistenti in contrasto con il PRG...] le seguenti parole *"...salvo quanto previsto al punto successivo..."* e dopo le parole [...potranno subire trasformazioni solo per adeguarsi alle presenti norme...] il seguente capoverso *"...Gli edifici non ultimati ma legittimamente realizzati almeno fino al completamento della struttura portante, potranno essere completati secondo i parametri edilizi riportati negli atti concessori originari entro e non oltre tre anni dalla data di approvazione della Variante generale al Piano previa presentazione di idoneo atto concessorio entro i successivi 90 giorni dalla data di cui sopra..."*
 - **Settimo punto:** In coerenza con gli obiettivi della variante generale al Piano circa le attività produttive la richiesta al settimo punto dell'osservazione si ritiene condivisibile e si propone la modifica all'articolo 9 *Immobili esistenti in contrasto con il PRG* introducendo dopo le parole [...esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria ...] le seguenti parole *"..., manutenzione straordinaria e ristrutturazione edilizia. Esclusivamente per gli edifici a destinazione produttiva sono altresì consentiti ampliamenti con incremento della superficie utile e del volume entro il limite del 20% dell'esistente per adeguarsi a sopravvenute norme di legge o per specifiche esigenze necessarie al miglioramento del ciclo produttivo..."*
 - **Ottavo punto:** Si propone la modifica dell'articolo 23 *Classificazione dell'uso del suolo* introducendo nell'uso quaternario dopo le parole [... attrezzature di rifugio, ristoro e soccorso...] le parole *"... piazzole permeabili per campeggi ed agricampeggi..."* e dopo le parole [... piccole attività sportive all'aperto...] le parole *"... piscine nei limiti di 200 mq ..."* e dell'articolo 24 *Classificazione degli usi negli immobili* eliminando le parole [... (maggiore del 50% della Su)...] ed introducendo dopo le parole [...locali per lo spettacolo...] le parole *"... , centri benessere..."*.
 - **Nono punto:** Si propone la modifica dell'articolo 55 *Zona C 1 – Nuova Espansione* – introducendo dopo le parole [...Comparto ex articolo 26 della LR 18/85 n.t.v....] le parole *"...Le aree di pertinenza di edifici esistenti all'interno del perimetro di Piano Particolareggiato sono escluse dal computo della superficie territoriale [St] e i valori catastali degli edifici non vengono considerati al fine della ripartizione dei diritti edificatori..."*
 - **Decimo punto:** Si propone di modificare l'articolo 60 delle N.T.A. adottate introducendo dopo le disposizioni sulle distanze le seguenti parole *"... L'istallazione di macchinari industriali – ivi compresi i silos nel caso siano parte integrante ed imprescindibile del ciclo produttivo - definibili nell'ambito della Direttiva 2006/42/CE (Direttiva Macchine), qualora non comportino trasformazione permanente di suolo inedificato, non abbiano autonomo valore di mercato al di fuori dell'opificio a cui è destinato, esauriscano la loro finalità nel rapporto funzionale con l'edificio principale e non configurino un incremento del carico urbanistico, non sono assoggettati al rispetto delle disposizioni per le costruzioni di cui alle presenti norme..."*
 - **Undicesimo punto:** Si propone la modifica dell'articolo 58 *Zona C 4 – Ambiti di delocalizzazione* introducendo dopo il secondo capoverso le parole *"...L'edificazione potrà altresì avvenire per intervento diretto*

convenzionato nel solo caso in cui si proceda alla suddivisione in lotti tali da interessare l'intero spessore – lato corto - delle rispettive zone C4 e con accessi diretti da Via Rotabile o dalla realizzanda via perimetrale - lato est- del Piano di delocalizzazione di Ponzano.

In quest'ultimo caso le cessioni dovranno necessariamente essere previste su via Rotabile o sulla SP8”

Dodicesimo punto: Quanto richiesto incide del tessuto edilizio, esistente e di nuovo impianto, riducendone la densità di zona e pertanto l'osservazione si ritiene condivisibile

Parere tecnico: Per quanto sopra si è del parere di **ACCOGLIERE** l'osservazione.

OSSERVAZIONE N° 78

Proponente: BONANNI DALILA

Identificazione catastale: Fg. 68 Part.Ile 733

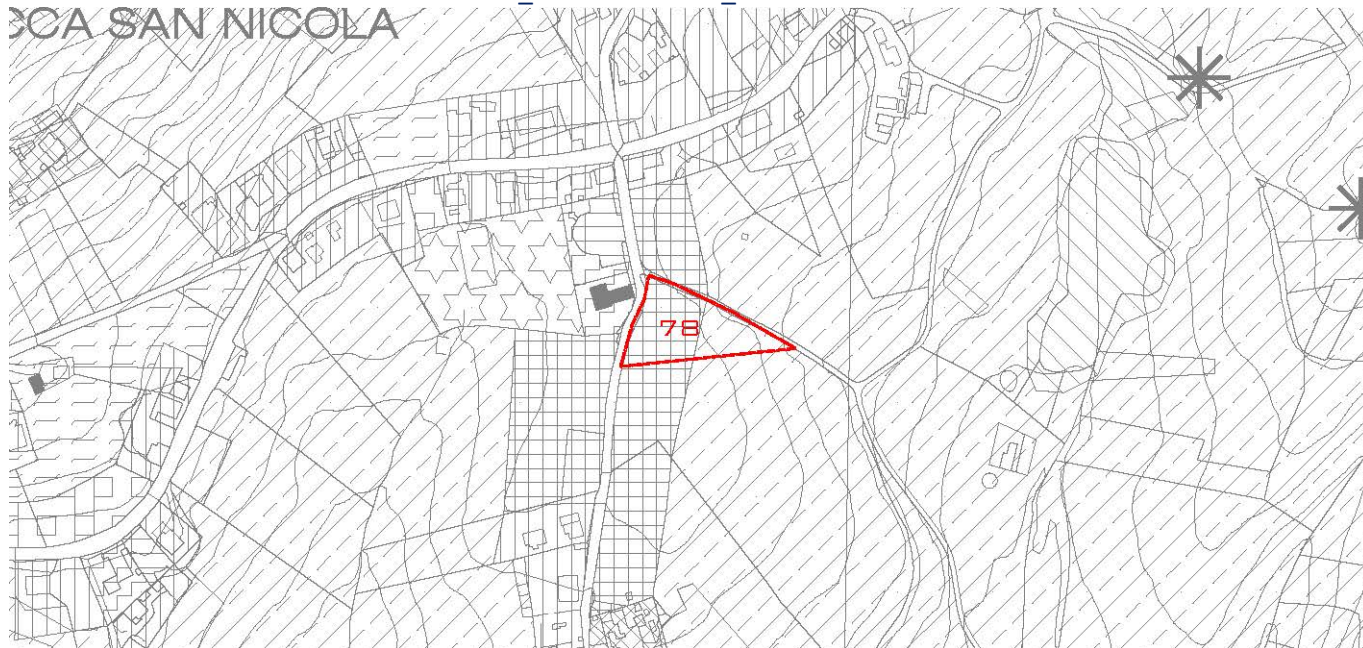
Sintesi dell'osservazione: Richiesta di variazione della destinazione urbanistica da Zona C 1 – Nuova Espansione – a Zona B 2 – Tessuto Estensivo.

Parere tecnico: L'area relativa alle particelle oggetto di osservazione per estensione, dotazione territoriale e densità edilizia non ha le caratteristiche tipizzanti il completamento edilizio, come peraltro evidente dalla documentazione allegata all'osservazione.

Pertanto si è del parere di **NON ACCOGLIERE** l'osservazione.

Planimetria A Individuazione sulla tavola C_1 Uso del suolo _Intero Territorio – P.R.G. ADOTTATO

