

**COMUNE DI SANT'EGIDIO ALLA VIBRATA**

Provincia di Teramo

**DOC\_1. PARERE TECNICO**

Marzo 2026

SINDACO

---

DELEGATO ALL'URBANISTICA

---

RESPONSABILE AREA TECNICA

Arch. Stefano Lo Parco

---

PROGETTISTA

Arch. Filippo Di Giovanni

---



## OSSERVAZIONE N° 1

**Proponente:** Inglese Gaspare - Fanano Laura

**Identificazione catastale:** Fg. 11 P.IIa 23

**Sintesi dell'osservazione:** Richiesta di incremento della Superficie Utile Lorda su lotto a destinazione B.2.1 già interessato da edificio esistente

1. Sul esistente 290 mq
2. Sul richiesta 85 mq

**Parere tecnico:** L'osservazione è condivisibile in quanto aderente agli obiettivi di riqualificazione del Programma Integrato di Configurazione dell'ambiente urbano C.2.6 "Villa Mattoni - Centro".

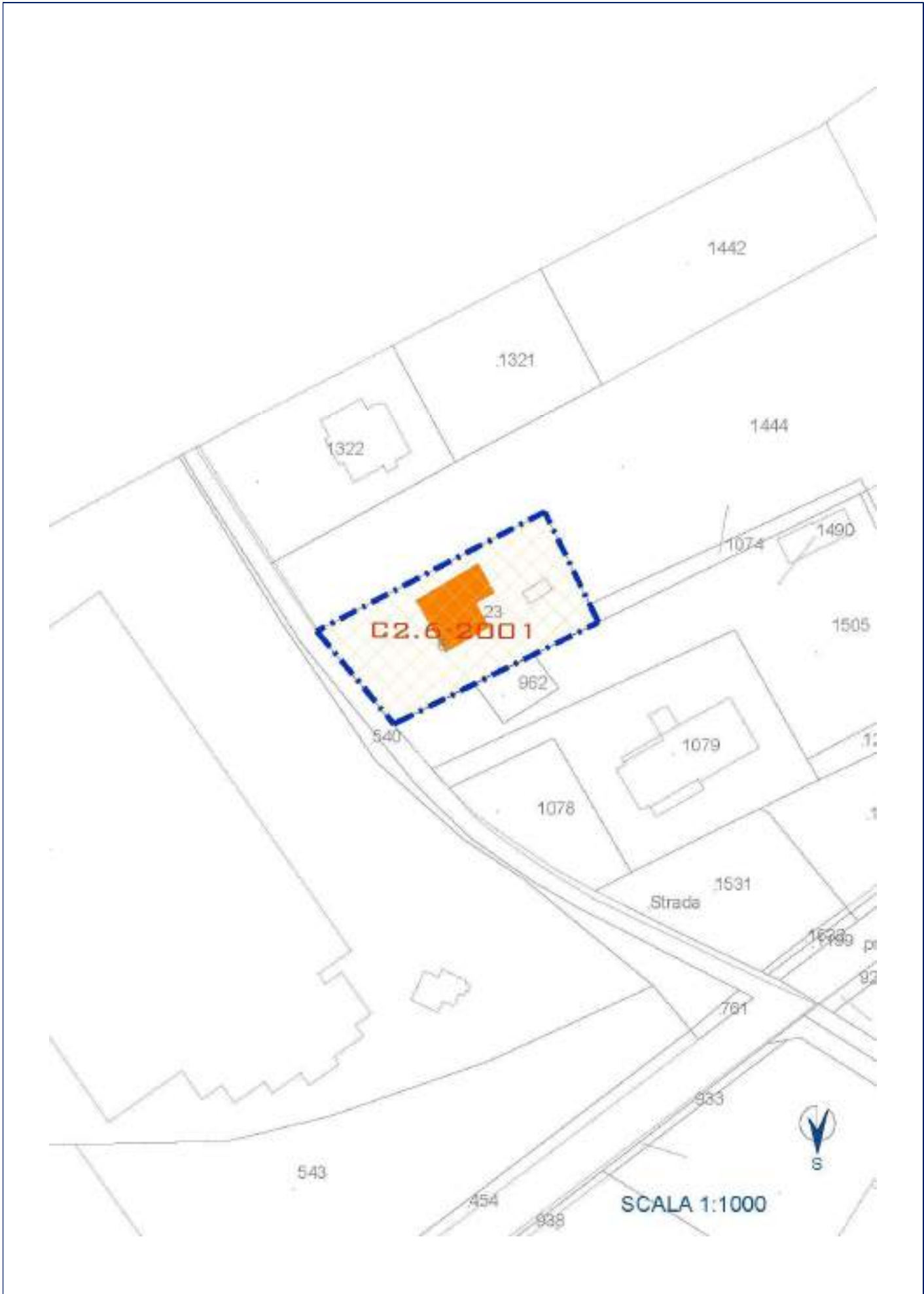
Pertanto, si è del parere di **ACCOGLIERE** l'osservazione come da Planimetria B e nuova scheda S.A.P. n° C.2.6-2001

**Planimetria A** Individuazione sulla tavola PROG\_1\_USO DEL SUOLO – P.R.E. ADOTTATO



**Planimetria B** Proposta di modifica della tavola PROG\_1\_USO DEL SUOLO – P.R.E. CONTRODEDOTTO





## OSSERVAZIONE N° 2

**Proponente:** Polidori Silvana

**Identificazione catastale:** Fg. 4 P.IIa 117

**Sintesi dell'osservazione:** Eliminazione del vincolo "A2" Edifici di valore storico artistico documentario dall'edificio compreso nella scheda S.A.P. C2.1-13

**Parere tecnico:** A seguito di verifiche e di sopralluogo sull'area oggetto di osservazione, è stato rivalutato l'attuale effettivo stato dell'edificio classificato A2 ed accertata la perdita dei valori rilevati in sede di prima apposizione del vincolo e la conseguente incongruenza della valutazione del pregio.

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

**Planimetria A** Individuazione sulla tavola PROG\_1\_USO DEL SUOLO – P.R.E. ADOTTATO



**Planimetria B** Proposta di modifica della tavola PROG\_1\_USO DEL SUOLO – P.R.E. CONTRODEDOTTO



### OSSERVAZIONE N° 3

**Proponente:** De Amicis Vincenzo

**Identificazione catastale:** Fg. 15 P.IIa 2759, 2760, 2761.

**Sintesi dell'osservazione:** Modifica della scheda S.A.P. C2.5-7 con correzione nella stessa dell'estensione della superficie territoriale - da 800 mq a 1696 mq - e correzione di ulteriori errori materiali non meglio identificati.

**Parere tecnico:** A seguito di verifiche cartografiche e catastali non sono stati riscontrati errori materiali di sorta. La superficie territoriale indicata nella S.A.P. originaria (ex part.IIa 310 di 800 mq) si ritiene essere corretta. La particella 310 è stata frazionata dando luogo alle particelle 2759 di mq 683, 2760 di mq 87 e 2761 di mq 30 per complessivi mq 800 come correttamente riportato nella S.A.P. C2.5-7.

Il cambio d'uso dal gruppo 2 al gruppo 1 è ammissibile stante le attuali disposizioni di Piano ed il tessuto edilizio nel quale l'area d'intervento è compresa.

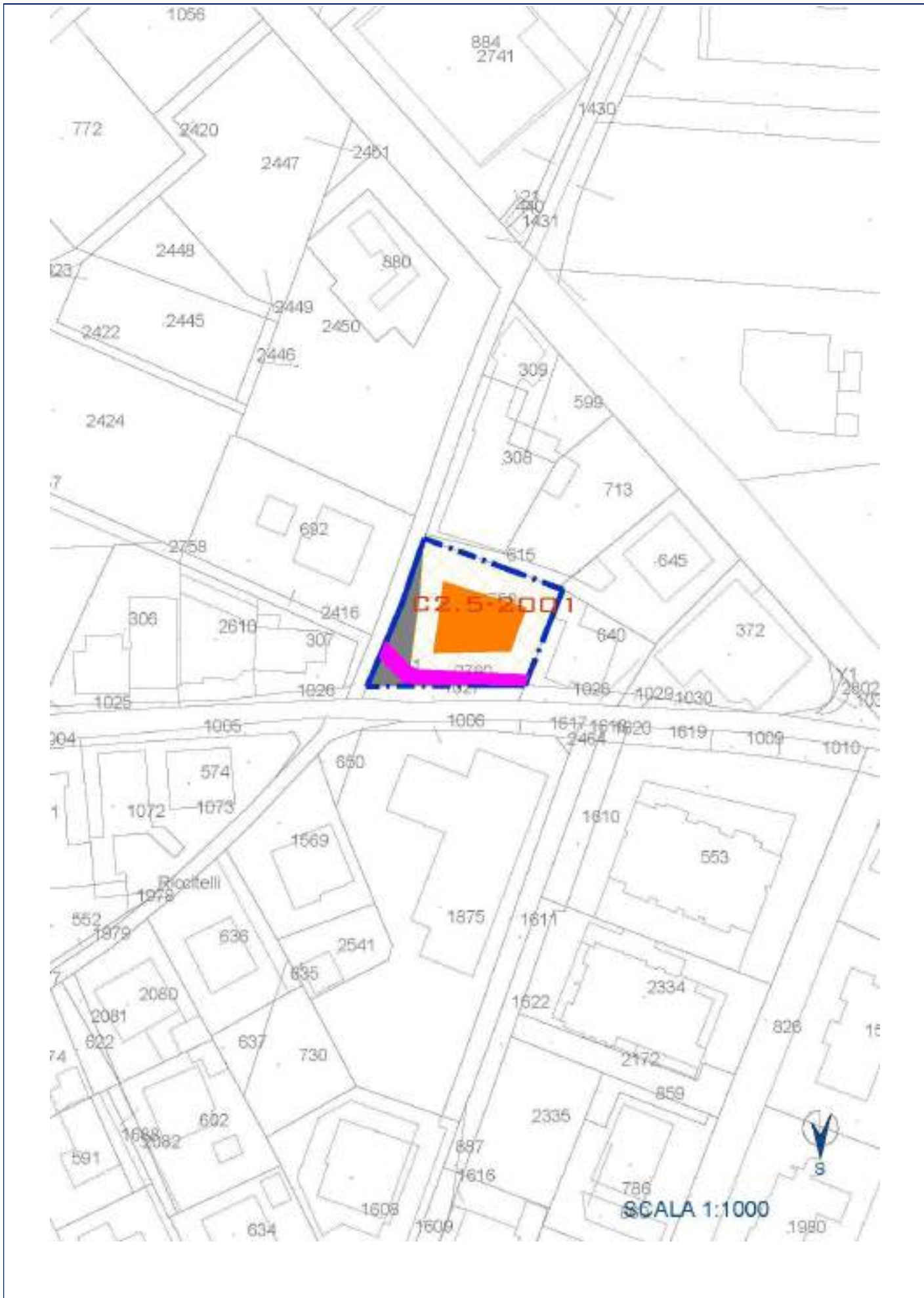
Pertanto, si è del parere di **ACCOGLIERE PARZIALMENTE** l'osservazione relativamente al passaggio dall'uso terziario/artigianale ed abitativo adeguando al contempo il particellare come da frazionamento del 2013 come da nuova scheda S.A.P. C2.5-2001 in sostituzione della precedente S.A.P. C2.5-7.

**Planimetria A** Individuazione sulla tavola PROG\_1\_USO DEL SUOLO – P.R.E. ADOTTATO



**Planimetria B** Proposta di modifica della tavola PROG\_1\_USO DEL SUOLO – P.R.E. CONTRODEDOTTO





#### OSSERVAZIONE N° 4

**Proponente:** Maloni Gabriele

**Identificazione catastale:** Fg.18 P.IIa 791-136-796-25-989

**Sintesi dell'osservazione:** Incremento della superficie edificabile rispetto ai parametri edilizi di cui alla scheda S.A.P. C.3.3-1026 del Piano adottato e variazione della destinazione d'uso dal Gruppo 1 (esistente) e Gruppo 2 (incremento) a Gruppo 4.

**Parere tecnico:** La scheda S.A.P. C.3.3-1026 del Piano adottato traspone in elaborato di Piano la proposta d'intervento presentata dall'osservante previo avviso pubblico per la manifestazione d'interesse pubblicato dall'Ente con protocollo n. 3.172 del 05/03/2021. Data l'ubicazione, la vastità del territorio interessato, la complessità e la dimensione dell'intervento proposto, è stata svolta una significativa attività di concertazione tra il proponente (nella figura della figlia e dei tecnici incaricati), l'A.C. ed il servizio urbanistico della Provincia dalla quale è scaturita la proposta definitiva protocollata in data 25.3.2024 protocollo 3861/2024. L'attività di concertazione ha riguardato i caratteri dimensionali, la disposizione planimetrica dei corpi di fabbrica e delle sistemazioni a verde, le destinazioni d'uso dell'intervento, nonché la riduzione della superficie territoriale dell'intervento con conservazione della discontinuità con il tessuto insediativo adiacente ad ovest.

La scheda S.A.P. C.3.3-1026 contiene quindi la Prescrizione Esecutiva all'esatta realizzazione della proposta di cui al suindicato protocollo.

Nel riesame della proposta finalizzato alla corretta valutazione dell'osservazione, è stata riscontrata una discordanza tra la Superficie Fondiaria, la superficie in incremento riportata nella scheda adottata ed i parametri insediativi di cui agli elaborati progettuali ultimi presentati dall'osservante al protocollo 3861/2024 e segnatamente nella tavola *PL1 Planimetria generale con usi del suolo* evidenziando un mero errore materiale per il quale è evidente e univoco il rimedio.

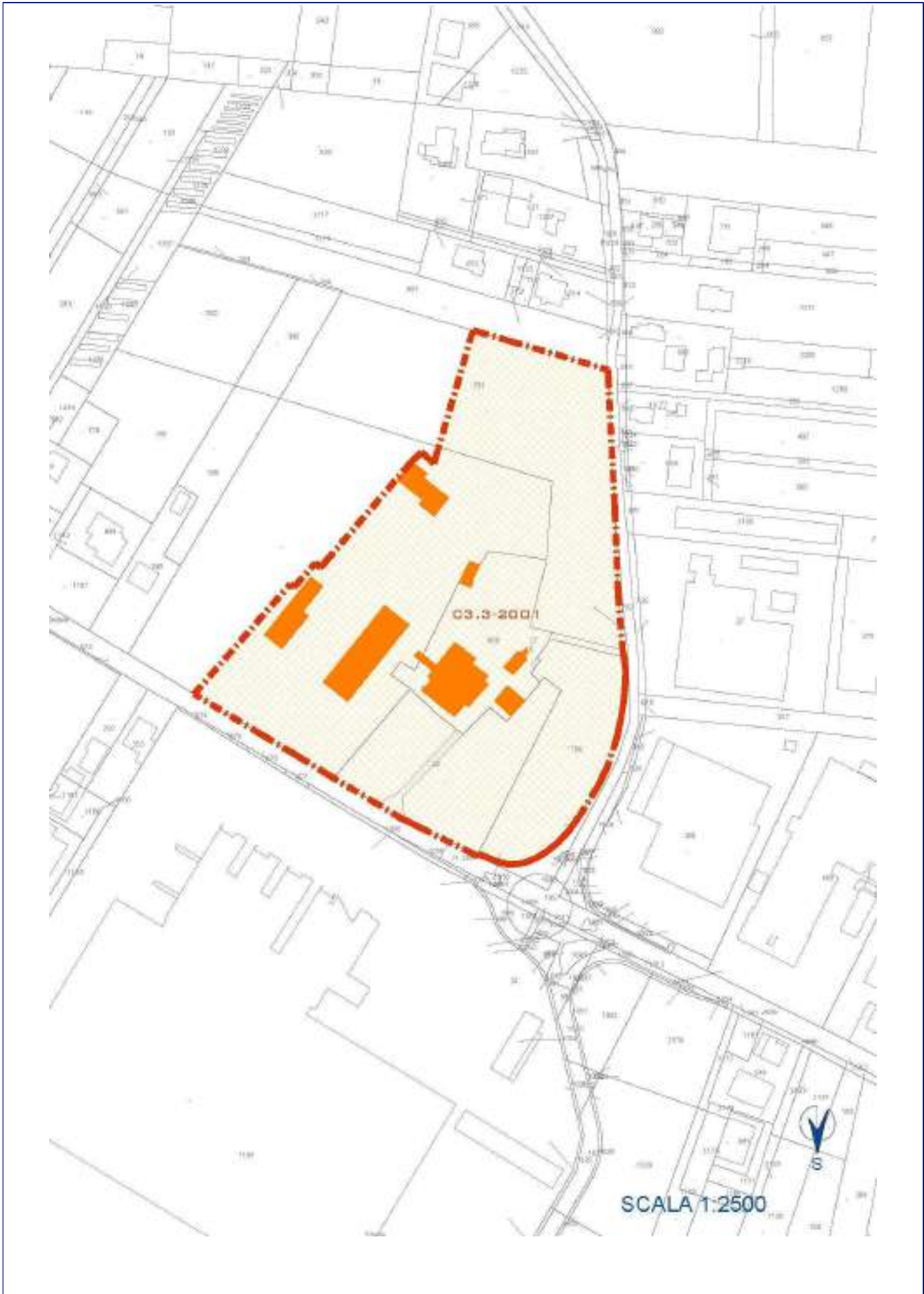
Pertanto, si è del parere di **ACCOGLIERE PARZIALMENTE** l'osservazione limitatamente alla trasposizione di parte della superficie esistente (Villa) dal Gruppo 1 al Gruppo 4 - in funzione delle legittime destinazioni d'uso in essere - e di procedere alla correzione dell'errore materiale mediante la riduzione della superficie fondiaria - da mq 34.690 a 31.680- nonché della superficie edificabile concessa in incremento da 3.123 mq - nell'incremento concesso erano state computate anche superfici escluse dal computo della superficie edificabile ai sensi delle norme di piano - a 1.570 mq. Il tutto nel rispetto della proposta ultima dell'proponente e della Prescrizione Esecutiva contenuta nella scheda adottata. Si procede quindi alla redazione della nuova scheda S.A.P. C.3.3-2001 in sostituzione della precedente S.A.P. C.3.3-1026.

**Planimetria A** Individuazione sulla tavola PROG\_1\_USO DEL SUOLO – P.R.E. ADOTTATO



**Planimetria B** Proposta di modifica della tavola PROG\_1\_USO DEL SUOLO – P.R.E. CONTRODEDOTTO





## OSSERVAZIONE N° 5

**Proponente:** De Berardinis Roberto

**Identificazione catastale:** Fg. 18 P.IIa 46-47(parte)-292(parte)-1245(parte)

**Sintesi dell'osservazione:** Richiesta nuova edificabilità con variazione di destinazione d'uso del suolo da zona B2.1 a zona C:

- 1.Sul esistente 246 mq
- 2.Sul richiesta 424 mq con destinazione d'uso Gruppo 1

**Parere tecnico:** L'osservazione è condivisibile in quanto aderente agli obiettivi di riqualificazione del Programma Integrato Tematico per il riassetto della mobilità C.3.3 "Mobilità".

Pertanto, si è del parere di **ACCOGLIERE** l'osservazione come da Planimetria B e nuova scheda S.A.P. n° C.3.3-2002

**Planimetria A** Individuazione sulla tavola PROG\_1\_USO DEL SUOLO – P.R.E. ADOTTATO



**Planimetria B** Proposta di modifica della tavola PROG\_1\_USO DEL SUOLO – P.R.E. CONTRODEDOTTO





## OSSERVAZIONE N° 6

**Proponente:** Teodori Liana

**Identificazione catastale:** foglio 17 particella 2545

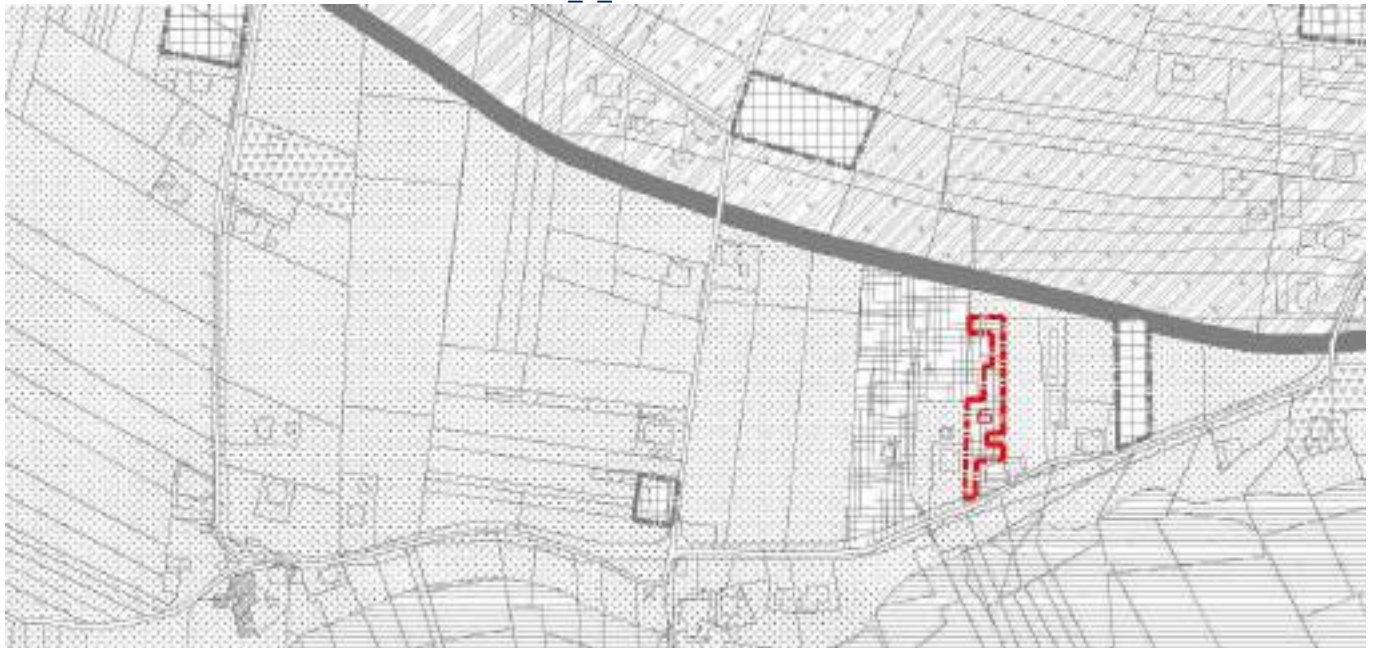
**Sintesi dell'osservazione:** L'osservante contesta la variazione d'uso del suolo da E1 a D4 di un'area di altrui proprietà e ne chiede il ripristino alla precedente destinazione. La richiesta è motivata dal rinvenimento di fibra di vetro e metalli nelle polveri depositate sulla proprietà dell'osservante posta a confine con l'area oggetto di osservazione.

**Parere tecnico:** L'osservazione non è condivisibile in quanto contrasta con le strategie di piano finalizzate alla promozione dello sviluppo delle attività produttive del territorio coerentemente agli obiettivi del PTPC.

Per quanto riguarda le motivazioni, si precisa che il rinvenimento di materiali inquinanti prodotti da lavorazioni svolte in immobili o aree destinate dal piano alla produzione, non attiene alla materia urbanistica.

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

**Planimetria A** Individuazione sulla tavola PROG\_1\_USO DEL SUOLO – P.R.E. ADOTTATO



## OSSERVAZIONE N° 7

**Proponente:** Di Pietro Giustino - Di Pietro Gabriele

**Identificazione catastale:** Fg. 18 P.IIa 729, 247, 84.

**Sintesi dell'osservazione:** L'osservante, protocollandola quale osservazione al piano, di fatto trasmette allegandola al Dirigente dell'Area Tecnica ed al Segretario comunale una lettera già protocollata in data 3.6.2021 prot. 7249/2021 indirizzata la signor Sindaco ed all'ufficio Urbanistica e ne chiede circostanziata risposta.

**Parere tecnico:** L'osservazione non è condivisibile in quanto non attinente con l'istituto delle osservazioni. Pertanto, si è del parere di **NON ACCOGLIERE** l'osservazione

**Planimetria A** Individuazione sulla tavola PROG\_1\_USO DEL SUOLO – P.R.E. ADOTTATO



## OSSERVAZIONE N° 8

**Proponente:** Di Massimo Faida

**Identificazione catastale:** Fg.14 P.lle 743-745-842-845

**Sintesi dell'osservazione:** Richiesta di cambio di destinazione di zona da *E4 Zona agricola di distacco e/o mitigazione degli impatti ambientali* e *D2 Edifici produttivi in aree incongrue*, finalizzato al cambio d'uso di fabbricato esistente a destinazione produttiva da destinarsi ad uffici.

1. Sul esistente 620 mq
2. Sul richiesta (cambio di destinazione d'uso senza incremento) 620 mq

**Parere tecnico:** L'osservazione è condivisibile – ad esclusione della particella 845 già destinata a strada - in quanto aderente agli obiettivi di riqualificazione di parti del territorio urbanizzato.

Pertanto, si è del parere di **ACCOGLIERE** l'osservazione come da Planimetria B e nuova scheda S.A.P. n° C.3.3-2003.

**Planimetria A** Individuazione sulla tavola PROG\_1\_USO DEL SUOLO – P.R.E. ADOTTATO



**Planimetria B** Proposta di modifica della tavola PROG\_1\_USO DEL SUOLO – P.R.E. CONTRODEDOTTO





## OSSERVAZIONE N° 9

**Proponente:** Romano Bonvetti

**Identificazione catastale:** Fg. 16 P.IIa 680-97

**Sintesi dell'osservazione:** Correzione errori materiali non meglio specificati e richiesta di nuova edificabilità con variazione di destinazione d'uso del suolo della particella 97 da zona E3 a zona edificabile.

1. Sul esistente/autorizzato 200 mq
2. Sul richiesta 100 mq (30 mq su particella 97 e 70 mq su particella 680) con destinazione d'uso Gruppo 1

**Parere tecnico:** L'osservazione è condivisibile in quanto aderente agli obiettivi di riqualificazione del Programma Integrato Tematico per il riassetto della mobilità C.3.3 "Mobilità". Ciò non dimeno la nuova edificabilità andrebbe ad interessare una superficie troppo vasta, stante gli obiettivi di contenimento del consumo di suolo e di una migliore definizione dei margini delle aree urbane verso il territorio agricolo dei margini dell'edificato. Non sono stati riscontrati errori materiali.

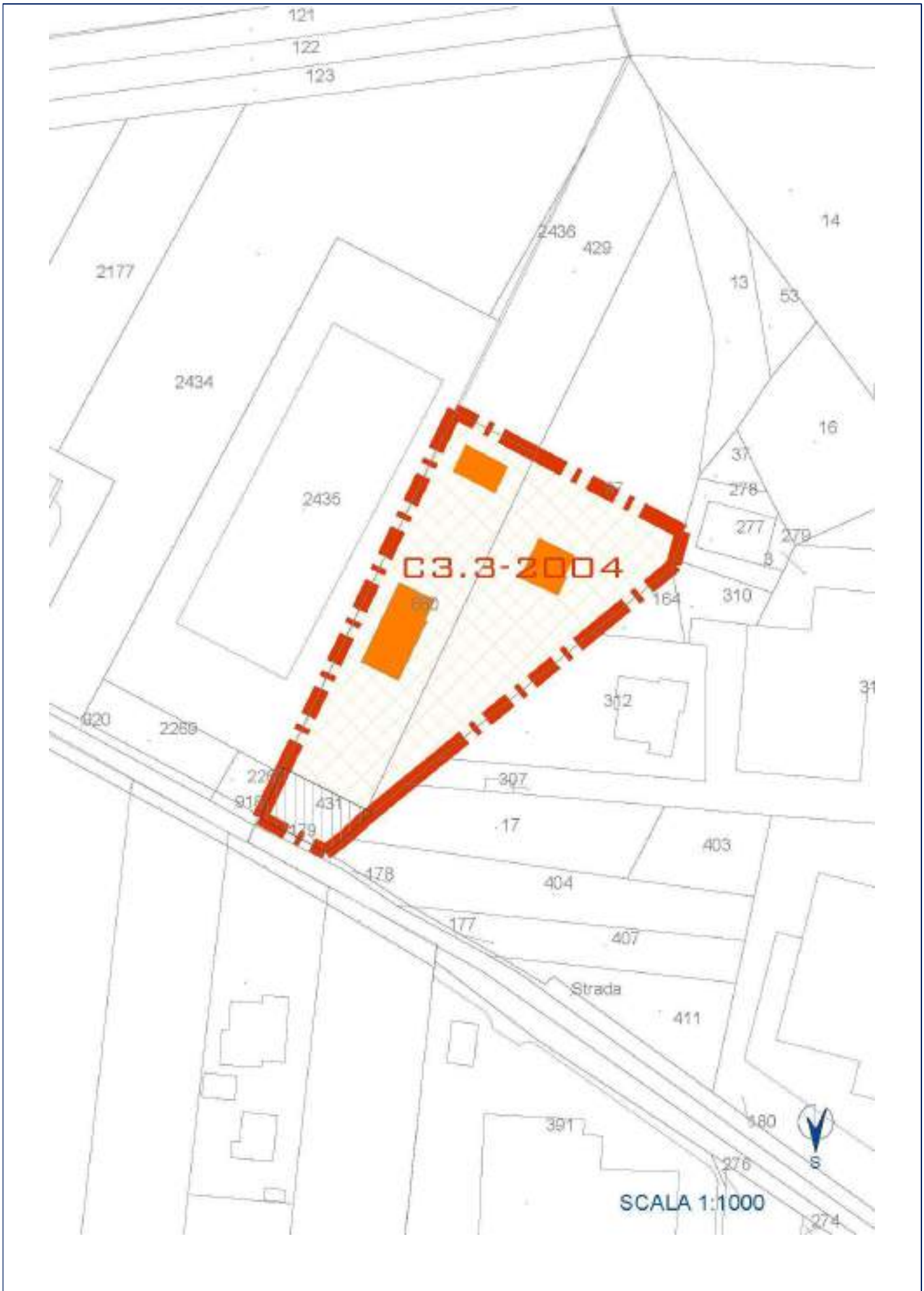
Pertanto, si è del parere di **ACCOGLIERE PARZIALMENTE** l'osservazione riducendo la superficie fondiaria richiesta come da Planimetria B con redazione di nuova scheda S.A.P. n° C.3.3-2004 in sostituzione della S.A.P. n° C.3.3-20.