3CA SAN NICOLA



OSSERVAZIONE N° 79

Proponente: CHIAPPINI PAOLO

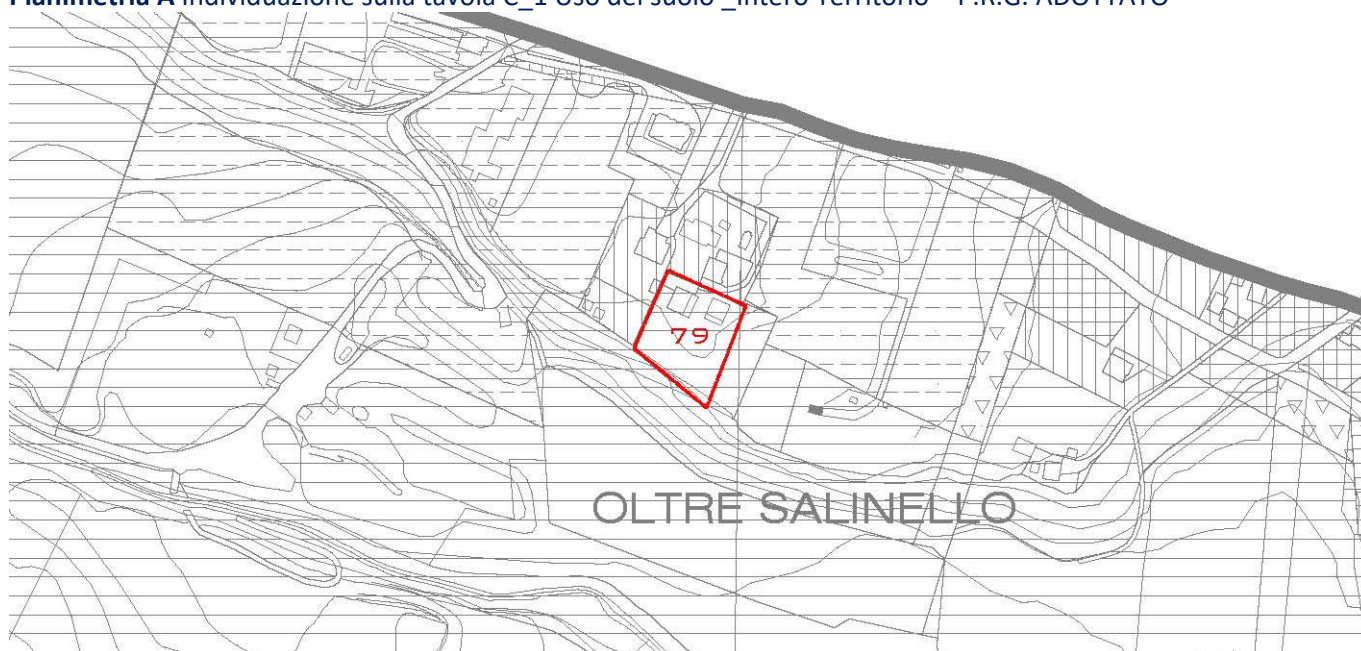
Identificazione catastale: Fg. 14 Part.IIe 583, 346

Sintesi dell'osservazione: Richiesta di variazione della destinazione urbanistica da Zona H4 – Verde di rispetto dei paesaggi fluviali – a Zona B 2 – Tessuto Estensivo.

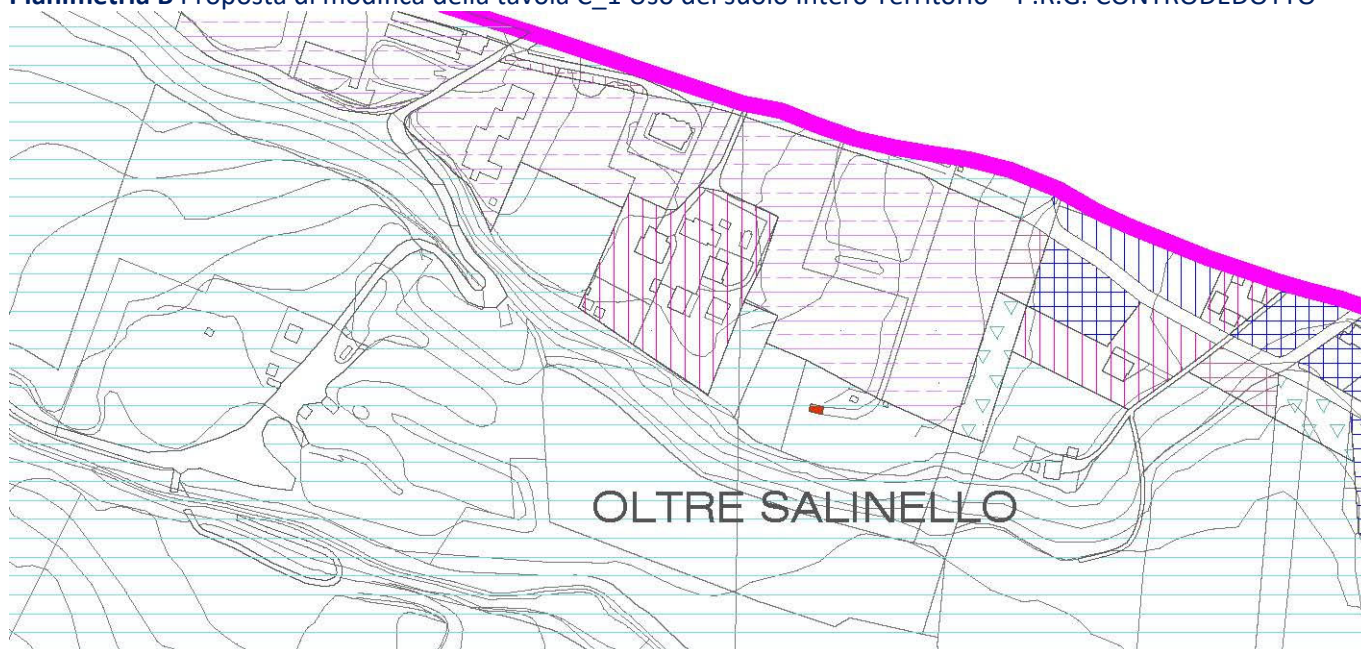
Parere tecnico: Considerata la localizzazione in adiacenza ad una zona di completamento nonché per la presenza di edifici residenziali nelle particelle interessate l'osservazione si ritiene condivisibile.

Per quanto sopra si è del parere di **ACCOGLIERE** l'osservazione come da Planimetria B.

Planimetria A Individuazione sulla tavola C_1 Uso del suolo _Intero Territorio – P.R.G. ADOTTATO



Planimetria B Proposta di modifica della tavola C_1 Uso del suolo Intero Territorio – P.R.G. CONTRODEDOTTO



OSSERVAZIONE N° 80

Proponente: GEMMI ROBERTO

Identificazione catastale: Fg. 55 Part.Ile 86, 702, 731, 788, 790, 789, 780

Sintesi dell'osservazione: L'osservazione si sostanzia nei seguenti punti:

- Richiesta di variazione della destinazione urbanistica per i terreni distinti con le particelle 86, 788, 789 da *Zona A2- Centro Storici di ALTO INTERESSE* e *Zona E1 – Produzione agricola-* a *Zona B1 – Tessuto Semintensivo*.
- Richiesta di variazione della destinazione urbanistica per i terreni distinti con la particella 702 da *Zona M1 – Spazi di sosta e parcheggio* a *Zona G2 - Verde privato vincolato*.
- Richiesta di variazione della destinazione urbanistica per i terreni distinti con la particella 731 da *Zona G1 - Verde pubblico attrezzato* a *Zona B2 – Tessuto Estensivo*.

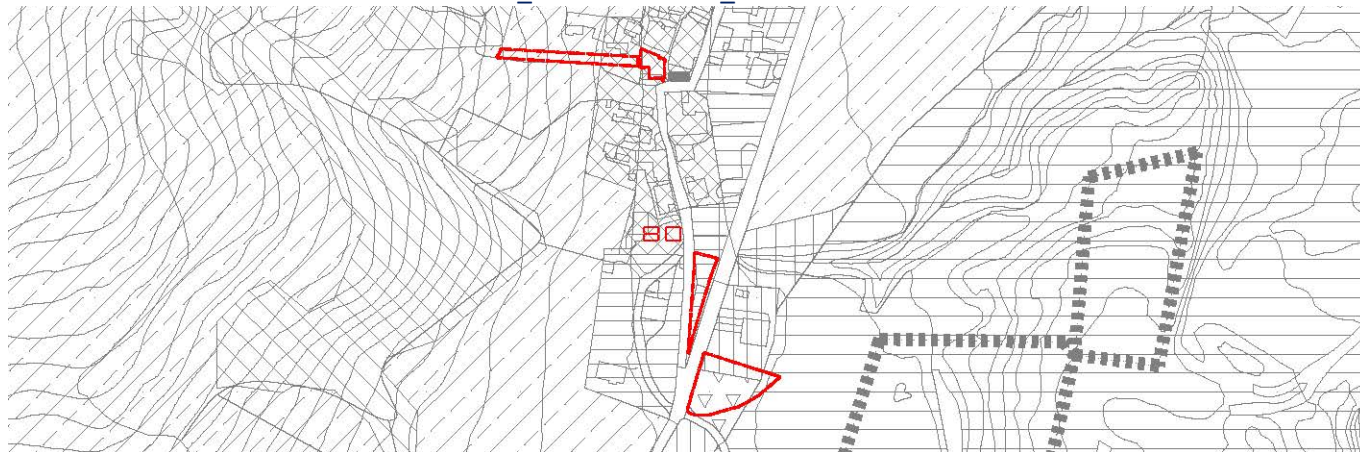
Parere tecnico: Per quanto al primo punto l'osservazione non si ritiene condivisibile in quanto la richiesta non trova corrispondenza con la valutazione dei valori, rintracciabili sia nelle NTA che nella Relazione Generale, e ritenuti meritevoli di tutela in aderenza al dettato dell'articolo 10 del Piano Territoriale Provinciale di Coordinamento, il quale ha proceduto puntualmente alla schedatura dei Beni Architettonici (Codice NR 017 07 nuclei rurali) e prescrive la definizione dell'edificato verso il territorio agricolo.

Per quanto al secondo punto, considerata la localizzazione, la morfologia e la geometria del lotto l'osservazione non si ritiene condivisibile.