**Planimetria A** Individuazione sulla tavola PROG\_1\_USO DEL SUOLO – P.R.E. ADOTTATO



**Planimetria B** Proposta di modifica della tavola PROG\_1\_USO DEL SUOLO – P.R.E. CONTRODEDOTTO





## OSSERVAZIONE N° 10

**Proponente:** Itolve Bonvetti

**Identificazione catastale:** Fg.15 P.IIa 2177-2180-2434-2436

**Sintesi dell'osservazione:** Richiesta di nuova edificabilità con variazione di destinazione d'uso del suolo da zona B.2.1 a zona edificabile

3. Sul esistente/autorizzato
4. Sul richiesta 200 mq (50 mq su particella 2177, 50 mq su particella 2180, 100 mq su particella 2434) con destinazione d'uso Gruppo 1

**Parere tecnico:** La richiesta dell'osservante interessa un fabbricato abusivo oggetto di procedimento amministrativo a seguito della sentenza n°00494/2023 successivi e conseguenti atti e determinazioni.

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

**Planimetria A** Individuazione sulla tavola PROG\_1\_USO DEL SUOLO – P.R.E. ADOTTATO



## OSSERVAZIONE N° 11

**Proponente:** Lelli Goffredo

**Identificazione catastale:** Fg.16 P.IIa 264

**Sintesi dell'osservazione:** Richiesta di cambio di destinazione d'uso del suolo dell'intera particella 264 a *Zona D1 – Zone produttive del previgente P.R.E. attuate o in corso di attuazione*, ovvero variazione di destinazione d'uso del suolo delle porzioni di particella destinate a *Zona B2.1 –Insediamenti a sviluppo lineare* e *Zona E2 – Zona agricola di contatto con il territorio urbanizzato* a *Zona D1 – Zone produttive del previgente P.R.E. attuate o in corso di attuazione*. Se ne desume un incremento di SI pari a 320 mq (640 mq nuova destinazione D1 x 0.5 mq/mq Uf di zona D1)

### Parere tecnico:

L'osservazione è condivisibile in quanto aderente agli obiettivi di riqualificazione del Programma Integrato Tematico "Riqualificazione urbanistica" e con le strategie di Piano finalizzate alla promozione dello sviluppo delle attività produttive del territorio coerentemente agli obiettivi del PTPC.

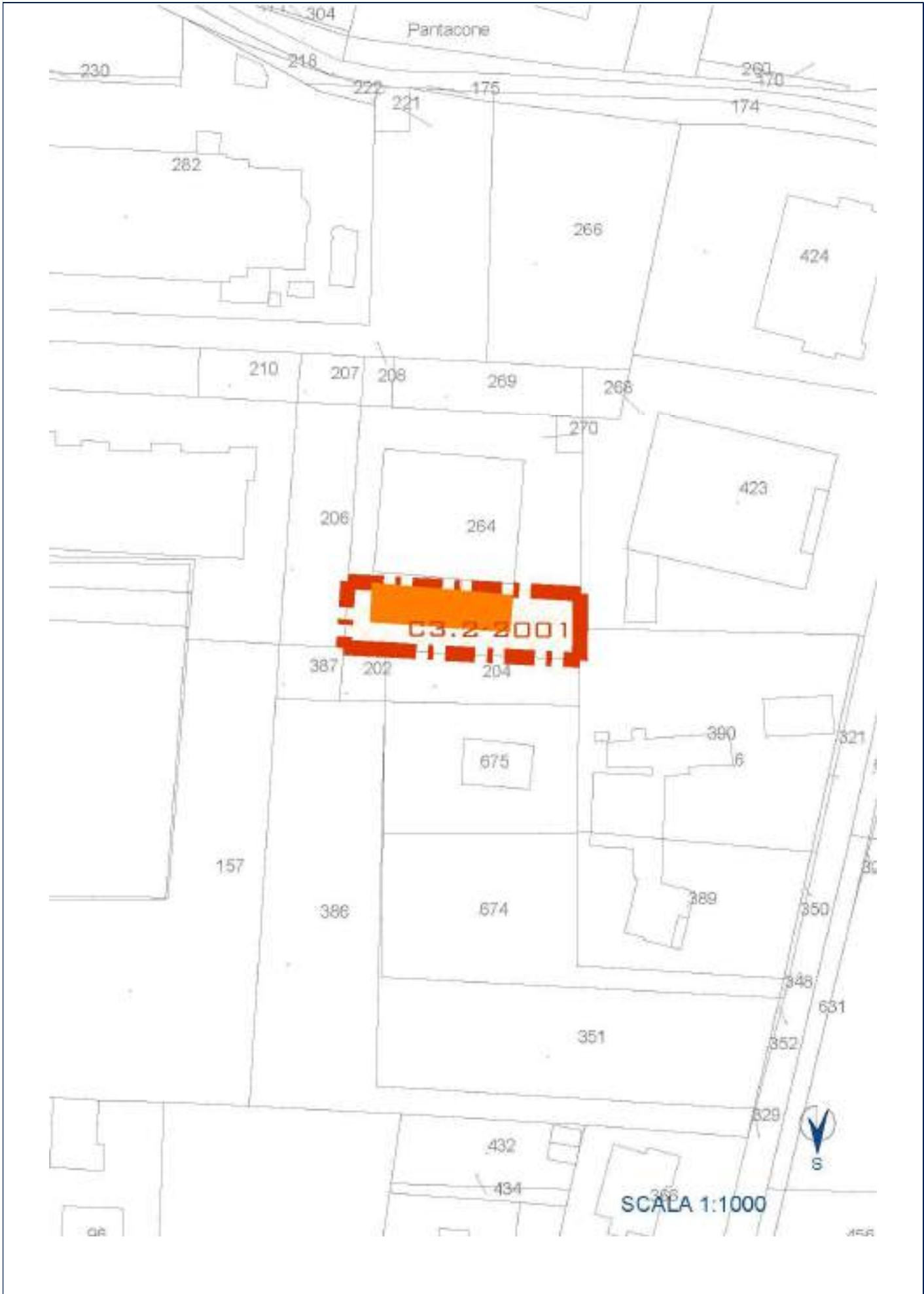
Pertanto, si è del parere di **ACCOGLIERE PARZIALMENTE** l'osservazione come da planimetria B e nuova S.A.P. C.3.2.2001 senza modifica del perimetro del P.I.P. vigente.

### Planimetria A Individuazione sulla tavola PROG\_1\_USO DEL SUOLO – P.R.E. ADOTTATO



### Planimetria B Proposta di modifica della tavola PROG\_1\_USO DEL SUOLO – P.R.E. CONTRODEDOTTO





## OSSERVAZIONE N° 12

**Proponente:** Cornacchia Piero

**Identificazione catastale:** Fg.12 P.IIa 20-804-1527-1530-1533-1535-1539-1557-1559-1561-1563-2208-2209

**Sintesi dell'osservazione:** Richiesta di cambio d'uso della superficie edificabile assentita con precedente S.A.P. n° C.2.6-16 dal Gruppo 4 al Gruppo 1.

### Parere tecnico:

L'osservazione è condivisibile in quanto aderente agli obiettivi di riqualificazione del Programma Integrato di Configurazione dell'ambiente urbano C.2.6 "Villa Mattoni - Centro" e con le disposizioni normative del P.R.E.

Pertanto, si è del parere di **ACCOGLIERE** l'osservazione come da Planimetria B e redazione di nuova scheda S.A.P. n° C.2.6-2002 - con adeguamento catastale - in sostituzione della S.A.P. n° C.2.6-16 e relativo Piano d'Utilizzo approvato con DGC n° 104 del 15.6.2005 e decaduto ai sensi dell'articolo 16 della L. 1150/1942 e riduzione della zona A2 per la parte che interessa l'edificio diruto ed ormai privo di elementi meritevoli di tutela.

**Planimetria A** Individuazione sulla tavola PROG\_1\_USO DEL SUOLO – P.R.E. ADOTTATO



**Planimetria B** Proposta di modifica della tavola PROG\_1\_USO DEL SUOLO – P.R.E. CONTRODEDOTTO





## OSSERVAZIONE N° 13

**Proponente:** Di Matteo Salvatore

**Identificazione catastale:** Fg. 12 P.IIa 2793, 2794, 2803

**Sintesi dell'osservazione:** Rinuncia alla proposta d'intervento privato, formulata dall'osservante a seguito di avviso pubblico n. 3.172 del 05/03/2021 e trasposta nel Piano adottato attraverso l'elaborazione della scheda S.A.P. n° C.3.3-1027.

### Parere tecnico:

Si premette che l'istanza di cui al protocollo 11953 del 9.9.2021 originariamente non contemplava la particella 2793 della quale il proponente è proprietario limitatamente ad 1/2. La particella 2793 è stata inserita nella scheda S.A.P. n° C.3.3-1027 a seguito dell'attività di confronto con il rappresentante del proponente – ing. Umberto Di Matteo – al fine di garantire l'accessibilità alle particelle 2794, 2803 (indicate nella richiesta di trasformazione urbanistica) e quindi l'accogliibilità dell'istanza in parola.

L'osservazione è condivisibile in quanto coerente con gli *Indirizzi Generali di Governo* del territorio e con *L'etica del piano*.

Pertanto, si è del parere di **ACCOGLIERE** l'osservazione come da Planimetria B, eliminazione della scheda S.A.P. n° C.3.3-1027, ripristino della destinazione del suolo del PRE previgente e conseguente adeguamento del P.I.T. "Mobilità".

### Planimetria A Individuazione sulla tavola PROG\_1\_USO DEL SUOLO – P.R.E. ADOTTATO



### Planimetria B Proposta di modifica della tavola PROG\_1\_USO DEL SUOLO – P.R.E. CONTRODEDOTTO



## OSSERVAZIONE N° 14

**Proponente:** Di Matteo Umberto

**Identificazione catastale:** Fg. 11 P.IIa 40

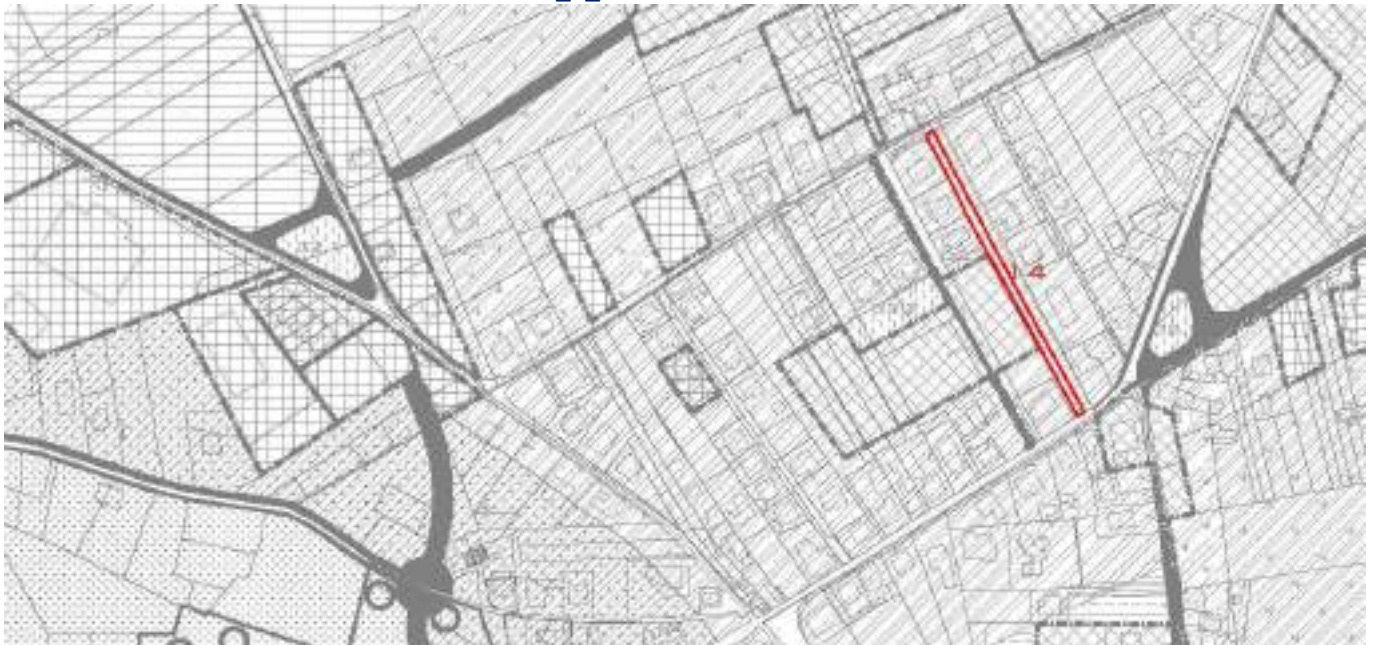
**Sintesi dell'osservazione:** Richiesta di verifica di coerenza reciproca degli elaborati di piano ed aggiornamento degli stessi all'istanza con protocollo n°7180 del 03.06.2021 ed in particolare con l'eliminazione della pista ciclabile sulla particella 40.

**Parere tecnico:** L'osservazione si ritiene condivisibile per quanto riguarda la verifica degli elaborati di piano a quanto adottato con DCC n°11 del 12.4.2024, comunque utile alla lettura unitaria della norma. Si ritiene altresì non condivisibile per quanto attiene l'aggiornamento degli elaborati alle proprie richieste in quanto la presentazione di istanze non costituiscono obbligo per la P.A..

Per inciso, l'istanza sopra richiamata contrariamente a quanto asserito nell'osservazione, non contiene alcuna richiesta di edificabilità, bensì unicamente la richiesta di modifica della pista ciclabile che il piano adottato recepisce secondo un nuovo tracciato ritenuto rispondente al pubblico interesse.

Pertanto, si è del parere di **ACCOGLIERE PARZIALMENTE** l'osservazione limitatamente alla verifica ed eventualmente la correzione di errori materiali riscontrati negli elaborati del Piano adottato.

**Planimetria A** Individuazione sulla tavola PROG\_1\_USO DEL SUOLO – P.R.E. ADOTTATO



## OSSERVAZIONE N° 15

**Proponente:** Angelini Ranieri

**Identificazione catastale:** Fg. 15 P.III 2494

**Sintesi dell'osservazione:** Richiesta di incremento di edificabilità residenziale – 200 mq - su Lotto n°5-A2 del Piano d'Utilizzo relativo alla S.A.P. C.2.4-1

**Parere tecnico:** L'osservazione va letta unitamente all'osservazione n° 16 proposta dallo stesso soggetto.

Entrambe richiedono incremento residenziale per complessivi mq 350 distribuiti su due lotti del Piano d'Utilizzo relativo alla S.A.P. C.2.4-1. Complessivamente determinano un incremento di standard dovuto pari a mq 189, ampiamente compensato dall'incremento di cessioni previsto dalla rimodulazione della S.A.P. C.2.4-1 avvenuta con l'approvazione del Piano d'Utilizzo (12.445 mq S.A.P. originaria, 13.180 mq S.A.P. rimodulata). L'incremento di edificabilità non incide in termini apprezzabili sul carico urbanistico del Piano di Utilizzo approvato con D.G.C. n°4 del 10/01/2008.