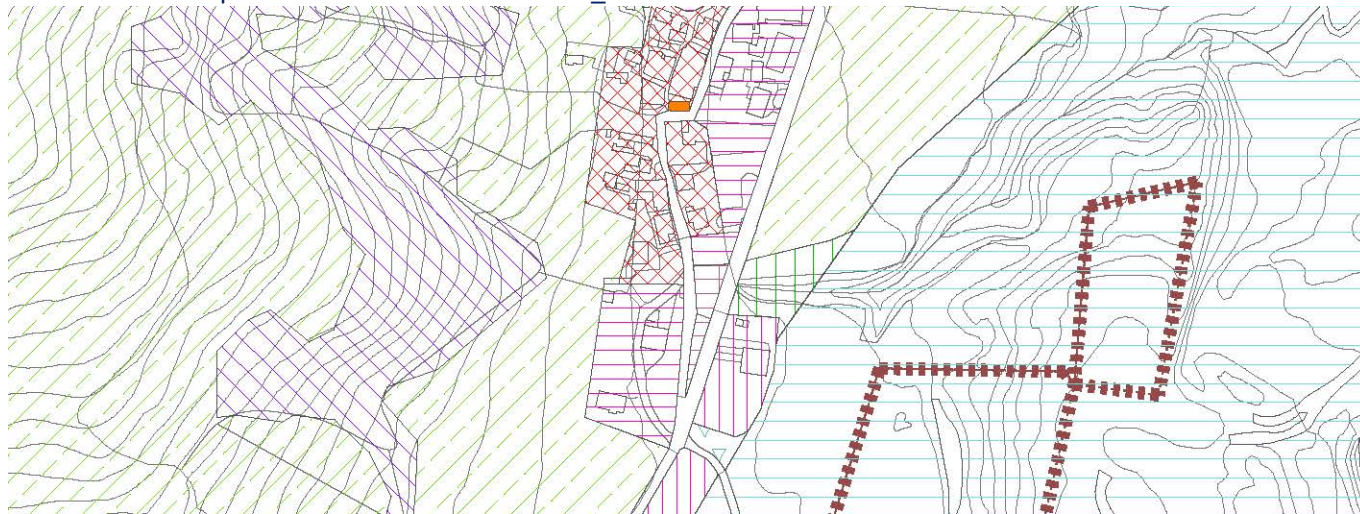
Per quanto al terzo punto, nell'ottica della comparazione dell'interesse pubblico e delle aspettative del privato alla trasformazione urbanistica delle proprie aree, valutata la sussistenza dello standard minimo di zona, l'osservazione si ritiene parzialmente condivisibile nei limiti delle definizioni grafiche allegate.

Per quanto sopra si è del parere di **ACCOGLIERE PARZIALMENTE** l'osservazione come da Planimetria B.

Planimetria A Individuazione sulla tavola C_1 Uso del suolo _Intero Territorio – P.R.G. ADOTTATO



Planimetria B Proposta di modifica della tavola C_1 Uso del suolo Intero Territorio – P.R.G. CONTRODEDOTTO



OSSERVAZIONE N° 81

Proponente: DI DOMENICO MARCO; DI DOMENICO CESARINA

Identificazione catastale: Fg. 44 Part.IIe 814, 19

Sintesi dell'osservazione: Richiesta di variazione della destinazione urbanistica per i terreni come sopra da *Zona E3 – Nuclei rurali* – a *Zona B2 Tessuto estensivo*.

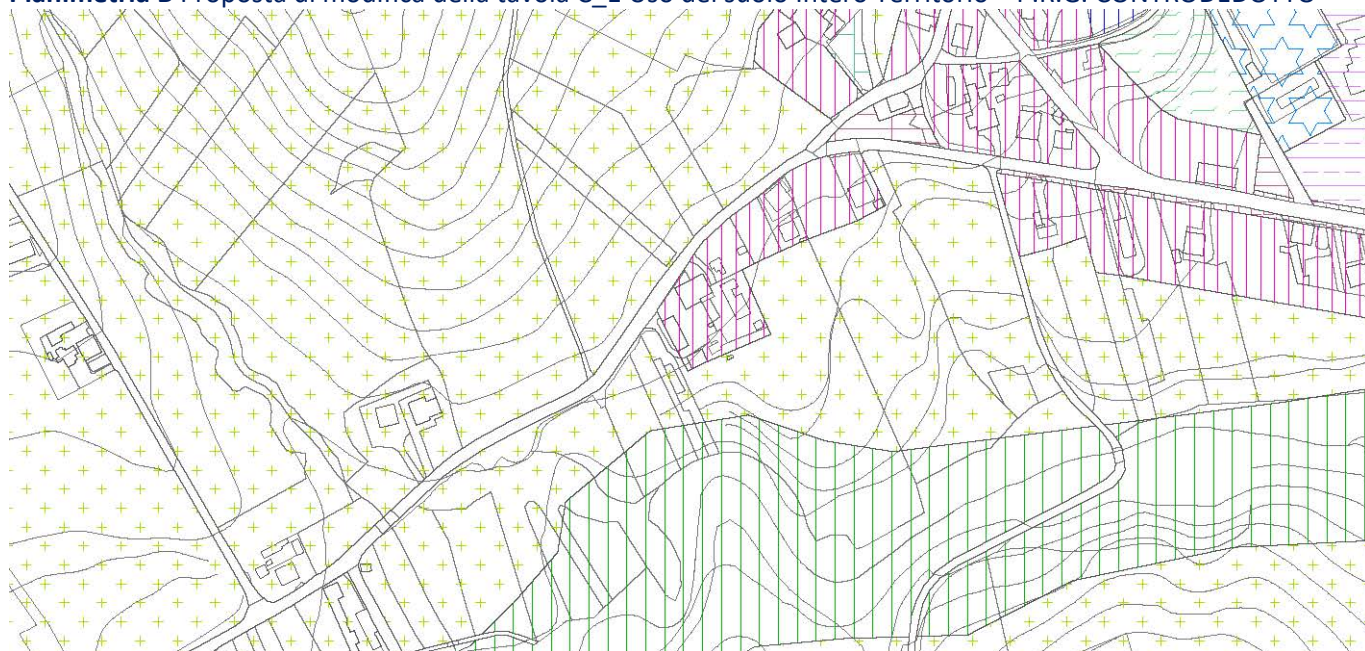
Parere tecnico: Esperiti i dovuti sopralluoghi e rilevate le circostanze descritte dal proponente, nell'ottica della comparazione tra interesse pubblico e le aspettative del privato alla trasformazione urbanistica, constatato l'effettivo stato dei luoghi come trasformatisi attraverso successivi interventi edilizi e cambi d'uso, condividendo quindi le motivazioni esposte, l'osservazione si ritiene condivisibile.

Per quanto sopra si è del parere di **ACCOGLIERE** l'osservazione estendendo la variazione di destinazione urbanistica all'intera Zona E3 come da Planimetria B.

Planimetria A Individuazione sulla tavola C_1 Uso del suolo _Intero Territorio – P.R.G. ADOTTATO



Planimetria B Proposta di modifica della tavola C_1 Uso del suolo Intero Territorio – P.R.G. CONTRODEDOTTO



OSSERVAZIONE N° 82

Proponente: POLIDORI DOMENICO

Identificazione catastale: Fg. 44 Part.Ile 99, 100, 276, 449, 107, 504, 274, 501, 505

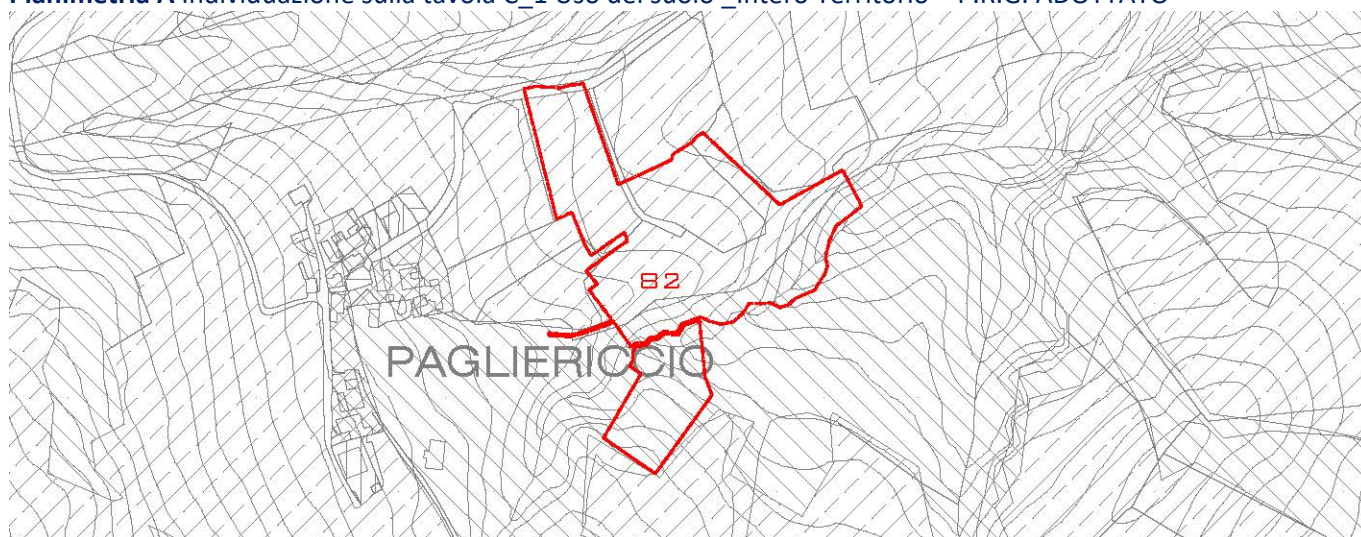
Sintesi dell'osservazione: Richiesta di variazione della destinazione urbanistica da Zona H3 – Ambiti di protezione idrogeologica –, Zona E 4 – Bosco ceduo –, Zona M4 – Viabilità esistente a Zona E 1 – Produzione agricola- e F6 - Attrezzature di servizio privato (Part.Ile 505 fabbricato esistente e 504 parte) al fine di implementare le attività di “Piccolo imprenditore agricolo” con attività del turismo rurale.