Si è del parere di **ACCOGLIERE** l'osservazione, con redazione di nuova scheda S.A.P. n° C.2.4-2001 - con adeguamento catastale - in sostituzione della S.A.P. n° C.2.4-1 e relativo Piano d'Utilizzo approvato con DGC n° 4 del 10/01/2008

**Planimetria A** Individuazione sulla tavola PROG\_1\_USO DEL SUOLO – P.R.E. ADOTTATO





## OSSERVAZIONE N° 16

**Proponente:** Angelini Ranieri

**Identificazione catastale:** Fg. 15 P.III 2489-1642

**Sintesi dell'osservazione:** Richiesta di incremento di edificabilità residenziale – 150 mq - su Lotto n°3-B3 del Piano d'Utilizzo relativo alla S.A.P. C.2.4-1

**Parere tecnico:** L'osservazione va letta unitamente all'osservazione n° 15 proposta dallo stesso soggetto.

Entrambe richiedono incremento residenziale per complessivi mq 350 distribuiti su due lotti del Piano d'Utilizzo relativo alla S.A.P. C.2.4-1. Complessivamente determinano un incremento di standard dovuto pari a mq 189, ampiamente compensato dall'incremento di cessioni previsto dalla rimodulazione della S.A.P. C.2.4-1 avvenuta con l'approvazione del Piano d'Utilizzo (12445 mq S.A.P. originaria, 13180 mq S.A.P. rimodulata). L'incremento di edificabilità non incide in termini apprezzabili sul carico urbanistico del Piano di Utilizzo approvato con DGC n° 4 del 10/01/2008

Si è del parere di **ACCOGLIERE** l'osservazione, con redazione di nuova scheda S.A.P. n° C.2.4-2001 - con adeguamento catastale - in sostituzione della S.A.P. n° C.2.4-1 e relativo Piano d'Utilizzo approvato con DGC n° 4 del 10/01/2008

**Planimetria A** Individuazione sulla tavola PROG\_1\_USO DEL SUOLO – P.R.E. ADOTTATO





## OSSERVAZIONE N° 17

**Proponente:** Pavoni Giuseppe

**Identificazione catastale:** Fg. 16 P.IIa 263

**Sintesi dell'osservazione:** Rinuncia alla proposta d'intervento privato, formulata dall'osservante a seguito di avviso pubblico n. 3.172 del 05/03/2021 e trasposta nel Piano adottato attraverso l'elaborazione della scheda S.A.P. n° C.3.3-1030.

**Parere tecnico:** L'osservazione è condivisibile in quanto coerente con gli *Indirizzi Generali di Governo* del territorio e con *L'etica del piano*.

Pertanto, si è del parere di **ACCOGLIERE** l'osservazione come da Planimetria B, eliminazione della scheda S.A.P. n° C.3.3-1030, ripristino della destinazione del suolo del PRE previgente e conseguente adeguamento del P.I.T. "Mobilità".

**Planimetria A** Individuazione sulla tavola PROG\_1\_USO DEL SUOLO – P.R.E. ADOTTATO



**Planimetria B** Proposta di modifica della tavola PROG\_1\_USO DEL SUOLO – P.R.E. CONTRODEDOTTO



## OSSERVAZIONE N° 18

**Proponente:** Galiffa Alessandra - Argia - Daniela

**Identificazione catastale:** Fg.15 P.IIa 682 - 1298

**Sintesi dell'osservazione:** Ripristino delle previsioni di piano relativamente alla scheda S.A.P. n° C.3.3-65.

**Parere tecnico:** L'osservazione è stata avanzata dagli eredi del deceduto Galiffa Giovanni il quale aveva presentato proposta di retrocessione formulata a seguito di avviso pubblico n. 3.172 del 05/03/2021. Le mutate esigenze degli eredi hanno determinato la richiesta di reinserimento della scheda S.A.P. n° C.3.3-65 nelle previsioni della variante al Piano.

L'osservazione è condivisibile in quanto coerente con gli *Indirizzi Generali di Governo* del territorio e con *L'etica del piano*.

Pertanto, si è del parere di **ACCOGLIERE** l'osservazione come da Planimetria B e redazione di nuova scheda S.A.P. n° C.3.3-2005 con gli stessi parametri della S.A.P. n° C.3.3-65 e conseguente adeguamento della tavola dell'uso del suolo e del P.I.T. "Mobilità".

**Planimetria A** Individuazione sulla tavola PROG\_1\_USO DEL SUOLO – P.R.E. ADOTTATO



**Planimetria B** Proposta di modifica della tavola PROG\_1\_USO DEL SUOLO – P.R.E. CONTRODEDOTTO





## OSSERVAZIONE N° 19

**Proponente:** De Angelis Daniele

**Identificazione catastale:** Fg. 17 P.IIa 2368 e 2371

**Sintesi dell'osservazione:** Richiesta di incremento di edificabilità di 100 mq ed estensione della superficie fondiaria di 1.000 mq del Lotto E S.A.P. C.3.3-107.

**Parere tecnico:** L'osservazione, per quanto attiene all'estensione della superficie fondiaria, non è condivisibile in quanto in contrasto con le considerazioni poste a base delle scelte del piano che tendono, in linea con quanto prescritto dal PTP, ad una migliore definizione dei margini delle aree urbane verso il territorio agricolo. L'incremento di edificabilità non incide in termini apprezzabili sul carico urbanistico del Piano di Utilizzo approvato con D.G.C. n°45 del 30.3.2005. L'area interessata dalla richiesta di estensione della superficie fondiaria è inoltre accessibile esclusivamente attraverso il lotto E di proprietà dello stesso istante.

Pertanto, si è del parere di **ACCOGLIERE PARZIALMENTE** l'osservazione limitatamente alla richiesta di incremento di superficie edificabile, con redazione di nuova scheda S.A.P. n° C.3.3-2006 adeguata alla Deliberazione di approvazione, in sostituzione della S.A.P. n° C.3.3-107 e conseguente adeguamento del P.I.T. "Mobilità". La nuova S.A.P. conterrà la prescrizione relativa al Lotto E sull'utilizzo dell'incremento di edificabilità esclusivamente come ampliamento dell'edificio esistente ad evitare la costituzione di fatto di un nuovo lotto.

**Planimetria A** Individuazione sulla tavola PROG\_1\_USO DEL SUOLO – P.R.E. ADOTTATO





## OSSERVAZIONE N° 20

**Proponente:** Marinucci Giampiero

**Identificazione catastale:** Fg 3 P.IIa 1040

**Sintesi dell'osservazione:** L'osservazione si articola in quattro punti:

1. Retrocessione a "terreno agricolo" come da preesistente classificazione urbanistica dell'intera particella n. 1040 foglio n. 3 con ripristino della destinazione di Piano previgente alla variante del 2023;
2. Restituzione al sottoscritto in qualità di precedente proprietario di parte della particella 945 foglio 3 con evidenziazione in planimetria dei tratti interessati;
3. Restituire le somme indebitamente incassate dal Comune in forza dell'atto di cessione, oltre interessi e rivalutazione monetaria;
4. Indennizzare e risarcire tutti i costi medio tempore sostenuti, delle tasse/imposte ingiustamente pagate (IMU) e di tutti i danni economici e personali subiti, salvo altro, con riserva di qualificazione e quantificazione degli stessi.

### **Parere tecnico:**

Per quanto attiene al punto 1 l'osservazione non è condivisibile in quanto il ripristino delle previgenti previsioni di piano è in evidente antitesi con la valutazione dell'interesse pubblico che sottende l'azione amministrativa intrapresa dalla P.A. e volta al raggiungimento di un nuovo assetto del territorio, perseguito con il PRE vigente dal 2003 e confermato negli obiettivi e nelle strategie dall'attuale variante in itinere, come rinvenibile dall'elaborato DOC\_1\_RelazioneGenerale. L'osservazione si pone inoltre in palese contrasto con l'emendamento "Marinucci" deliberato con D.C.C. n°16 del 12.4.2024. Per quanto ai punti 2, 3 e 4, quanto richiesto non attiene all'istituto delle osservazioni ex art.10 della L.R. 18/83.

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

**Planimetria A** Individuazione sulla tavola PROG\_1\_USO DEL SUOLO – P.R.E. ADOTTATO



## OSSERVAZIONE N° 21

**Proponente:** Forlini Corrado-Forlini Rosella-Nazari Flaminia

**Identificazione catastale:** Fg. 15 P.III 381 - 1218

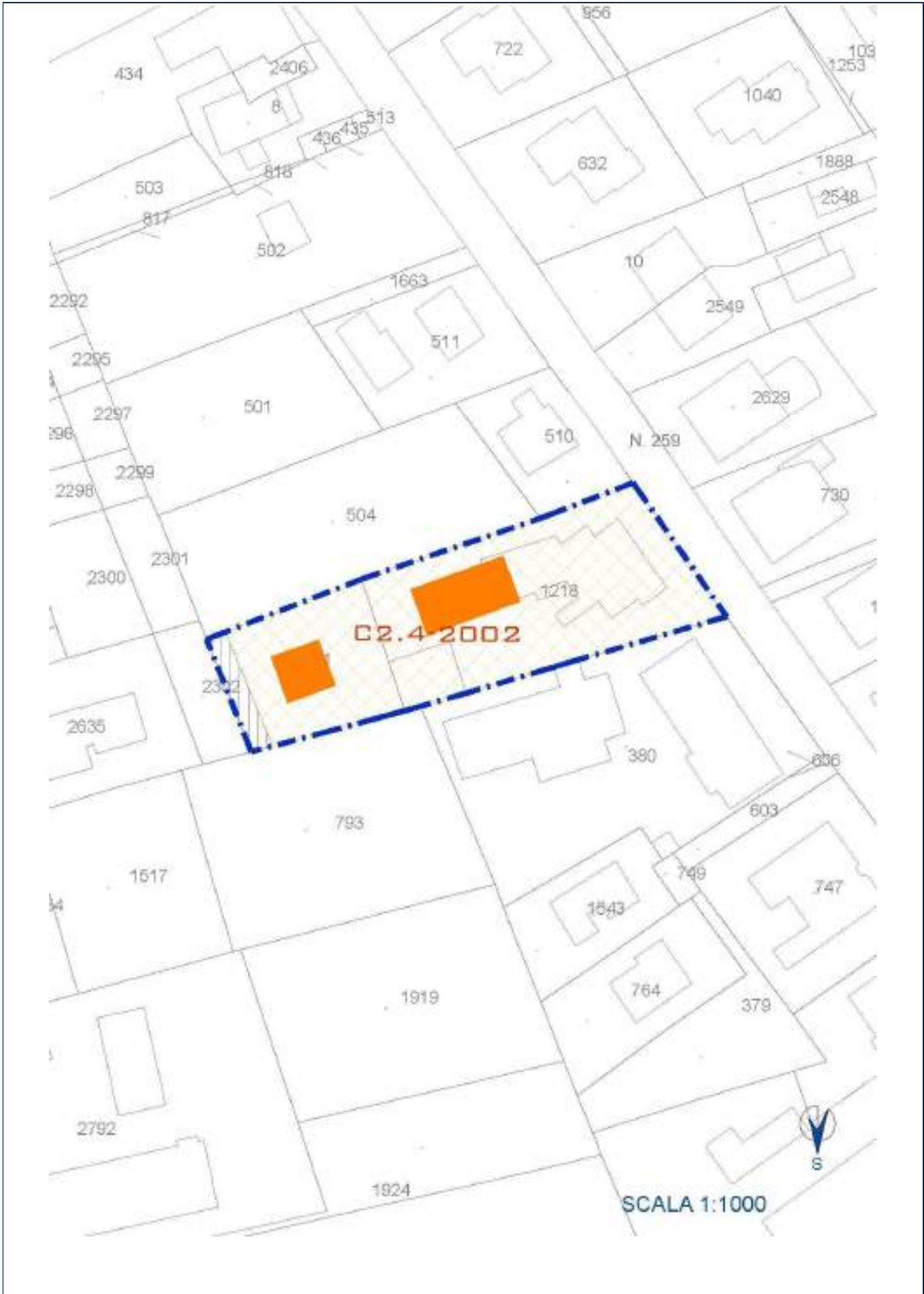
**Sintesi dell'osservazione:** Richiesta di rimodulazione della scheda S.A.P. C.2.4-7 con diversa distribuzione delle superfici edificabili tra i gruppi d'uso

**Parere tecnico:** La diversa distribuzione delle destinazioni d'uso tra i gruppi indicati nella scheda S.A.P. C.2.4-7 -senza aumento del carico urbanistico- è coerente con i principi del Piano.

Pertanto, si è del parere di **ACCOGLIERE** l'osservazione e procedere alla redazione di nuova scheda S.A.P. C.2.4-2002 in sostituzione della S.A.P. C.2.4-7 che tenga conto della diversa distribuzione della superficie edificabile all'interno dei gruppi 1 e 2 a parità di carico urbanistico e di superficie edificabile complessiva.

**Planimetria A** Individuazione sulla tavola PROG\_1\_USO DEL SUOLO – P.R.E. ADOTTATO





## OSSERVAZIONE N° 22

**Proponente:** Cialini Eliseo

**Identificazione catastale:** Fg. 15 P.IIa 2660-2661-2662-2659-1899-1127-2657-2658-1670/parte-276/parte

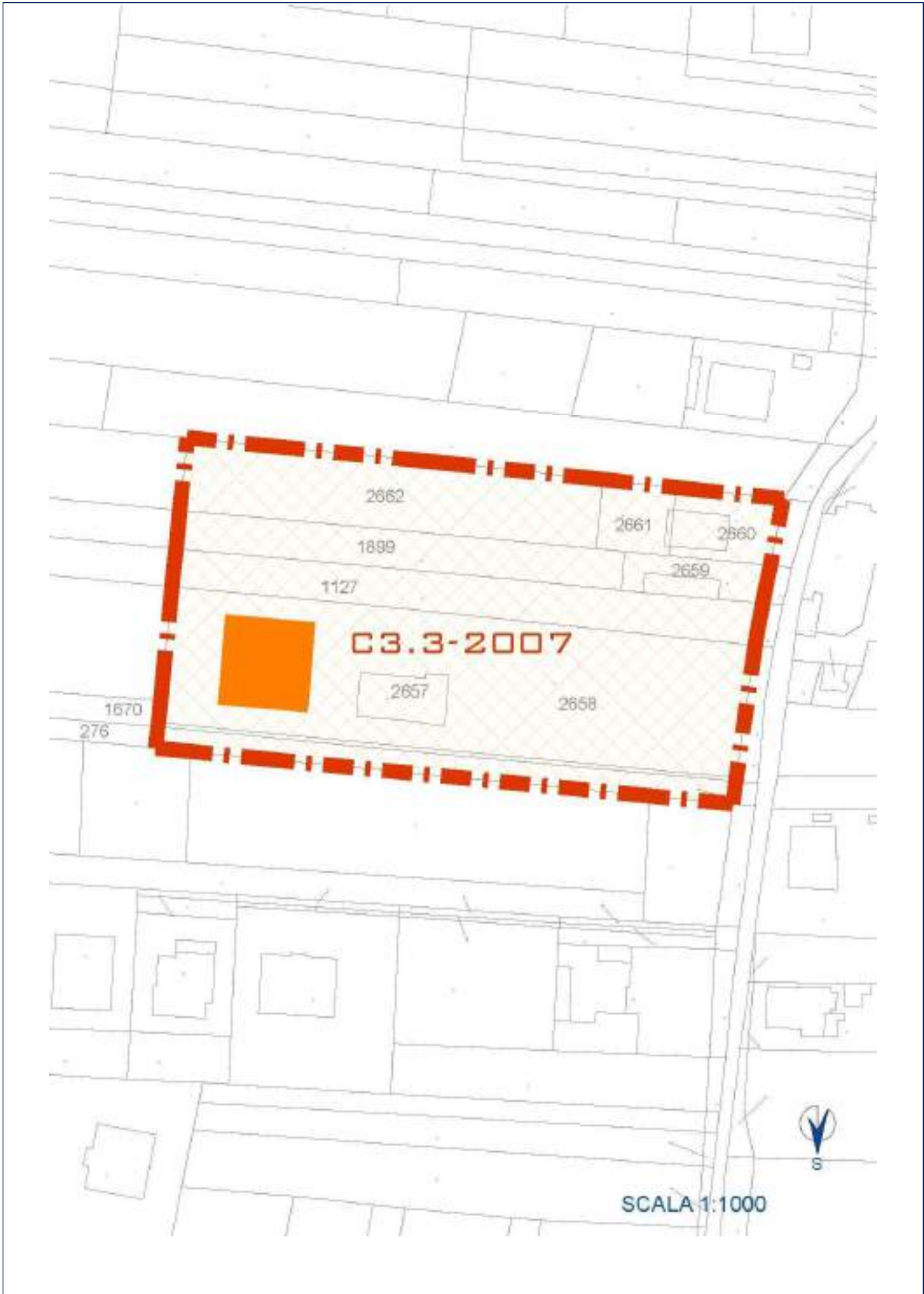
**Sintesi dell'osservazione:** Richiesta di rimodulazione della scheda S.A.P. C.3.3-1014 con diverso dimensionamento delle superfici edificabili e correzione di errori materiali riguardanti i dati catastali.