Parere tecnico: Esperiti i dovuti sopralluoghi e rilevato che parte delle particelle 501 e 504 destinate a *Zona M4 – Viabilità esistente*- riguardano una strada privata d'accesso ad un fabbricato esistente, l'osservazione si ritiene condivisibile limitatamente alla variazione della destinazione urbanistica della *Zona M4 – Viabilità esistente*. Le ulteriori richieste di variazione di zona da *Zona H3 – Ambiti di protezione idrogeologica* –, *Zona E 4 – Bosco ceduo* –, a *Zona E 1 – Produzione agricola-* e *F6 - Attrezzature di servizio privato* - non si ritengono condivisibili in quanto non rispondenti agli obbiettivi di salvaguardia ambientale proposte dal Piano.

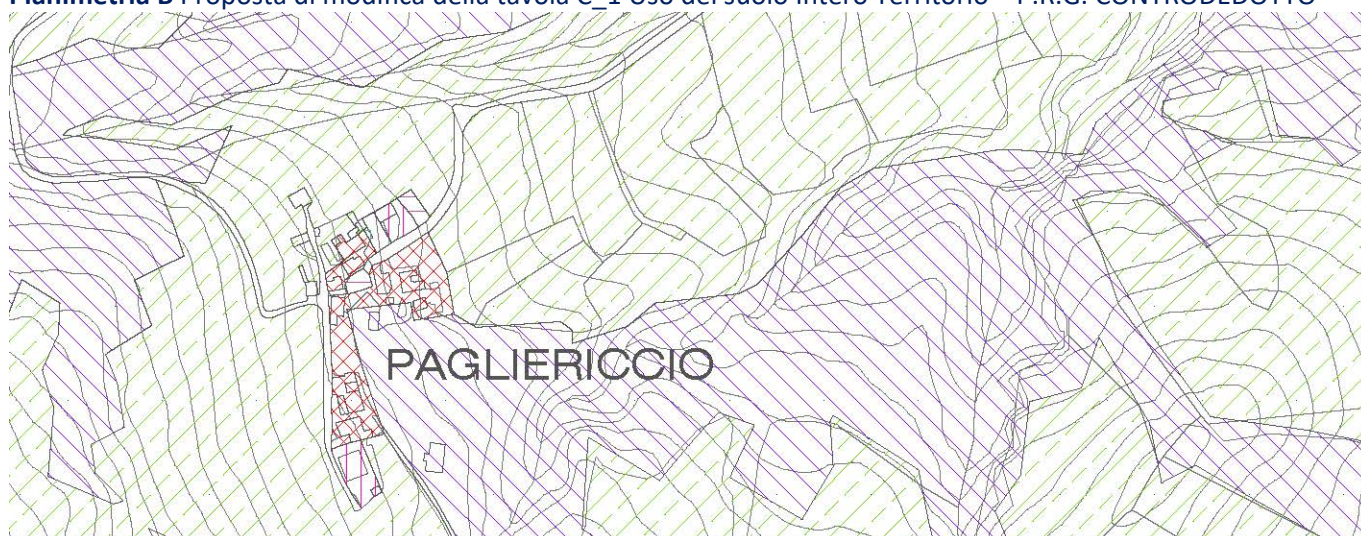
Ciò nondimeno la richiesta di implementazione dell'attività agricola con attività del turismo rurale può trovare parziale soddisfazione nell'accoglimento dell'osservazione proposta dall'Ufficio Tecnico comunale

Per quanto sopra si è del parere di **ACCOGLIERE PARZIALMENTE** l'osservazione come da Planimetria B.

Planimetria A Individuazione sulla tavola C_1 Uso del suolo _Intero Territorio – P.R.G. ADOTTATO



Planimetria B Proposta di modifica della tavola C_1 Uso del suolo Intero Territorio – P.R.G. CONTRODEDOTTO



OSSERVAZIONE N° 83

Proponente: DI GIACOMO DOMENICO; DI GIACOMO RINO; DI GIACOMO FRANCESCO; DI SABATINO VINCENZINA

Identificazione catastale: Fg. 18 Part.Ile 1371 (Parte), 1373

Sintesi dell'osservazione: Richiesta di variazione della destinazione urbanistica da Zona C 1 – Nuova Espansione – a Zona B 2 – Tessuto Estensivo.

Parere tecnico: L'area relativa alle particelle oggetto di osservazione per estensione, dotazione territoriale e densità edilizia non ha le caratteristiche tipizzanti il completamento edilizio, come peraltro evidente dalla documentazione allegata all'osservazione. Se considerata la profondità delle aree, nel rispetto del lotto minimo, i lotti che si andrebbero a costituire risulterebbero privi di accesso diretto da strada pubblica, come anche nelle condizioni attuali. L'eventuale accoglimento andrebbe a determinare quindi un'inaccettabile formazione di lotti interclusi. Pertanto si è del parere di **NON ACCOGLIERE** l'osservazione.

Planimetria A Individuazione sulla tavola C_1 Uso del suolo _Intero Territorio – P.R.G. ADOTTATO



OSSERVAZIONE N° 84

Proponente: PATACCA GABRIELE; SABATUCCI ROSANNA

Identificazione catastale: Fg. 18 Part.IIe 1438

Sintesi dell'osservazione: Richiesta di variazione della destinazione urbanistica da Zona C 1 – Nuova Espansione – a Zona B 2 – Tessuto Estensivo

Parere tecnico: Il limite della zona di completamento è definito dal limite dei fabbricati esistenti nelle aree limitrofe. In linea generale i confini di zona sono definiti da elementi di omogeneità riconoscibili nel territorio e non dai confini di proprietà, pertanto l'osservazione non si ritiene condivisibile.

Per quanto sopra si è del parere di **NON ACCOGLIERE** l'osservazione.

Planimetria A Individuazione sulla tavola C_1 Uso del suolo _Intero Territorio – P.R.G. ADOTTATO



OSSERVAZIONE N° 85

Proponente: NEPA HELGA; CEDRONI GIOVANNA

Identificazione catastale: Fg. 5 Part.Ile 248, 249

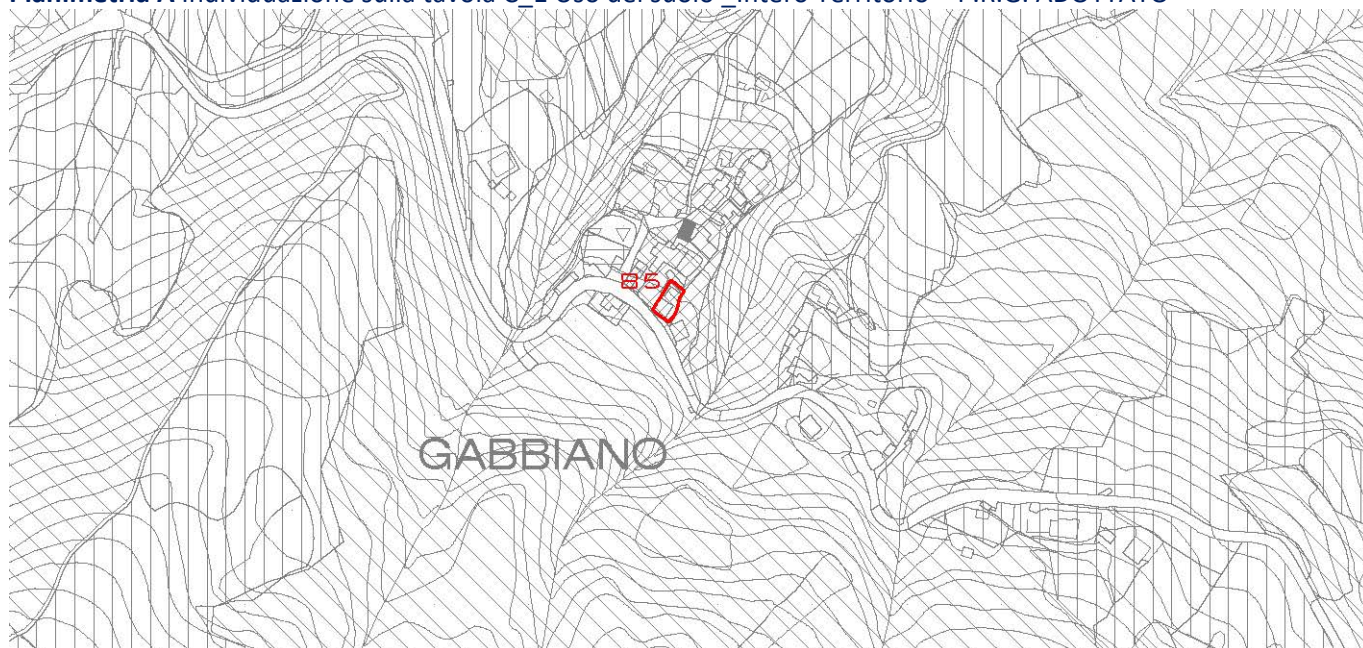
Sintesi dell'osservazione: Richiesta di variazione della destinazione urbanistica

- In primordine da Zona A2- Centro Storici di ALTO INTERESSE a Zona B 1 – Tessuto Semintensivo.
- In second'ordine da Zona A2- Centro Storici di ALTO INTERESSE a Zona B 2 – Tessuto Estensivo.