**Parere tecnico:** Vista la localizzazione e la dimensione delle superfici esistenti, a seguito di attenti sopralluoghi, l'osservazione si ritiene condivisibile in quanto prevede l'inclusione all'interno di una nuova S.A.P. le superfici ( St ed Se) già comprese nella precedente C.3.3-64 oltre ad un limitato incremento di superficie utile lorda pari a 890 mq tale da consentire una congrua e sicura costruzione per l'ampliamento dell'attività di autodemolizione.

Pertanto, si è del parere di **ACCOGLIERE** l'osservazione e procedere alla redazione di nuova scheda S.A.P. C.3.3-2007 in sostituzione della S.A.P. C.3.3-1014.

**Planimetria A** Individuazione sulla tavola PROG\_1\_USO DEL SUOLO – P.R.E. ADOTTATO





## OSSERVAZIONE N° 23

**Proponente:** Giovannini Antonella Federica-Stefano, Valento Anna Rita

**Identificazione catastale:** Fg.11 P.IIa 786

**Sintesi dell'osservazione:** Richiesta nuova edificabilità con variazione di destinazione d'uso del suolo da *Zona E2 – Zona agricola di contatto con il territorio urbanizzato* a zona C.3.3

1. Sul esistente 0 mq
2. Sul richiesta 300 mq con destinazione d'uso Gruppo 1
3. Sf proposta 845

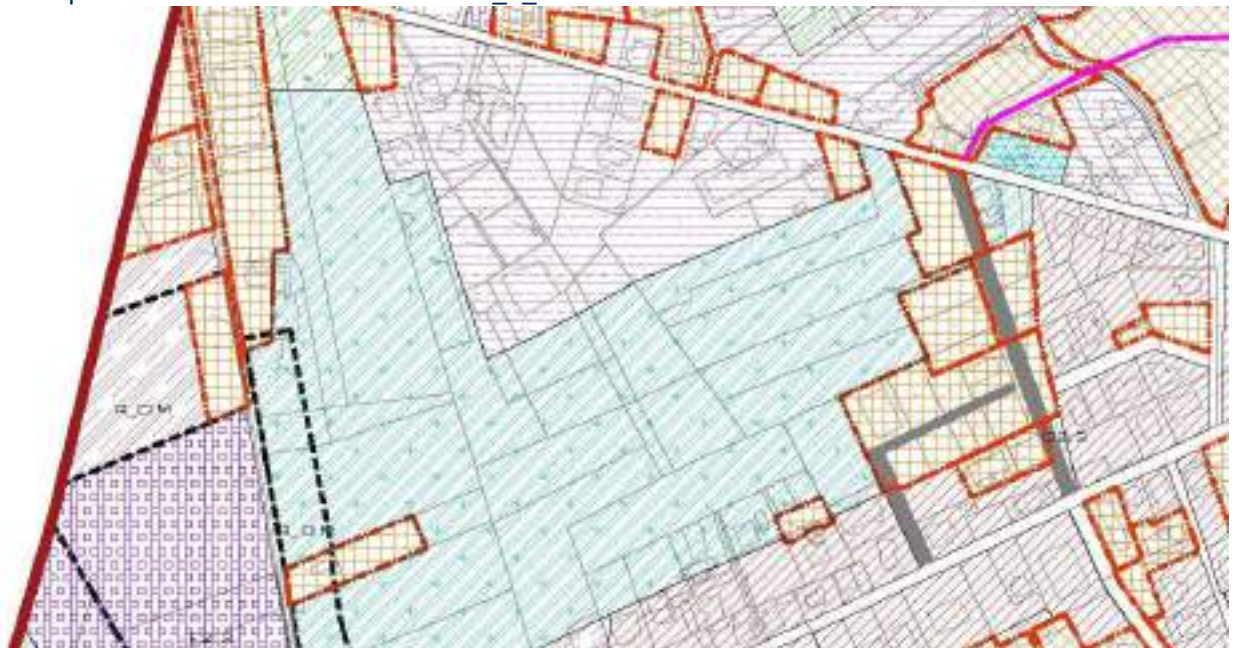
**Parere tecnico:** L'osservazione è condivisibile in quanto aderente agli obiettivi di riqualificazione del Programma Integrato Tematico C.3.3 "Mobilità" nei limiti della superficie fondiaria riportata in Planimetria B.

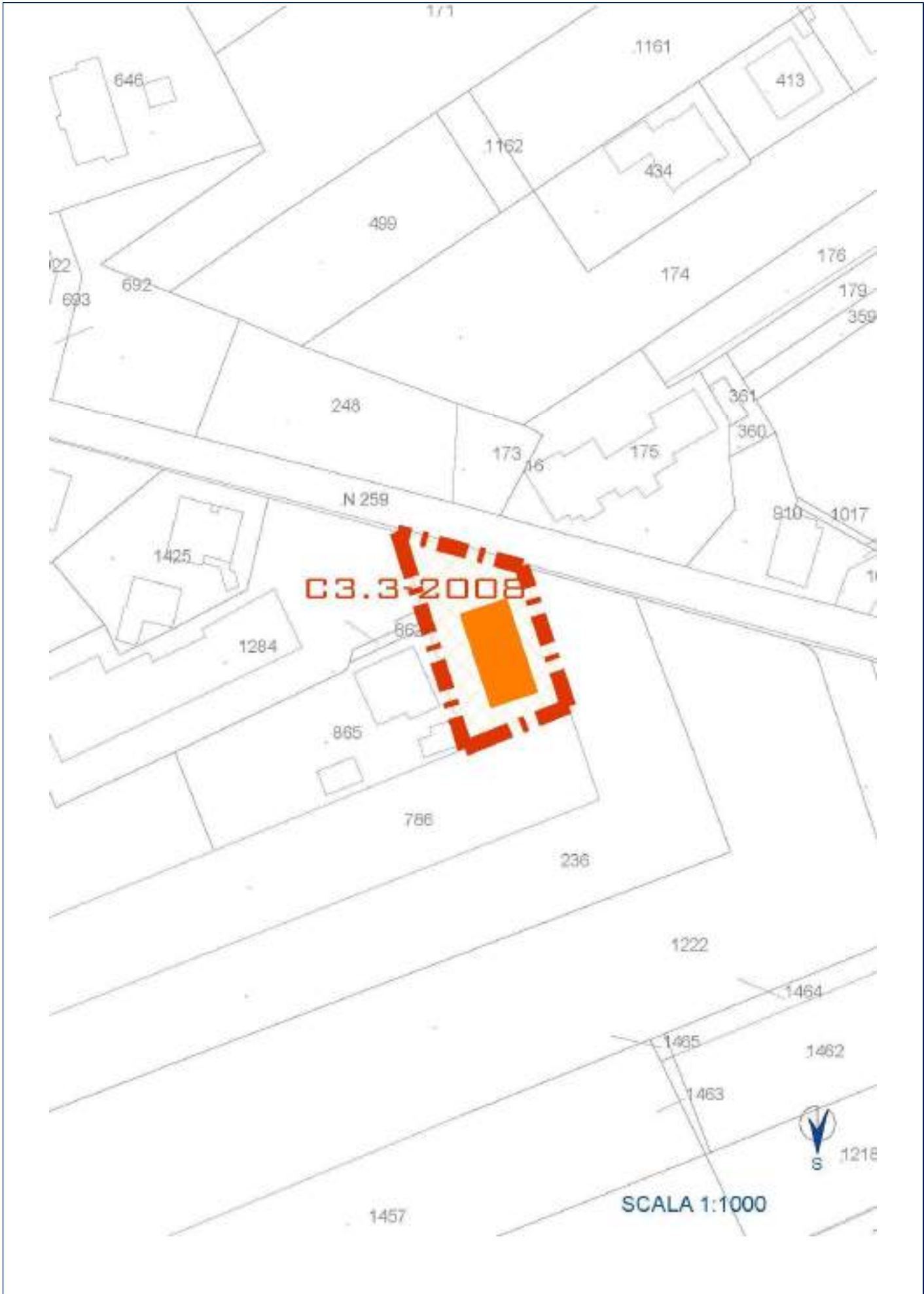
Pertanto, si è del parere di **ACCOGLIERE** l'osservazione come da Planimetria B e redazione di nuova scheda S.A.P. n° C.3.3-2008 e conseguente adeguamento della tavola dell'uso del suolo e del P.I.T. "Mobilità".

**Planimetria A** Individuazione sulla tavola PROG\_1\_USO DEL SUOLO – P.R.E. ADOTTATO



**Planimetria B** Proposta di modifica della tavola PROG\_1\_USO DEL SUOLO – P.R.E. CONTRODEDOTTO





## OSSERVAZIONE N° 24

**Proponente:** Maloni Antonella

**Identificazione catastale:** Fg.17 P.IIa 2275-2277.

**Sintesi dell'osservazione:** Rinuncia alla proposta d'intervento privato, formulata dall'osservante a seguito di avviso pubblico n. 3.172 del 05/03/2021 e trasposta nel Piano adottato attraverso l'elaborazione della scheda S.A.P. n° C.3.2-28.

**Parere tecnico:** L'osservazione è condivisibile in quanto coerente con gli *Indirizzi Generali di Governo* del territorio e con *L'etica del piano*.

Pertanto, si è del parere di **ACCOGLIERE** l'osservazione come da Planimetria B, eliminazione della scheda S.A.P. n° C.3.2-28, ripristino della destinazione del suolo del PRE previgente e conseguente adeguamento del P.I.T. "Riqualificazione Urbanistica".

**Planimetria A** Individuazione sulla tavola PROG\_1\_USO DEL SUOLO – P.R.E. ADOTTATO



**Planimetria B** Proposta di modifica della tavola PROG\_1\_USO DEL SUOLO – P.R.E. CONTRODEDOTTO



## OSSERVAZIONE N° 25

**Proponente:** Amadio Sandra

**Identificazione catastale:** Fg.4 P.IIa 167-168-485-488

**Sintesi dell'osservazione:** Richiesta di nuova edificabilità per aree in *Sottozona E5.2 - Ambiti della collina- e Sottozona – E5.3 Poggi*

**Parere tecnico:** L'osservazione non è condivisibile in quanto in contrasto con le considerazioni poste a base delle scelte del piano ed in particolare con la conservazione delle aree ad uso agricolo collinari che costituiscono una specificità di carattere percettivo e di riequilibrio ambientale del territorio comunale  
Pertanto, si è del parere di **NON ACCOGLIERE** l'osservazione

**Planimetria A** Individuazione sulla tavola PROG\_1\_USO DEL SUOLO – P.R.E. ADOTTATO



## OSSERVAZIONE N° 26

**Proponente:** CIARROCCHI ANTONIO

**Identificazione catastale:** Fg. 11 P.IIa 1222-1223

**Sintesi dell'osservazione:** L'osservante evidenzia discordanze nei dati relativi alla superficie fondiaria ed alla superficie territoriale riportati nella Scheda S.A.P. C.3.3-139 e ne richiede il riallineamento.

**Parere tecnico:** Rilevata la discordanza tra i dati relativi alle superficie territoriale e fondiaria contenuti in differenti elaborati della variante, ravvisato che trattasi di errore materiale per il quale si propone univoco rimedio con modifica della scheda S.A.P. C.3.3-139.

Pertanto, si è del parere di **ACCOGLIERE** l'osservazione e procedere alla redazione di nuova scheda S.A.P. C.3.3-2009 in sostituzione della S.A.P. C.3.3-139.

**Planimetria A** Individuazione sulla tavola PROG\_1\_USO DEL SUOLO – P.R.E. ADOTTATO





## OSSERVAZIONE N° 27

**Proponente:** Migliori Lucia

**Identificazione catastale:** Fg.16 P.IIa 390

**Sintesi dell'osservazione:** L'osservante evidenzia la mancanza nella Scheda S.A.P. C.3.2-39 del dato relativo alla superficie esistente Gruppo 2.

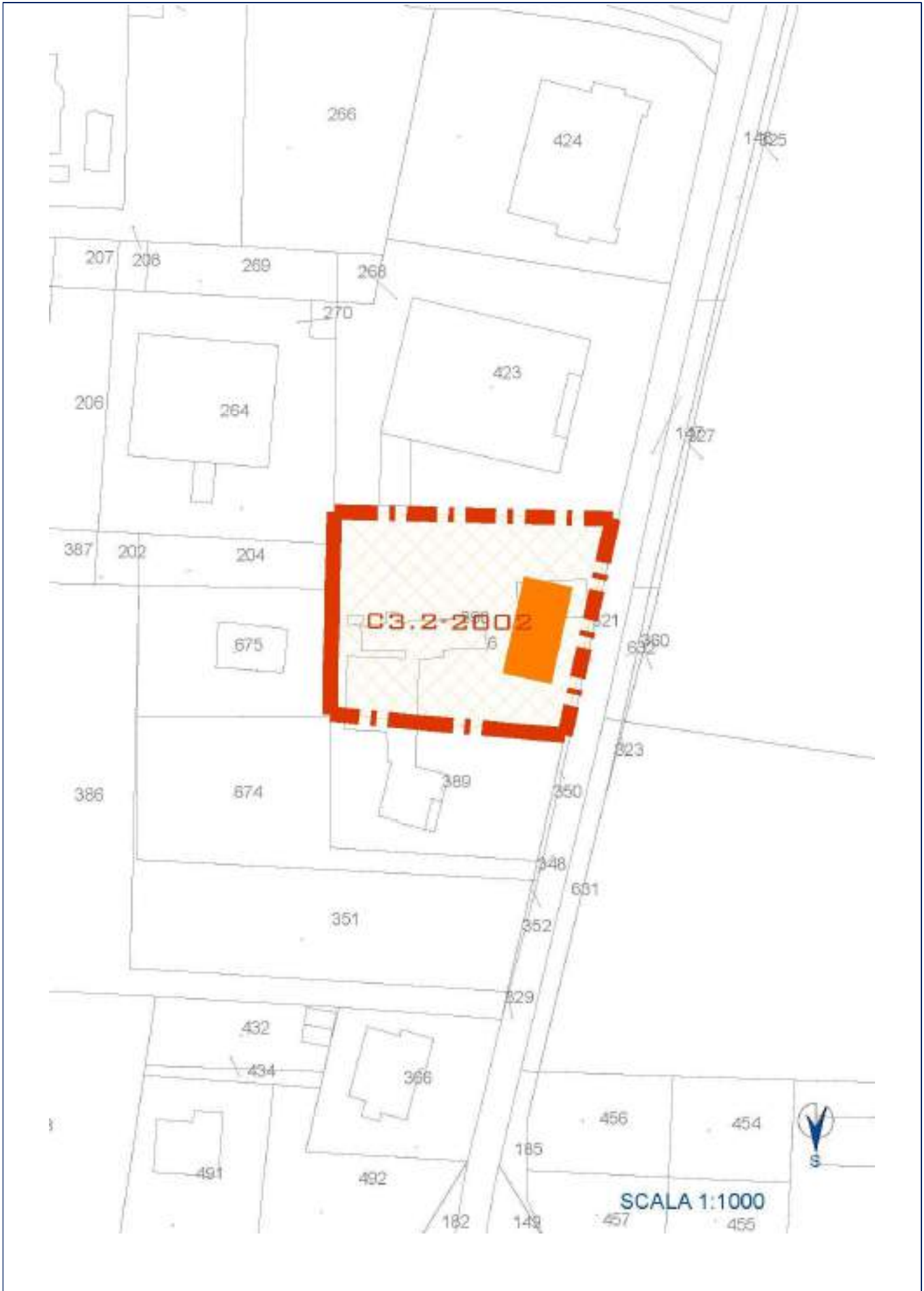
1. Se esistente mq 190 Gruppo 2 (Terziario Artigianato)

**Parere tecnico:** Ravvisato che trattasi di errore materiale per il quale si propone univoco rimedio con modifica della scheda S.A.P. C.3.2-39 ed indicazione della superficie esistente Se 190 mq Gruppo 2 (Terziario Artigianato)

Pertanto, si è del parere di **ACCOGLIERE** l'osservazione e procedere alla redazione di nuova scheda S.A.P. C.3.2-2002 in sostituzione della S.A.P. C.3.2-39.

**Planimetria A** Individuazione sulla tavola PROG\_1\_USO DEL SUOLO – P.R.E. ADOTTATO





## OSSERVAZIONE N° 28

**Proponente:** Marcelli Giuseppe

**Identificazione catastale:** Fg. 12 P.IIa 2388-2389-2393-2394-2398-2399-2385-2387-2405.

**Sintesi dell'osservazione:** L'osservazione si articola in una richiesta in primordine ed una richiesta in second'ordine.

- In primordine richiesta di variazione della destinazione urbanistica delle aree identificate con le particelle 2388-2389-2393-2394-2398-2399-2385 parte-2387 parte-2405 parte (mq 2902) da *Zona G2.1 - Verde urbano pubblico* a *Zona E2 – Zona agricola di contatto con il territorio urbanizzato*
- In second'ordine richiesta di variazione della destinazione urbanistica delle aree identificate con le particelle 2388-2389-2393-2394-2398-2399-2385 parte-2387 parte-2405 parte (mq 1755) da *Zona G2.1 - Verde urbano pubblico* a *Zona E2 – Zona agricola di contatto con il territorio urbanizzato*

**Parere tecnico:** Nell'ottica della comparazione tra l'interesse privato con l'interesse pubblico all'ordinata trasformazione del territorio ed alla realizzazione degli spazi e dei servizi pubblici, verificata la sussistenza dei requisiti minimi previsti dal D.M 1444/68 sia interni al Programma Integrato di Configurazione dell'ambiente urbano 2.3 P.I.C. "Passo del Mulino" sia che riferiti al dimensionamento generale del Piano, atteso che la zonizzazione richiesta assolve alla funzione di riequilibrio ambientale alla stessa stregua delle zone G2.1 l'osservazione si ritiene condivisibile per quanto richiesto in primordine.

Pertanto, si è del parere di **ACCOGLIERE** l'osservazione come da Planimetria B, con variazione delle tavole d'uso del suolo e conseguente adeguamento del P.I.C. 2.3 "Passo del Mulino".

**Planimetria A** Individuazione sulla tavola PROG\_1\_USO DEL SUOLO – P.R.E. ADOTTATO



**Planimetria B** Proposta di modifica della tavola PROG\_1\_USO DEL SUOLO – P.R.E. CONTRODEDOTTO



## OSSERVAZIONE N° 29

**Proponente:** Cialini Giustino - Alessandro

**Identificazione catastale:** Fg.15 P.IIa 2583-2584-2585-2586-2587

**Sintesi dell'osservazione:** Richiesta di variazione della destinazione urbanistica delle aree identificate con le particelle 2583 parte-2587 da *Zone M2 Strade da potenziare e/o di nuova previsione* a *Zona E3 – Zona agricola per il riordino degli insediamenti*

**Parere tecnico:** L'osservazione non è condivisibile in quanto in contrasto con le considerazioni poste a base delle scelte del piano ed in particolare con gli obiettivi di riassetto della mobilità. Pertanto, si è del parere di **NON ACCOGLIERE** l'osservazione.

**Planimetria A** Individuazione sulla tavola PROG\_1\_USO DEL SUOLO – P.R.E. ADOTTATO



### OSSERVAZIONE N° 30

**Proponente:** Coccia Alessandro. Cardelli Giovanna

**Identificazione catastale:** Foglio n. 10 particella n. 421

**Sintesi dell'osservazione:** Richiesta di variazione di destinazione urbanistica da *Zona B2.2 –Insediamenti aggregati- a - produzione agricola -*

**Parere tecnico:** L'osservazione non è condivisibile in quanto la destinazione di zona impressa dalla variante all'area in oggetto ricalca perfettamente le caratteristiche del completamento edilizio di tipo B2.2 - area contigua ed interstiziale a lotti già edificati e serviti. Inoltre, l'area in oggetto è già parzialmente edificata. Pertanto, si è del parere di **NON ACCOGLIERE** l'osservazione.

**Planimetria A** Individuazione sulla tavola PROG\_1\_USO DEL SUOLO – P.R.E. ADOTTATO



## OSSERVAZIONE N° 31

**Proponente:** Di Matteo Antonella

**Identificazione catastale:** Fg. 11 P.IIa 501

**Sintesi dell'osservazione:** Richiesta nuova edificabilità con variazione di destinazione d'uso del suolo da zona E4 a zona C.

1. Sul esistente 0 mq
2. Sul richiesta 100 mq con destinazione d'uso Gruppo 1

**Parere tecnico:** L'osservazione è condivisibile in quanto aderente agli obiettivi di riqualificazione del Programma Integrato Tematico per il riassetto della mobilità C.3.3 "Mobilità".

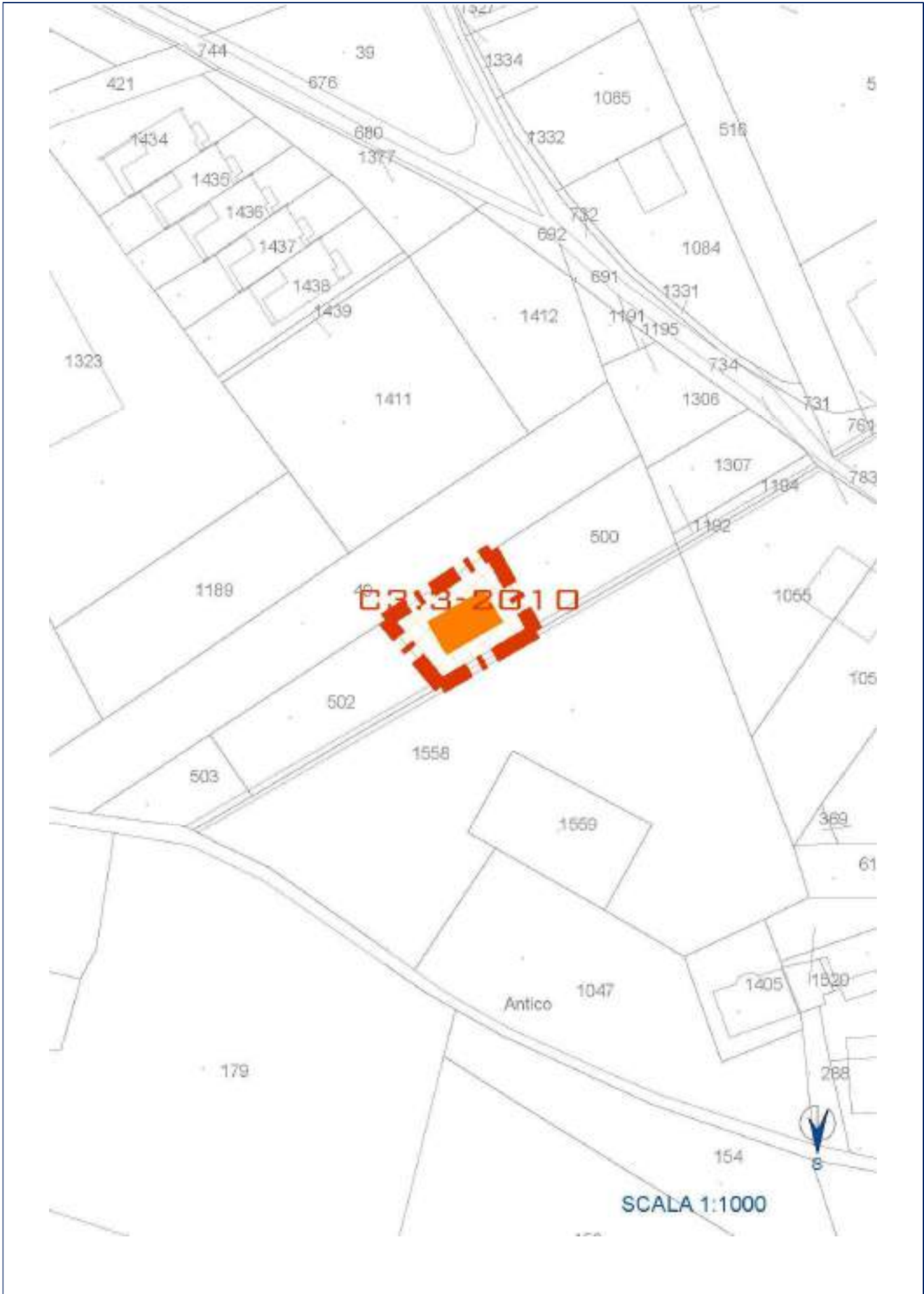
Pertanto, si è del parere di **ACCOGLIERE** l'osservazione come da Planimetria B e nuova scheda S.A.P. n° C.3.3-2010

**Planimetria A** Individuazione sulla tavola PROG\_1\_USO DEL SUOLO – P.R.E. ADOTTATO



**Planimetria B** Proposta di modifica della tavola PROG\_1\_USO DEL SUOLO – P.R.E. CONTRODEDOTTO





## OSSERVAZIONE N° 32

**Proponente:** Di Pietro Brunilde

**Identificazione catastale:** Fg. 18 P.IIa 350 Sub. 2-3

**Sintesi dell'osservazione:** Richiesta in zona B2.3 di nuova edificabilità da destinare ad autorimessa pertinenziale del fabbricato di proprietà, con conseguente modifica dell'art. 44 delle N.T.A. adottate.

**Parere tecnico:** L'osservazione non è condivisibile in quanto tende ad una deregolamentazione assoluta dell'occupazione del suolo. Ciò nondimeno l'osservazione può trovare parziale soddisfazione nell'accoglimento dell'osservazione d'ufficio che prevede l'incremento dell'Indice di occupazione del suolo per le zone B.2 da 0,3 mq/mq a 0,35 mq/mq.

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

**Planimetria A** Individuazione sulla tavola PROG\_1\_USO DEL SUOLO – P.R.E. ADOTTATO



### OSSERVAZIONE N° 33

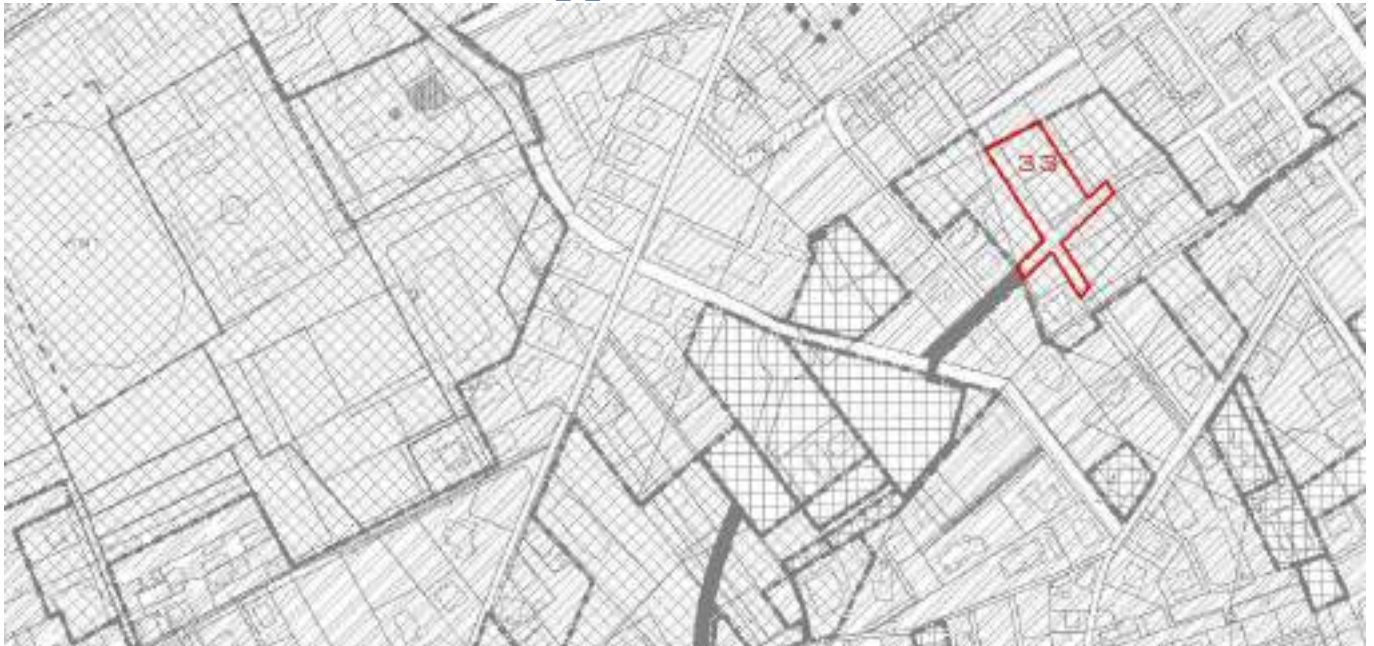
**Proponente:** Rapagnà Licio

**Identificazione catastale:** Fg. 12 P.IIa 3052-3050-2979-2978

**Sintesi dell'osservazione:** Richiesta di rimodulazione della scheda S.A.P. C.2.3-1008 con incremento della Sf di 322,00 mq e spostamento della strada, mantenendo la Superficie Utile Lorda prevista nella scheda adottata.

**Parere tecnico:** L'osservazione non è condivisibile in quanto peggiorativo del riassetto viario proposto con l'adozione della variante. Inoltre, il sistema viario proposto andrebbe ad incidere negativamente su aree di altra proprietà. Pertanto, si è del parere di **NON ACCOGLIERE** l'osservazione.