Parere tecnico: Il proponente richiede l'eliminazione del vincolo storico adducendo motivazioni inerenti il costruito che non trovano corrispondenza con la valutazione dei valori, rintracciabili sia nelle NTA che nella Relazione Generale, e ritenuti meritevoli di tutela in aderenza al dettato dell'articolo 10 del Piano Territoriale Provinciale di Coordinamento, il quale ha proceduto puntualmente alla schedatura dei Beni Architettonici (Codice NR 017 13 nuclei e borghi rurali).

Per quanto sopra si è del parere di **NON ACCOGLIERE** l'osservazione.

Planimetria A Individuazione sulla tavola C_1 Uso del suolo _Intero Territorio – P.R.G. ADOTTATO



OSSERVAZIONE N° 86

Proponente: VAGNONI ENZO

Identificazione catastale: Fg. 5 Part.IIe 251, 253

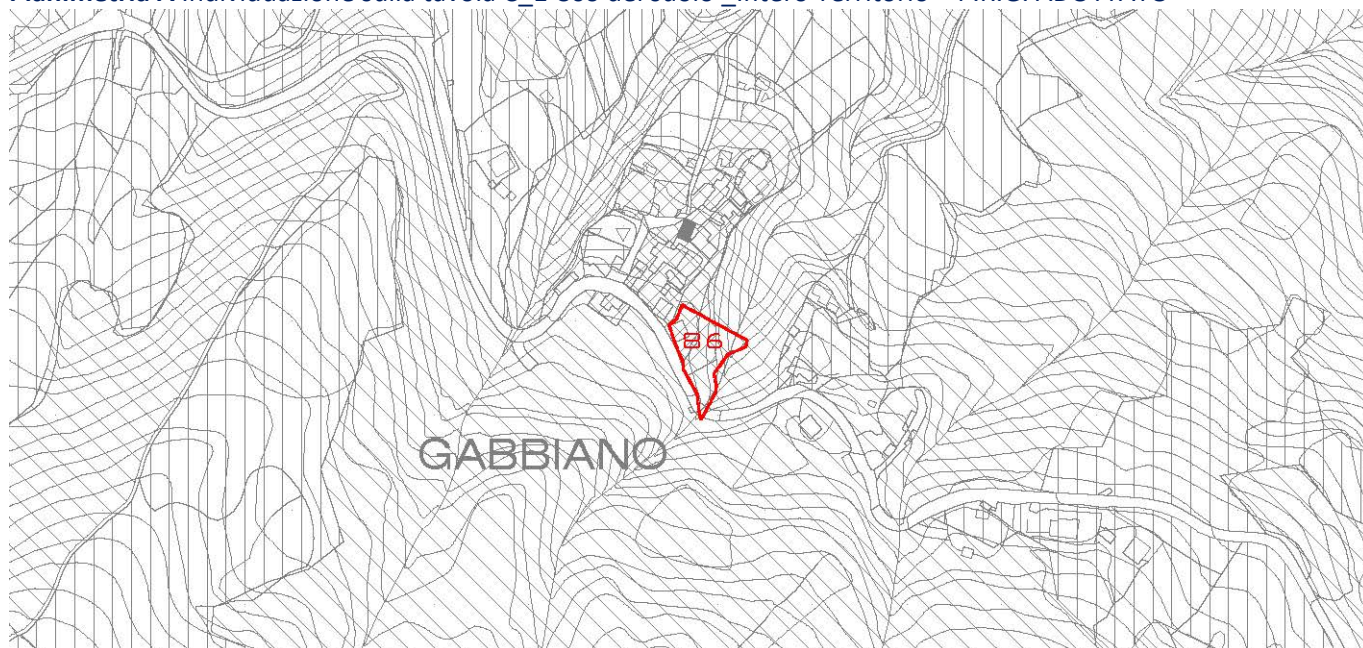
Sintesi dell'osservazione: Richiesta di variazione della destinazione urbanistica

- In primordine da Zona A2- Centro Storici di ALTO INTERESSE e Zona E 4 – Bosco ceduo - a Zona B 1 – Tessuto Semintensivo.
- In second'ordine da Zona A2- Centro Storici di ALTO INTERESSE e Zona E 4 – Bosco ceduo - a Zona B 2 – Tessuto Estensivo.

Parere tecnico: Il proponente richiede l'eliminazione del vincolo storico adducendo motivazioni inerenti il costruito che non trovano corrispondenza con la valutazione dei valori, rintracciabili sia nelle NTA che nella Relazione Generale, e ritenuti meritevoli di tutela in aderenza al dettato dell'articolo 10 del Piano Territoriale Provinciale di Coordinamento, il quale ha proceduto puntualmente alla schedatura dei Beni Architettonici (Codice NR 017 13 nuclei e borghi rurali).

Per quanto sopra si è del parere di **NON ACCOGLIERE** l'osservazione.

Planimetria A Individuazione sulla tavola C_1 Uso del suolo _Intero Territorio – P.R.G. ADOTTATO



OSSERVAZIONE N° 87

Proponente: FLAMMINI ANGELA; FLAMMINI FRANCESCHINA

Identificazione catastale: Fg. 19 Part.IIe 112, 116, 117, 339

Sintesi dell'osservazione: Richiesta di variazione della destinazione urbanistica da Zona H3 – Ambiti di protezione idrogeologica -, Zona D 1 - Industriale, Artigianale, Commerciale, Direzionale di completamento -, Zona E 5 - Bosco d'alto fusto - a Zona B 3 – Tessuto Misto.

Parere tecnico: Esperiti gli opportuni sopralluoghi e valutati gli effettivi usi degli edifici esistenti, letta in correlazione alle osservazioni 40, 89, 91 e 93, l'osservazione si ritiene parzialmente condivisibile limitatamente alla trasformazione dell'area da *Zona D 1 - Industriale, Artigianale, Commerciale, Direzionale di completamento* - a *Zona B 3 – Tessuto Misto*.

Per quanto sopra si è del parere di **ACCOGLIERE PARZIALMENTE** l'osservazione come da Planimetria B.

Planimetria A Individuazione sulla tavola C_1 Uso del suolo _Intero Territorio – P.R.G. ADOTTATO



Planimetria B Proposta di modifica della tavola C_1 Uso del suolo Intero Territorio – P.R.G. CONTRODEDOTTO



OSSERVAZIONE N° 88

Proponente: SABATUCCI ROSANNA

Identificazione catastale: Fg. 18 Part.IIe 1470

Sintesi dell'osservazione: Richiesta di variazione della destinazione urbanistica da *Zona C 1 – Nuova Espansione* – a *Zona B 2 – Tessuto Estensivo*- considerato che sulla particella è stato edificato un fabbricato di civile abitazione con regolare Permesso di Costruire

Parere tecnico: Nell'ottica della comparazione tra interesse pubblico e le aspettative del privato alla trasformazione urbanistica, constatato l'effettivo stato dei luoghi come trasformati giusto atto autorizzativo, condividendo quindi le motivazioni esposte l'osservazione si ritiene condivisibile.

Pertanto, si è del parere di **ACCOGLIERE** l'osservazione come da Planimetria B.

Planimetria A Individuazione sulla tavola C_1 Uso del suolo _Intero Territorio – P.R.G. ADOTTATO



Planimetria B Proposta di modifica della tavola C_1 Uso del suolo Intero Territorio – P.R.G. CONTRODEDOTTO



OSSERVAZIONE N° 89

Proponente: DI GIACOMO FRANCO; CAPOFERRI ROSEA

Identificazione catastale: Fg. 19 Part.Ile 337, 813

Sintesi dell'osservazione: Richiesta di variazione della destinazione urbanistica della particella 337 da Zona D 1 - Industriale, Artigianale, Commerciale, Direzionale di completamento - a Zona B 3 – Tessuto Misto.

Parere tecnico: Esperiti gli opportuni sopralluoghi e valutati gli effettivi usi degli edifici esistenti, letta in correlazione alle osservazioni 40, 87, 91 e 93, l'osservazione si ritiene condivisibile.

Per quanto sopra si è del parere di **ACCOGLIERE PARZIALMENTE** l'osservazione come da Planimetria B.

Planimetria A Individuazione sulla tavola C_1 Uso del suolo _Intero Territorio – P.R.G. ADOTTATO



Planimetria B Proposta di modifica della tavola C_1 Uso del suolo Intero Territorio – P.R.G. CONTRODEDOTTO



OSSERVAZIONE N° 90

Proponente: DI GIACOMO ANDREA

Identificazione catastale: Fg. 18 Part.IIe 402

Sintesi dell'osservazione: Richiesta di variazione della destinazione urbanistica da Zona C 1 – Nuova Espansione –, Zona M4 – Viabilità esistente- a Zona B 2 – Tessuto Estensivo.