**Planimetria A** Individuazione sulla tavola PROG\_1\_USO DEL SUOLO – P.R.E. ADOTTATO



## OSSERVAZIONE N° 34

**Proponente:** Tribotti Marianonietta

**Identificazione catastale:** Fg.11 P.IIa 256

**Sintesi dell'osservazione:** Rinuncia alla proposta d'intervento privato, formulata dall'osservante a seguito di avviso pubblico n. 12746 del 23/09/2021 e trasposta nel Piano adottato attraverso l'elaborazione della scheda S.A.P. n° C.3.2-35.

**Parere tecnico:** L'osservazione è condivisibile in quanto coerente con gli *Indirizzi Generali di Governo* del territorio e con *L'etica del piano*.

Pertanto, si è del parere di **ACCOGLIERE** l'osservazione come da Planimetria B, eliminazione della scheda S.A.P. n° C.3.2-35, ripristino della destinazione del suolo del PRE previgente e conseguente adeguamento del P.I.T. "Ristrutturazione Urbanistica".

**Planimetria A** Individuazione sulla tavola PROG\_1\_USO DEL SUOLO – P.R.E. ADOTTATO



**Planimetria B** Proposta di modifica della tavola PROG\_1\_USO DEL SUOLO – P.R.E. CONTRODEDOTTO



## OSSERVAZIONE N° 35

**Proponente:** Orazi Isabella

**Identificazione catastale:** Fg.12 P.IIa 1769

**Sintesi dell'osservazione:** Richiesta di variazione della destinazione d'uso del suolo della porzione di particella ricadente in zona B2.2 a zona B1.3

**Parere tecnico:** L'osservazione è condivisibile in quanto coerente con gli *Indirizzi Generali di Governo* del territorio e con *L'etica del piano*.

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

**Planimetria A** Individuazione sulla tavola PROG\_1\_USO DEL SUOLO – P.R.E. ADOTTATO



**Planimetria B** Proposta di modifica della tavola PROG\_1\_USO DEL SUOLO – P.R.E. CONTRODEDOTTO



## OSSERVAZIONE N° 36

**Proponente:** Sorgi Lamberto

**Identificazione catastale:** Fg.10 P.IIa 164 Sub.9

**Sintesi dell'osservazione:** L'osservante richiede il cambio di destinazione d'uso dell'unità immobiliare posta al piano terra del fabbricato da artigianale a civile abitazione

**Parere tecnico:** L'osservazione non è condivisibile in quanto la richiesta non attiene all'istituto delle osservazioni ex art.10 della L.R. 18/83.

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

**Planimetria A** Individuazione sulla tavola PROG\_1\_USO DEL SUOLO – P.R.E. ADOTTATO



## OSSERVAZIONE N° 37

**Proponente:** Sorgi Gabriele

**Identificazione catastale:** Fg. 14 P.III 552

**Sintesi dell'osservazione:** Richiesta di incremento della Superficie Utile Lorda su lotto a destinazione B.2.1 già interessato da edificio esistente

1. Sul esistente 355,20 mq
2. Sul richiesta 190 mq

**Parere tecnico:** L'osservazione è condivisibile in quanto aderente agli obiettivi di riqualificazione del Programma Integrato di Configurazione dell'ambiente urbano C.2.3 "Passo del Mulino".

Pertanto, si è del parere di **ACCOGLIERE** l'osservazione come da Planimetria B e nuova scheda S.A.P. n° C.2.3-2001

**Planimetria A** Individuazione sulla tavola PROG\_1\_USO DEL SUOLO – P.R.E. ADOTTATO



**Planimetria B** Proposta di modifica della tavola PROG\_1\_USO DEL SUOLO – P.R.E. CONTRODEDOTTO





## OSSERVAZIONE N° 38

**Proponente:** Soletti Nazzeno

**Identificazione catastale:** Fg. 11 P.IIa 1369

**Sintesi dell'osservazione:** Rinuncia alla proposta d'intervento privato, formulata dall'osservante a seguito di avviso pubblico n. 9356 del 12/07/2021 e trasposta nel Piano adottato attraverso l'elaborazione della scheda S.A.P. n° C.2.6-40.

**Parere tecnico:** L'osservazione è condivisibile in quanto coerente con gli *Indirizzi Generali di Governo* del territorio e con *L'etica del piano*.

Pertanto, si è del parere di **ACCOGLIERE** l'osservazione come da Planimetria B, eliminazione della scheda S.A.P. n° C.2.6-40, ripristino della destinazione del suolo del PRE previgente e conseguente adeguamento del P.I.C. C.2.6 "Villa Mattoni - Centro"

**Planimetria A** Individuazione sulla tavola PROG\_1\_USO DEL SUOLO – P.R.E. ADOTTATO



**Planimetria B** Proposta di modifica della tavola PROG\_1\_USO DEL SUOLO – P.R.E. CONTRODEDOTTO



## OSSERVAZIONE N° 39

**Proponente:** Silvestrini Fabio

**Identificazione catastale:** Fg. 12 p.lla 2219-2220

**Sintesi dell'osservazione:** Richiesta di monetizzazione degli standard in alternativa alla cessione dell'area giusta S.A.

**Parere tecnico:** L'osservazione non è condivisibile in quanto in contrasto con gli obiettivi della riqualificazione urbana. In particolare, la cessione prevista è in continuità con un'altra area di cessione prevista nella SAP adiacente. Pertanto, si è del parere di **NON ACCOGLIERE** l'osservazione.

**Planimetria A** Individuazione sulla tavola PROG\_1\_USO DEL SUOLO – P.R.E. ADOTTATO



#### OSSERVAZIONE N° 40

**Proponente:** Di Matteo Alessio

**Identificazione catastale:** Fg.12 P.IIa 3237

**Sintesi dell'osservazione:** Richiesta di variazione della destinazione d'uso dell'immobile (scheda S.A.P. C.2.7-6 LD e C.2.7-6 LE) da Terziario e Artigianale a solo Terziario.

**Parere tecnico:** L'osservazione non è condivisibile in quanto in contrasto con gli obiettivi di piano ed in particolare con quanto previsto nel capo 3 delle NTA.

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

**Planimetria A** Individuazione sulla tavola PROG\_1\_USO DEL SUOLO – P.R.E. ADOTTATO



## OSSERVAZIONE N° 41

**Proponente:** Reale Daniele

**Identificazione catastale:** Fg.7 P.IIa 562

**Sintesi dell'osservazione:** Richiesta di incremento della Superficie Utile Lorda su lotto a destinazione B.2.1 già interessato da edificio esistente

1. Sul esistente 965,15 mq
2. Sul richiesta 100 mq

**Parere tecnico:** L'osservazione è condivisibile in quanto aderente agli obiettivi di riqualificazione del Programma Integrato Tematico C.3.3 "Mobilità".

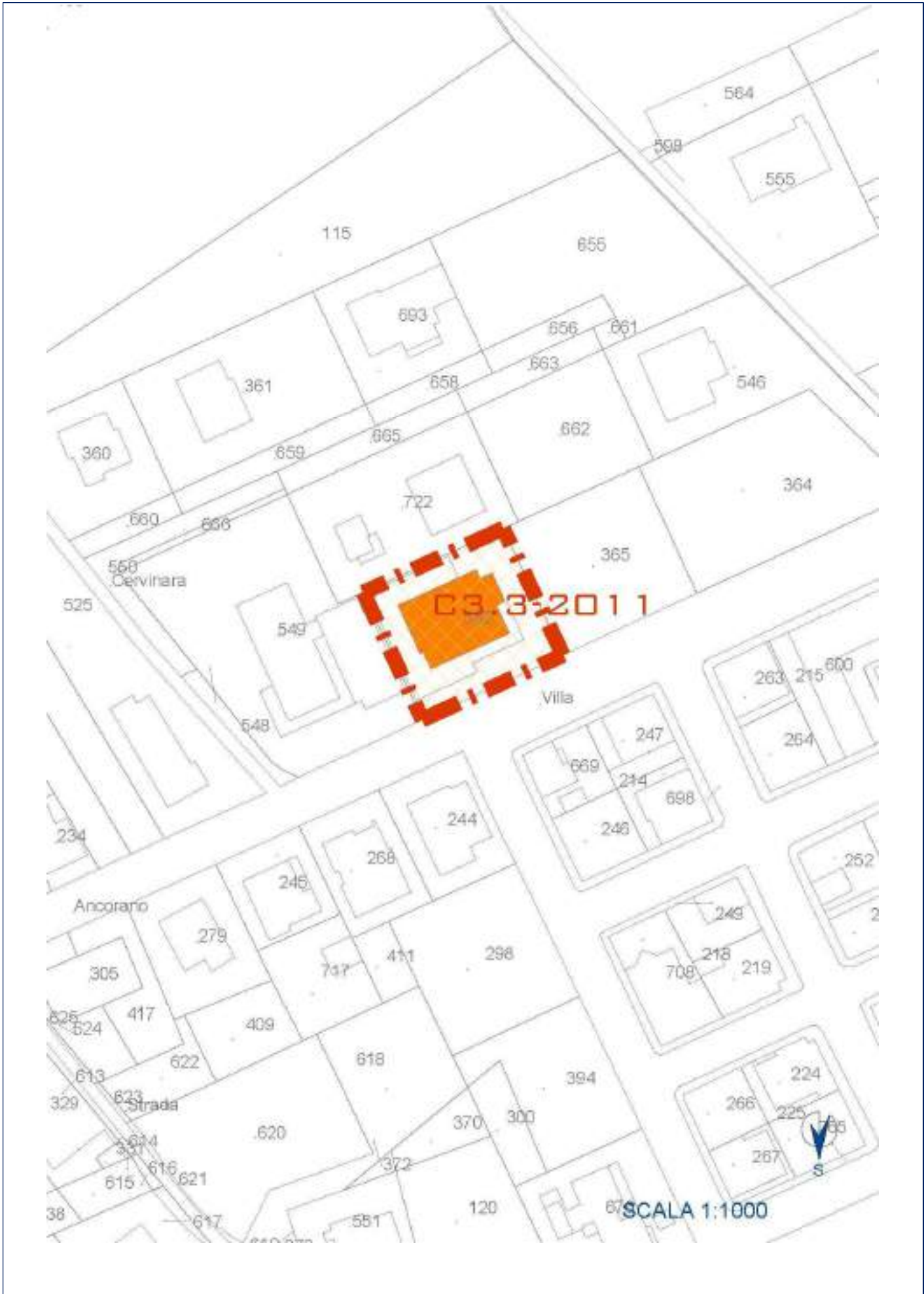
Pertanto, si è del parere di **ACCOGLIERE** l'osservazione come da Planimetria B e nuova scheda S.A.P. n° C.3.3-2011

**Planimetria A** Individuazione sulla tavola PROG\_1\_USO DEL SUOLO – P.R.E. ADOTTATO



**Planimetria B** Proposta di modifica della tavola PROG\_1\_USO DEL SUOLO – P.R.E. CONTRODEDOTTO





## OSSERVAZIONE N° 42

**Proponente:** Forlini Dapa

**Identificazione catastale:** Fg. 17 P.IIIa 1951

**Sintesi dell'osservazione:** Richiesta di incremento della Superficie Utile Lorda di 150,00 mq su lotto a destinazione E2 con variazione urbanistica a zona B1.2

**Parere tecnico:** L'osservazione non è condivisibile in quanto in contrasto con gli obiettivi della riqualificazione urbana. L'eventuale trasformazione urbanistica dell'area andrebbe a generale un lotto intercluso. Pertanto, si è del parere di **NON ACCOGLIERE** l'osservazione.

**Planimetria A** Individuazione sulla tavola PROG\_1\_USO DEL SUOLO – P.R.E. ADOTTATO



## OSSERVAZIONE N° 43

**Proponente:** Comune

**Identificazione catastale:** -

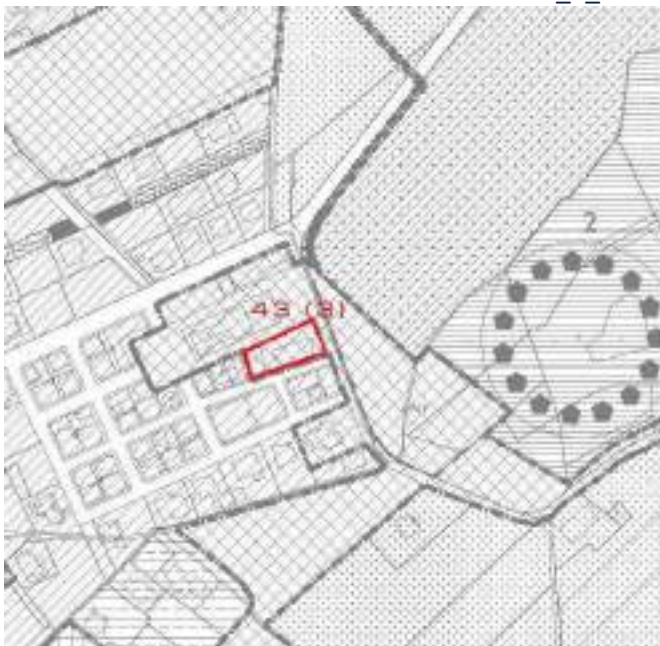
**Sintesi dell'osservazione:** L'osservazione si articola in sette punti. Due riguardano richieste di variazione di zona, quattro riguardano richieste di modifica alle N.T.A. ed una di carattere generale e correzione id errori materiali

1. Richieste di variazione di zona:
  - 1.1. Variazione da zona F1.1 a zona residenziale;
  - 1.2. Variazione da zona G2.2 a zona G3.1
2. Richieste di modifica alle N.T.A.:
  - 2.1. Sostituzione del comma 1 dell'art. 7 con la dicitura *"Gli alloggi a residenza stabile devono avere la superficie abitabile minima secondo quanto stabilito dal D.M. Sanità 5 luglio 1975"*;
  - 2.2. Art. 41 (Norme generali sugli interventi edilizi in zona B2), specificare e /o dettagliare gli interventi ammissibili circa la ristrutturazione edilizia, la demolizione e ricostruzione e la nuova edificazione;
  - 2.3. Ripristino delle N.T.A. previgenti relativamente ai sottotetti, salvo verifica di compatibilità e/o adeguamento con il Regolamento Edilizio Tipo della Regione Abruzzo.
3. Richieste di carattere generale:
  - 3.1. Esplicitazione degli obblighi convenzionale nell'ambito delle note delle S.A.P. ove opportuno;
  - 3.2. Riordino della numerazione delle schede S.A.P.;
  - 3.3. Migliore precisazione dei perimetri dei vincoli sovraordinati;
  - 3.4. Correzione di errori materiali.

**Parere tecnico:** L'osservazione è parzialmente condivisibile. Quanto richiesto ai punti 6 e 7 non attiene allo strumento di pianificazione ma alle definizioni edilizie del Regolamento Edilizio da adeguare al RETRA con specificare separato procedimento.

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

**Planimetria A** Individuazione sulla tavola PROG\_1\_USO DEL SUOLO – P.R.E. ADOTTATO



#### OSSERVAZIONE N° 44

**Proponente:** Conocchioli Tiziana

**Identificazione catastale:** Fg. 18 P.IIa 847-846

**Sintesi dell'osservazione:** Richiesta di incremento della Superficie Utile Lorda di 150,00 mq ad uso Produttivo (Gruppo 3) su lotto a destinazione B2.1.