Parere tecnico: Il limite della zona di completamento è definito dal limite dei fabbricati esistenti nelle aree limitrofe. In linea generale i confini di zona sono definiti da elementi di omogeneità riconoscibili nel territorio e non dai confini di proprietà, pertanto l'osservazione non si ritiene condivisibile.

Per quanto sopra si è del parere di **NON ACCOGLIERE** l'osservazione.

Planimetria A Individuazione sulla tavola C_1 Uso del suolo _Intero Territorio – P.R.G. ADOTTATO



OSSERVAZIONE N° 91

Proponente: DE SANTIS LILLIANA; DI NATALE BARBARA; DI DONATO GUIDO MARIA; DI DONATO CARLO

Identificazione catastale: Fg. 19 Part.IIe 705, 706, 932, 462, 933, 113, 114, 707, 1038, 1040

Sintesi dell'osservazione: Richiesta di variazione della destinazione urbanistica da Zona D 1 - Industriale, Artigianale, Commerciale, Direzionale di completamento - a Zona B 3 – Tessuto Misto.

Parere tecnico: Esperiti gli opportuni sopralluoghi e valutati gli effettivi usi degli edifici esistenti, letta in correlazione alle osservazioni 40, 87, 89 e 93, l'osservazione si ritiene condivisibile.

Per quanto sopra si è del parere di **ACCOGLIERE** l'osservazione nei limiti di quanto riportato nella Planimetria B.

Planimetria A Individuazione sulla tavola C_1 Uso del suolo _Intero Territorio – P.R.G. ADOTTATO



Planimetria B Proposta di modifica della tavola C_1 Uso del suolo Intero Territorio – P.R.G. CONTRODEDOTTO



OSSERVAZIONE N° 92

Proponente: DI PIETRANTONIO FABRIZIO

Identificazione catastale: Fg. 18 Part.Ile 270, 258, 1141, 1145, 1461

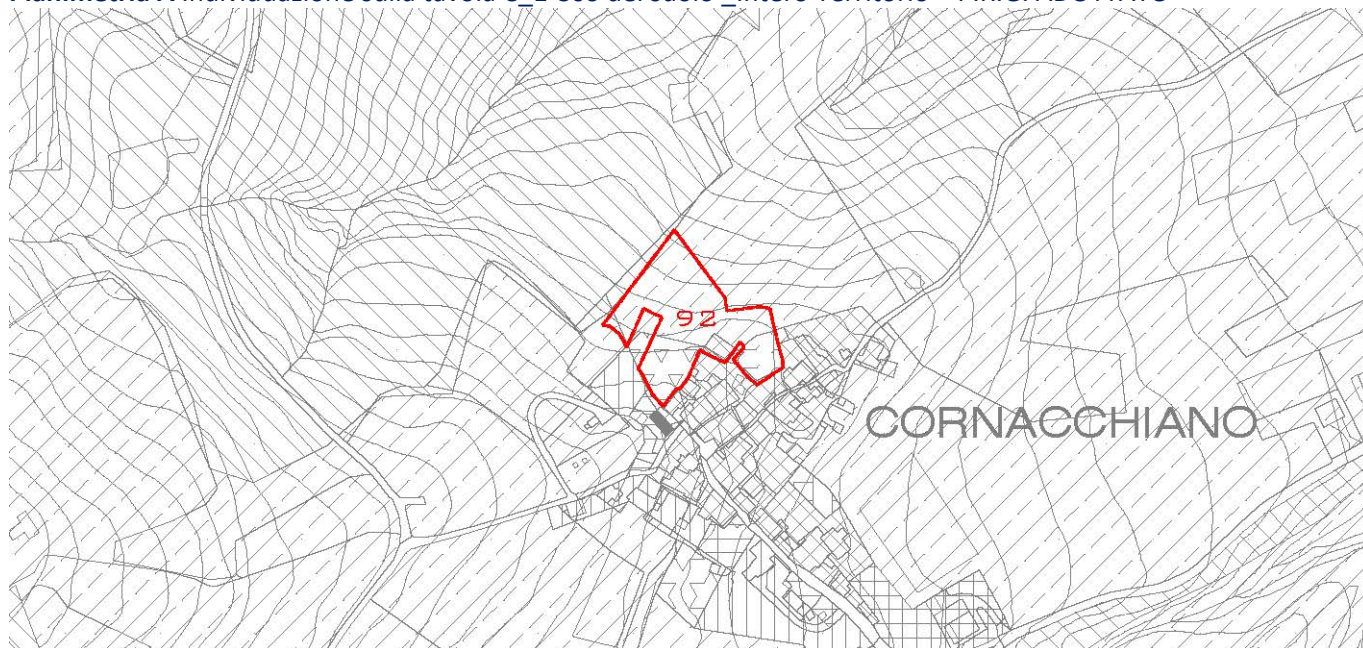
Sintesi dell'osservazione: Richiesta di variazione della destinazione urbanistica

- particelle 258, 1141, 1145 da Zona H3 – *Ambiti di protezione idrogeologica* –, Zona G 1 - *Verde pubblico attrezzato*- a Zona G 2 - *Verde privato vincolato*- in quanto già annesse al fabbricato esistente con recinzioni realizzate in forza di titolo abilitativo
- particelle 270 parte, 1461 da Zona H3 – *Ambiti di protezione idrogeologica* –, Zona A2- Centro Storici di ALTO INTERESSE-, Zona E 2 – *Zona agricola di rispetto dell'abitato*-, a Zona B 2 – *Tessuto Estensivo*.

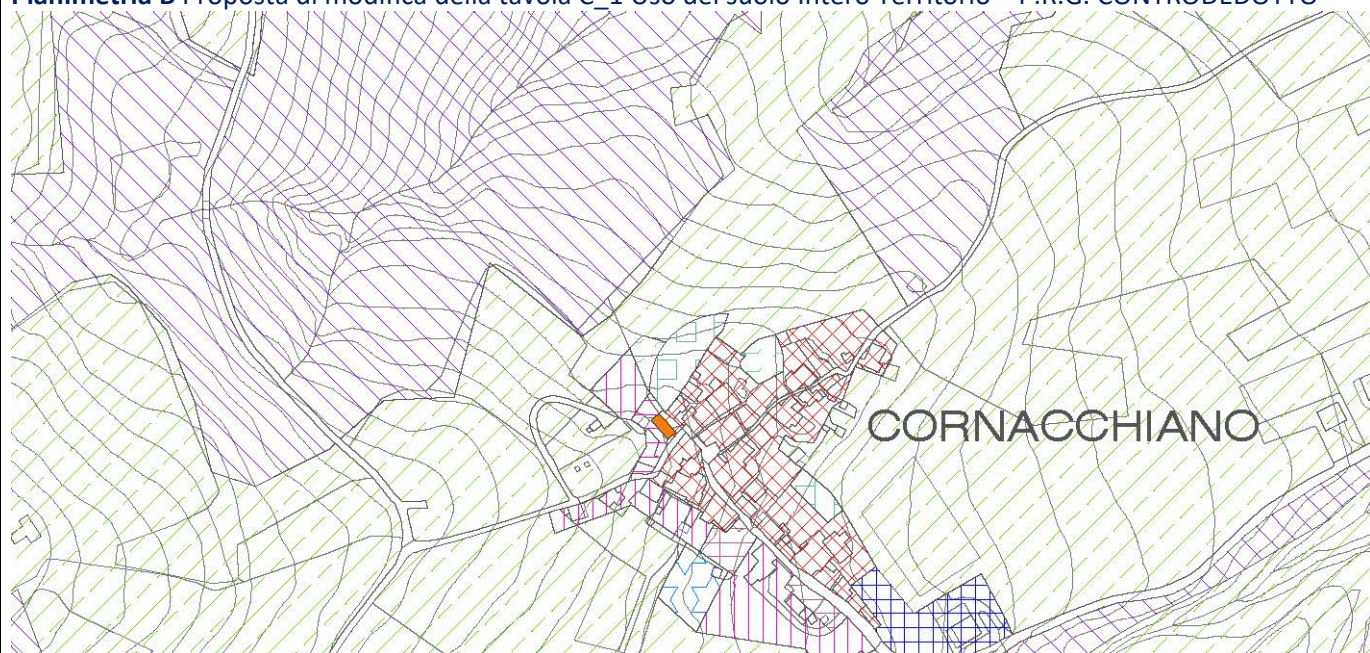
Parere tecnico: Le zone A2 sono state perimetrate dalla variante al PRG sulla scorta dell'articolo 10 del Piano Territoriale Provinciale di Coordinamento. Codice schedatura NR 017 15 nuclei e borghi rurali e pertanto non si ritiene incongrua la richiesta di variazione di destinazione urbanistica a zona di completamento edilizio. Esperiti i dovuti sopralluoghi e stato rilevato che effettivamente parte delle particelle 258, 1141, 1145 sono di fatto asservite al fabbricato identificato con la particella 1461 l'osservazione si ritiene parzialmente condivisibile limitatamente alla variazione di destinazione urbanistica delle particelle 258, 1141, 1145 da Zona H3 – *Ambiti di protezione idrogeologica* –, Zona G 1 - *Verde pubblico attrezzato*- a Zona G 2 - *Verde privato vincolato*- per la porzione delle stesse già annessa al fabbricato censito con la particella 1461.

Per quanto sopra si è del parere di **ACCOGLIERE PARZIALMENTE** l'osservazione nei limiti di quanto riportato nella Planimetria B.

Planimetria A Individuazione sulla tavola C_1 Uso del suolo _Intero Territorio – P.R.G. ADOTTATO



Planimetria B Proposta di modifica della tavola C_1 Uso del suolo Intero Territorio – P.R.G. CONTRODEDOTTO



OSSERVAZIONE N° 93

Proponente: DE SANTIS LILLIANA; DI NATALE BARBARA; DI DONATO GUIDO MARIA; DI DONATO CARLO

Identificazione catastale: Fg. 19 Part.IIe 710, 711, 867, 869, 1037, 1039

Sintesi dell'osservazione: Richiesta di variazione della destinazione urbanistica da Zona D 1 - Industriale, Artigianale, Commerciale, Direzionale di completamento - a Zona B 3 – Tessuto Misto.

Parere tecnico: Esperiti gli opportuni sopralluoghi e valutati gli effettivi usi degli edifici esistenti, letta in correlazione alle osservazioni 40, 87, 89 e 91, l'osservazione si ritiene condivisibile.

Per quanto sopra si è del parere di **ACCOGLIERE** l'osservazione nei limiti di quanto riportato nella Planimetria B.

Planimetria A Individuazione sulla tavola C_1 Uso del suolo _Intero Territorio – P.R.G. ADOTTATO



Planimetria B Proposta di modifica della tavola C_1 Uso del suolo Intero Territorio – P.R.G. CONTRODEDOTTO



OSSERVAZIONE N° 94

Proponente: TULINI NICOLINO; TULINI GIUSEPPE; MARCOZZI RENATO; DI MARCO LAURA; FRANCHI MAURIZIO; STRAMENGA CORRADO; CIFA' GIUSEPPINA; STRAMENGA MAURO; CIAFFONI IVANA; DI MICHELE MASSIMO; DI MICHELE MARCO; DI MICHELE MIRCO

Identificazione catastale: Fg. 10 Part.IIe 635, 38, 481, 642, 263, 455, 456, 458, 39, 91, 218, 457, 400.

Sintesi dell'osservazione: L'osservazione propone una richiesta formulata in via primaria ed una in via secondaria

- in primordine richiesta di variazione della destinazione urbanistica da Zona H3 – Ambiti di protezione idrogeologica - a Zona B 2 – Tessuto Estensivo - e Zona G 2 - Verde privato vincolato.
- in second'ordine richiesta di variazione della destinazione urbanistica da *Zona H3 – Ambiti di protezione idrogeologica* - a *Zona E 3 – Nuclei rurali*.

Parere tecnico: Si ritiene che l'osservazione debba necessariamente essere letta in diretta correlazione con le osservazioni 32, 33, 34.

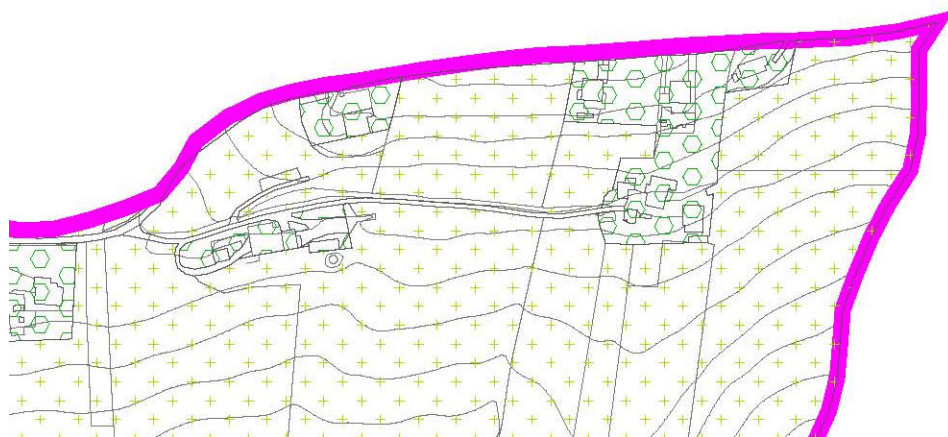
Da sopralluogo effettuato si è rilevata l'esistenza, nella stessa zona omogenea, di edifici con le caratteristiche di ruralità indicate dall'articolo 76 delle N.T.A. e pertanto l'osservazione si ritiene condivisibile per quanto richiesto in second'ordine.

Per quanto sopra si è del parere di **ACCOGLIERE** l'osservazione nei limiti di quanto riportato nella Planimetria B.

Planimetria A Individuazione sulla tavola C_1 Uso del suolo _Intero Territorio – P.R.G. ADOTTATO



Planimetria B Proposta di modifica della tavola C_1 Uso del suolo Intero Territorio – P.R.G. CONTRODEDOTTO



OSSERVAZIONE N° 95

Proponente: DI NICOLA IVOLA; ZIPPI GIUSEPPINA

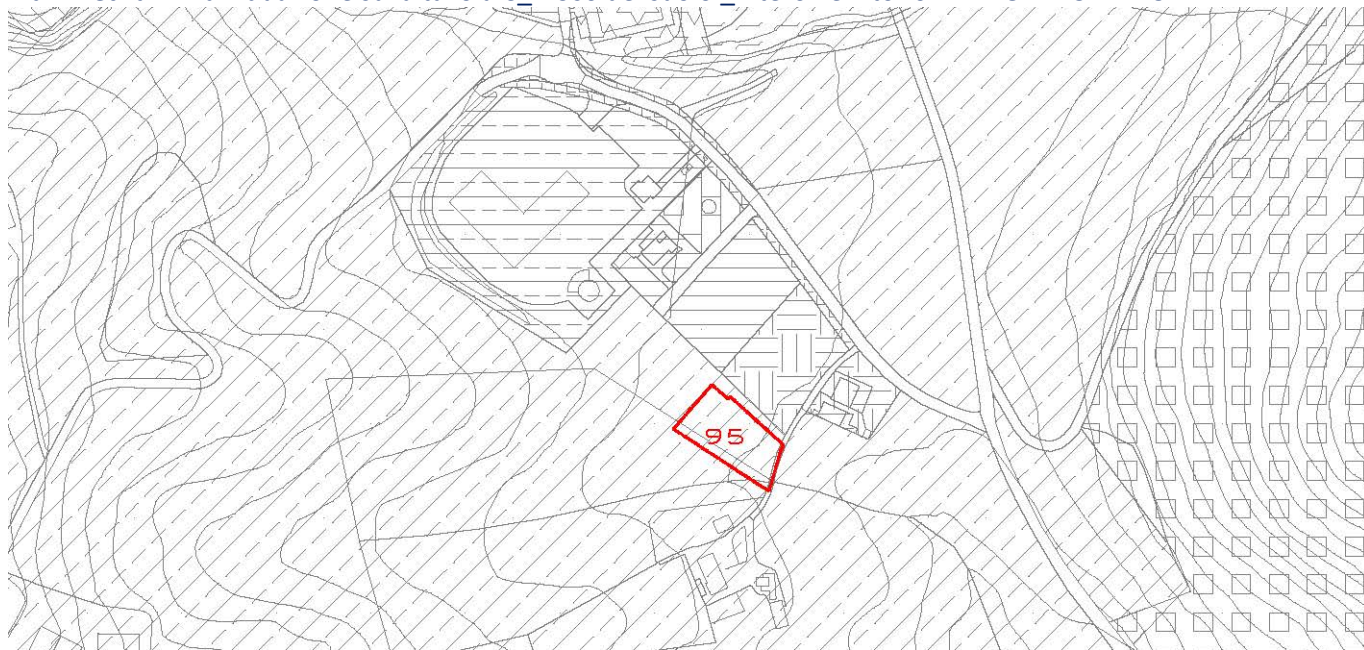
Identificazione catastale: Fg. 33 Part.IIe 508

Sintesi dell'osservazione: Richiesta di variazione della destinazione urbanistica da *Zona H3 – Ambiti di protezione idrogeologica* - a *Zona M3 – Impianti di distribuzione carburanti e servizio alla mobilità* - in continuità con zona M3 esistente

Parere tecnico: L'osservazione si ritiene condivisibile in relazione agli obiettivi di Piano

Per quanto sopra si è del parere di **ACCOGLIERE** l'osservazione nei limiti di quanto riportato nella Planimetria B.

Planimetria A Individuazione sulla tavola C_1 Uso del suolo _Intero Territorio – P.R.G. ADOTTATO



Planimetria B Proposta di modifica della tavola C_1 Uso del suolo Interio Territorio – P.R.G. CONTRODEDOTTO



OSSERVAZIONE N° 96

Proponente: DI NICOLA SARA; DI NICOLA PIERINO; DI NICOLA VITTORIANO; DI NICOLA ROBERTA; DI NICOLA EMANUELA; PALLOTTINI FABRIZIO

Identificazione catastale: Fg. 33 Part.IIe 1107, 1106, 929, 1105, 1110, 1109, 941, 922, 923, 1104, 1108, 937, 1103, 1112, 942, 1102, 1111, 1101, 935, 662, 664.

Sintesi dell'osservazione: Richiesta di variazione del tracciato stradale ed eliminazione tratto terminale per una migliore e più equa distribuzione dei lotti.

Parere tecnico: L'osservazione si ritiene parzialmente condivisibile in linea con gli obiettivi di fattibilità del Piano e si propone pertanto una modifica al tracciato come da planimetria allegata escludendo la richiesta eliminazione del tratto finale.

Per quanto sopra si è del parere di **ACCOGLIERE** l'osservazione nei limiti di quanto riportato nella Planimetria B.

Planimetria A Individuazione sulla tavola C_1 Uso del suolo _Intero Territorio – P.R.G. ADOTTATO



Planimetria B Proposta di modifica della tavola C_1 Uso del suolo Intero Territorio – P.R.G. CONTRODEDOTTO



OSSERVAZIONE N° 97

Proponente: FERRETTI CLAUDIO; PATACCA SONIA

Identificazione catastale: Fg. 18 Part.Ile 1564, 1565.

Sintesi dell'osservazione: Richiesta di variazione urbanistica da *Zona H3 – Ambiti di protezione idrogeologica* – a zona residenziale in considerazione che sulla particella 1565 insiste un fabbricato ad uso residenziale.

Parere tecnico: L'osservazione non si ritiene condivisibile viste le motivazioni addotte, le quali oltre a non essere rispondenti al reale stato dei luoghi circa la continuità della zonizzazione, non rappresentano un interesse privato legittimo da contrapporre al generale interesse pubblico di tutela ambientale sotteso alla variante al Piano. Per quanto sopra si è del parere di **NON ACCOGLIERE** l'osservazione.

Planimetria A Individuazione sulla tavola C_1 Uso del suolo _Intero Territorio – P.R.G. ADOTTATO



OSSERVAZIONE N° 98

Proponente: ANTELLINI PAOLA; CICIRIELLO ROBERTO

Identificazione catastale: Fg. 60 Part.Ile 2, 725, 855 parte.

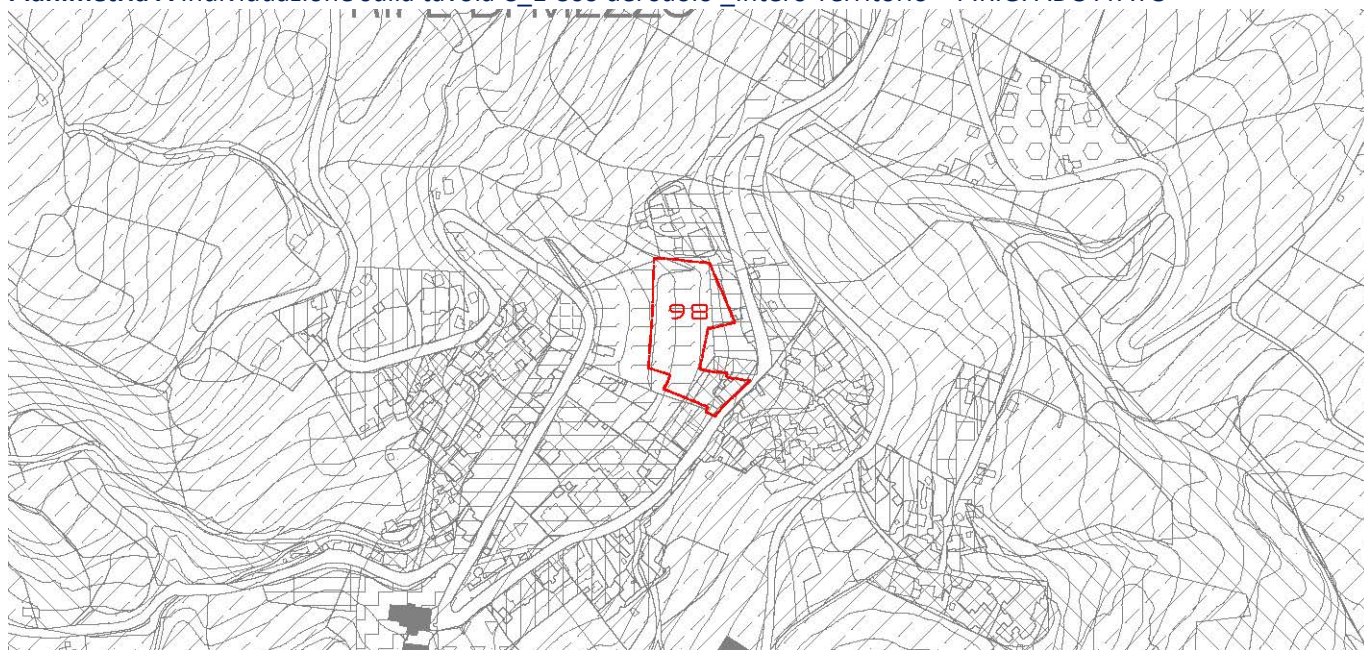
Sintesi dell'osservazione: Richiesta di variazione della destinazione urbanistica

- In primordine da Zona A2- Centro Storici di ALTO INTERESSE e Zona E2 – Zona agricola di rispetto dell'abitato- a Zona B1 – Tessuto Semintensivo.
- In second'ordine da Zona A2- Centro Storici di ALTO INTERESSE e Zona E2 – Zona agricola di rispetto dell'abitato- a Zona B2 – Tessuto Estensivo.

Parere tecnico: Il proponente richiede l'eliminazione del vincolo storico adducendo motivazioni inerenti il costruito che non trovano corrispondenza con la valutazione dei valori, rintracciabili sia nelle NTA che nella Relazione Generale, e ritenuti meritevoli di tutela in aderenza al dettato dell'articolo 10 del Piano Territoriale Provinciale di Coordinamento, il quale ha proceduto puntualmente alla schedatura dei Beni Architettonici (Codice NR NR 017 20 nuclei e borghi rurali).

Per quanto sopra si è del parere di **NON ACCOGLIERE** l'osservazione.

Planimetria A Individuazione sulla tavola C_1 Uso del suolo _Intero Territorio – P.R.G. ADOTTATO



OSSERVAZIONE N° 99

Proponente: DI MARTINO MARCO

Identificazione catastale: Fg. 18 Part.IIe 1578

Sintesi dell'osservazione: Richiesta di variazione della destinazione urbanistica da Zona C 1 – Nuova Espansione – a Zona B 2 – Tessuto Estensivo.

Parere tecnico: L'area relativa alla particella oggetto di osservazione, per densità edilizia, non presenta le caratteristiche del completamento edilizio benché ricompresa nel centro abitato, come peraltro evidente dalla documentazione allegata all'osservazione. Ciò nondimeno il proponente può trovare parziale soddisfazione nell'accoglimento dell'osservazione d'ufficio

Pertanto si è del parere di **NON ACCOGLIERE** l'osservazione.

Planimetria A Individuazione sulla tavola C_1 Uso del suolo _Intero Territorio – P.R.G. ADOTTATO



OSSERVAZIONE N° 100

Proponente: MANUCCI ANGELAMARIA

Identificazione catastale: Fg. 42 Part.IIe 489

Sintesi dell'osservazione: Richiesta di variazione della destinazione urbanistica da *Zona G 1 - Verde pubblico attrezzato* – a *Zona B 2 – Tessuto Estensivo*- per la porzione di particella non interessata dall'opera pubblica in via di realizzazione.

Parere tecnico: L'osservazione non è condivisibile in quanto prevede la riduzione dello standard urbanistico proposto dal piano per la realizzazione di un'opera pubblica già in fase di realizzazione giusta D.G.C n° 225 del 14.11.2002. Inoltre la porzione di particella 489 non già impegnata, per estensione residua non soddisferebbe il parametro edilizio del lotto minimo a scapito dell'effettiva edificabilità.

Pertanto si è del parere di **NON ACCOGLIERE** l'osservazione.

Planimetria A Individuazione sulla tavola C_1 Uso del suolo _Intero Territorio – P.R.G. ADOTTATO



OSSERVAZIONE N° 101

Proponente: DI FABIO ANNIBALE

Identificazione catastale: Fg. 23 Part.IIe 395, 39, 40, 150, 44, 45.

Sintesi dell'osservazione: Richiesta di variazione della destinazione urbanistica da Zona E 1 – Produzione agricola- e Zona H2 – Ambiti a rischio geologico ed idrogeologico - a ZONE TERRITORIALI OMOGENEE D - AMBITI URBANIZZATI O DI NUOVO IMPIANTO DA DESTINARE AD ATTIVITÀ PRODUTTIVE in considerazione di manufatti produttivi esistenti e non ultimati realizzati in forza del Permesso di Costruire n° 72 del 17.09.2006

Parere tecnico: Nell'ottica di un'ordinata gestione delle trasformazioni urbanistiche, visti gli obiettivi generali del Piano ed in coerenza con le indicazioni del P.T.C.P. volte alla definizione del margine dell'edificato verso il territorio agricolo l'osservazione non si ritiene condivisibile. Ciò non dimeno l'osservante può trovare parziale soddisfazione nell'accoglimento dell'osservazione presentata dall'Ufficio Tecnico Comunale.

Per quanto sopra si è del parere di **NON ACCOGLIERE** l'osservazione.

Planimetria A Individuazione sulla tavola C_1 Uso del suolo Intero Territorio – P.R.G. ADOTTATO