**Parere tecnico:** L'osservazione non è condivisibile in quanto non valutabile per carenza della documentazione necessaria ad individuare compiutamente la richiesta

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

**Planimetria A** Individuazione sulla tavola PROG\_1\_USO DEL SUOLO – P.R.E. ADOTTATO



## OSSERVAZIONE N° 45

**Proponente:** Antonini Franco

**Identificazione catastale:** Fg. 15 P.IIa 1881-1882-1883

**Sintesi dell'osservazione:** Rinuncia alla proposta d'intervento privato, formulata dall'osservante a seguito di avviso pubblico n. 7069 del 01/06/2021 e trasposta nel Piano adottato attraverso l'elaborazione della scheda S.A.P. n° C.3.2-29.

**Parere tecnico:** L'osservazione è condivisibile in quanto coerente con gli *Indirizzi Generali di Governo* del territorio e con *L'etica del piano*.

Pertanto, si è del parere di **ACCOGLIERE** l'osservazione come da Planimetria B, eliminazione della scheda S.A.P. n° C.3.2-29, ripristino della destinazione del suolo del PRE previgente e conseguente adeguamento del P.I.T. C.3.2 "Ristrutturazione Urbanistica".

**Planimetria A** Individuazione sulla tavola PROG\_1\_USO DEL SUOLO – P.R.E. ADOTTATO



**Planimetria B** Proposta di modifica della tavola PROG\_1\_USO DEL SUOLO – P.R.E. CONTRODEDOTTO



## OSSERVAZIONE N° 46

**Proponente:** Ferri Emidio

**Identificazione catastale:** Fg. 18 P.IIa 302-436

**Sintesi dell'osservazione:** Richiesta di rimodulazione della scheda S.A.P. C.3.2-26 con proposta di cessione della particella 436 in zona M1 come parziale monetizzazione degli standard.

**Parere tecnico:** L'osservazione non è condivisibile in quanto l'area proposta in cessione a scomputo della monetizzazione degli standard dovuti è già nelle disponibilità dell'Ente.

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

**Planimetria A** Individuazione sulla tavola PROG\_1\_USO DEL SUOLO – P.R.E. ADOTTATO



## OSSERVAZIONE N° 47

**Proponente:** Di Matteo Annibale

**Identificazione catastale:** Fg. 12 p.lla 343-1385

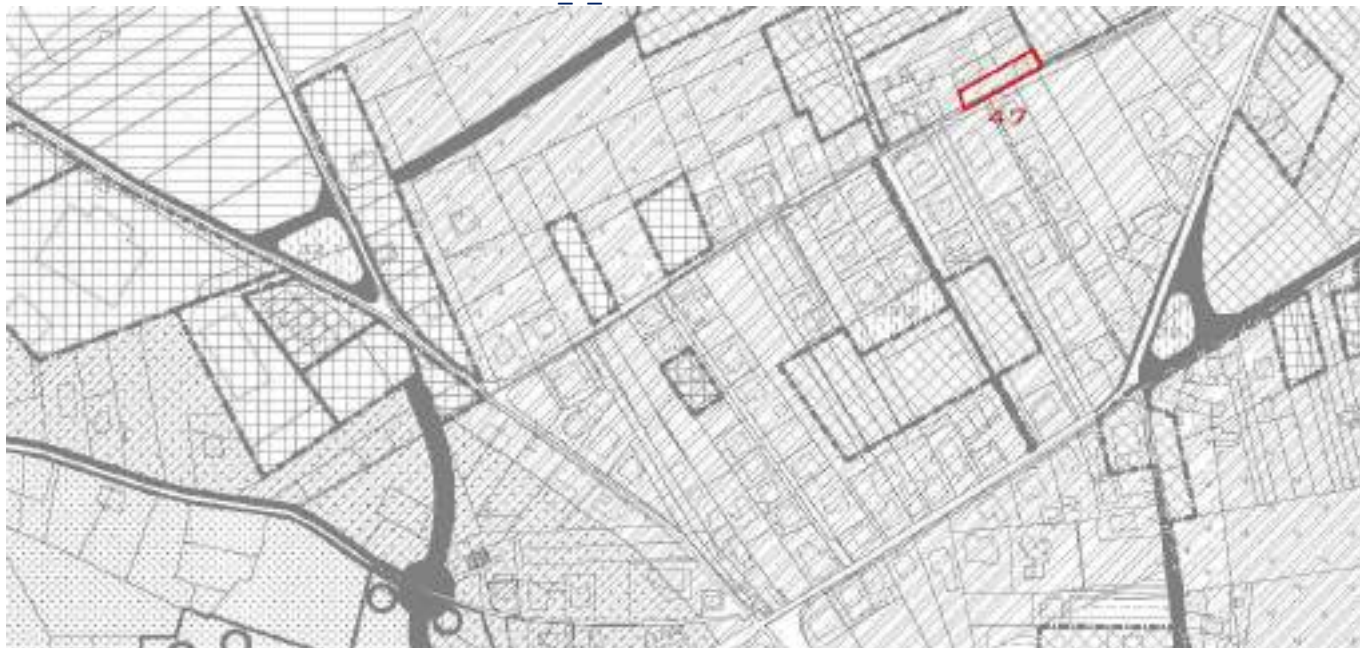
**Sintesi dell'osservazione:** L'osservazione si articola in due punti:

1. richiesta di incremento della Superficie Utile Lorda di mq 80 ad uso abitativo per cambio di destinazione d'uso del fabbricato ad uso magazzino;
2. richiesta di verifica della destinazione urbanistica della particella 1385 di mq 100.

**Parere tecnico:** L'osservazione non è condivisibile in quanto, date la minor dimensione lineare del lotto interessato andrebbe in contrasto con gli obiettivi di piano della riqualificazione urbana e di riassetto della viabilità per la quale l'edificio esistente, anche se legittimamente condonato, costituisce evidente elemento di pericolo.

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

**Planimetria A** Individuazione sulla tavola PROG\_1\_USO DEL SUOLO – P.R.E. ADOTTATO



## OSSERVAZIONE N° 48

**Proponente:** Zampana Salvatore

**Identificazione catastale:** Fg.15 P.IIa 2176-350-992-991-2175

**Sintesi dell'osservazione:** L'osservazione si articola in tre punti:

1. richiesta di incremento della Superficie Utile Lorda di mq 50 ad uso abitativo per la realizzazione di una rimessa;
2. richiesta di considerare come Superficie Fondiaria la parte corrispondente alla superficie ricadente in zona B2.1 (part. 2175 - mq 1080), insieme ad una parte della superficie ricadente in zona E2 (part. 2176 - mq 420);
3. disponibilità di cessione delle particelle in zona M1.

**Parere tecnico:** L'osservazione è condivisibile per quanto riguarda i punti 1 e 2 dell'osservazione in quanto in linea con gli obiettivi di piano di riassetto della mobilità. Non è condivisibile il punto 3 dell'osservazione in quanto l'area proposta in cessione a scomputo della monetizzazione degli standard dovuti è già nelle disponibilità dell'Ente.

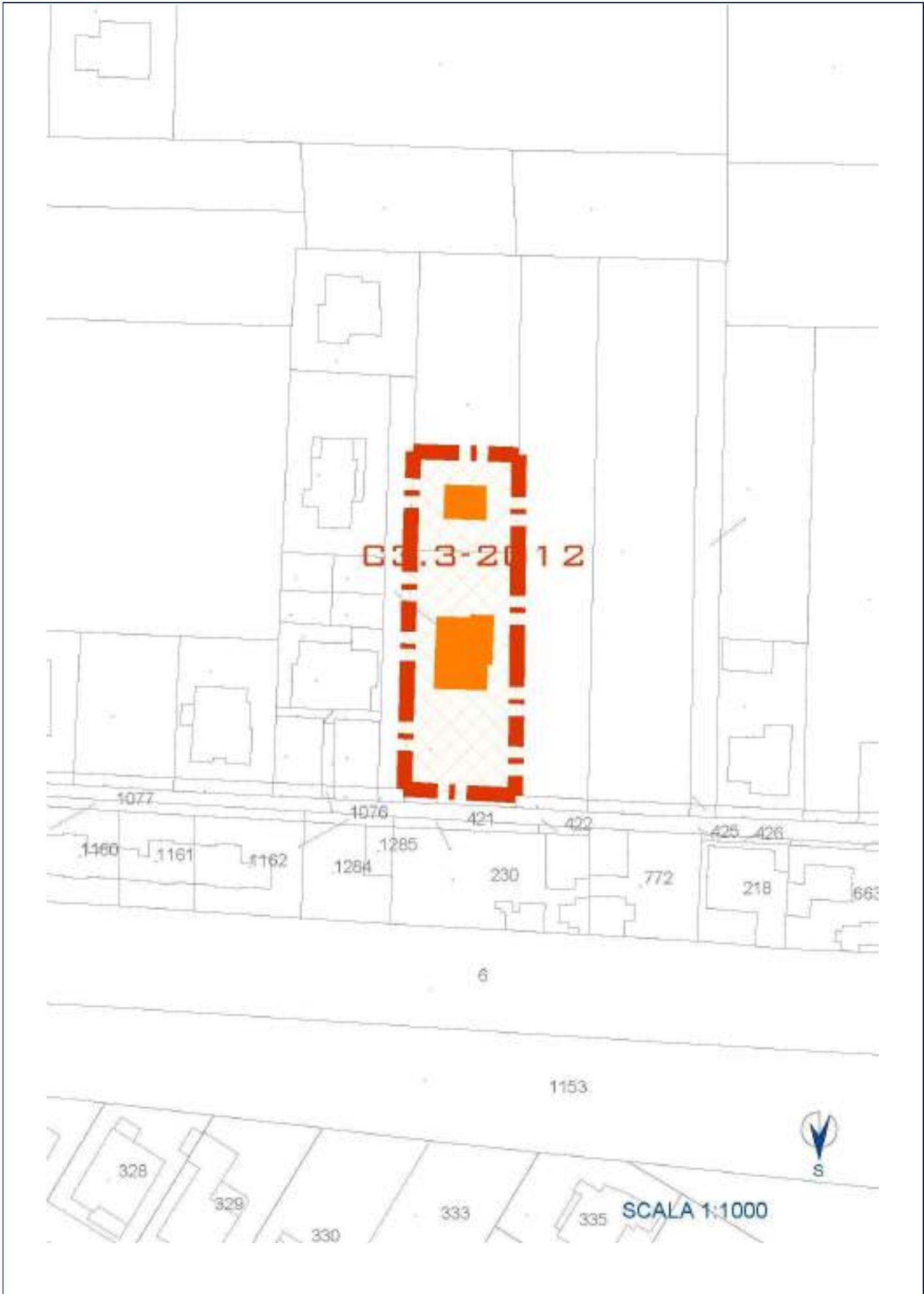
Pertanto, si è del parere di **ACCOGLIERE PARZIALMENTE** l'osservazione come da Planimetria B con redazione della nuova scheda S.A.P. n° C.3.3-2012 e conseguente adeguamento del P.I.T. "Mobilità".

**Planimetria A** Individuazione sulla tavola PROG\_1\_USO DEL SUOLO – P.R.E. ADOTTATO



**Planimetria B** Proposta di modifica della tavola PROG\_1\_USO DEL SUOLO – P.R.E. CONTRODEDOTTO





## OSSERVAZIONE N° 49

**Proponente:** De Luca Adriana

**Identificazione catastale:** Fg. 7 P.IIa 197-738

**Sintesi dell'osservazione:** Richiesta di incremento della Superficie Utile Lorda ad uso Abitativo (Gruppo 1) su lotto a destinazione E1.

1. Sul esistente 776 mq
2. Sul richiesta 350 mq

**Parere tecnico:** L'osservazione è parzialmente condivisibile con superficie fondiaria come da planimetria B allegata (aree già interessate da costruzioni). Pertanto, si è del parere di **ACCOGLIERE PARZIALMENTE** l'osservazione e redazione di nuova scheda SAP C3.2-2007.

**Planimetria A** Individuazione sulla tavola PROG\_1\_USO DEL SUOLO – P.R.E. ADOTTATO



**Planimetria B** Proposta di modifica della tavola PROG\_1\_USO DEL SUOLO – P.R.E. CONTRODEDOTTO





## OSSERVAZIONE N° 50

**Proponente:** Tamburrini Lucia

**Identificazione catastale:** Fg.3 P.IIa 261

**Sintesi dell'osservazione:** Richiesta di traslazione di superficie di mq 250 da scheda S.A.P. C2.1-13 alla part. 261, fg. 3.

**Parere tecnico:** L'osservazione non è condivisibile in quanto in contrasto con le considerazioni poste a base delle scelte del piano ed in particolare con la conservazione delle aree ad uso agricolo collinari che costituiscono una specificità di carattere percettivo e di riequilibrio ambientale del territorio comunale.

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

**Planimetria A** Individuazione sulla tavola PROG\_1\_USO DEL SUOLO – P.R.E. ADOTTATO



## OSSERVAZIONE N° 51

**Proponente:** Paoloni Gabriella

**Identificazione catastale:** Fg. 3 p.lla 674 Sub. 13

**Sintesi dell'osservazione:** Richiesta di incremento della Superficie Utile Lorda pari a mq 50 da svilupparsi su un edificio esistente in zona B.1.4.

**Parere tecnico:** L'osservazione non è condivisibile in quanto l'edificio per il quale è richiesto l'ampliamento è ricompreso in una zona per l'edilizia economico e popolare già soggetta a piano P.E.E.P.

All'interno dei piani per l'edilizia economico e popolare le dimensioni e le caratteristiche tipologiche degli alloggi sono rigidamente normate dalla L.167 del 18.4.1962.

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

**Planimetria A** Individuazione sulla tavola PROG\_1\_USO DEL SUOLO – P.R.E. ADOTTATO



## OSSERVAZIONE N° 52

**Proponente:** Paoloni Gabriella

**Identificazione catastale:** Fg. 10 P.Illa 775

**Sintesi dell'osservazione:** Variazione di destinazione di zona da G2.3 a B2.1

**Parere tecnico:** L'osservazione è condivisibile in quanto l'area interessata dall'osservazione è parte di un lotto già edificato e la richiesta priva di incremento volumetrico risulta indifferente rispetto al dimensionamento del piano. Pertanto, si è del parere di **ACCOGLIERE** l'osservazione come da Planimetria B.

**Planimetria A** Individuazione sulla tavola PROG\_1\_USO DEL SUOLO – P.R.E. ADOTTATO



**Planimetria B** Proposta di modifica della tavola PROG\_1\_USO DEL SUOLO – P.R.E. CONTRODEDOTTO



## OSSERVAZIONE N° 53

**Proponente:** Marco Ferri

**Identificazione catastale:** Fg.12 P.IIa 2972

**Sintesi dell'osservazione:** Variazione di destinazione di zona da verde pubblico ad agricolo

**Parere tecnico:** L'osservazione non è condivisibile in quanto in contrasto con le considerazioni poste a base delle scelte del piano ed in particolare con gli obbiettivi di riqualificazione urbana da perseguire anche attraverso l'incremento di standard urbanistici. La particella è già prevista come standard all'interno di precedente piano d'utilizzo in attuazione delle schede sap 1005 e 1006.

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

**Planimetria A** Individuazione sulla tavola PROG\_1\_USO DEL SUOLO – P.R.E. ADOTTATO



## OSSERVAZIONE N° 54

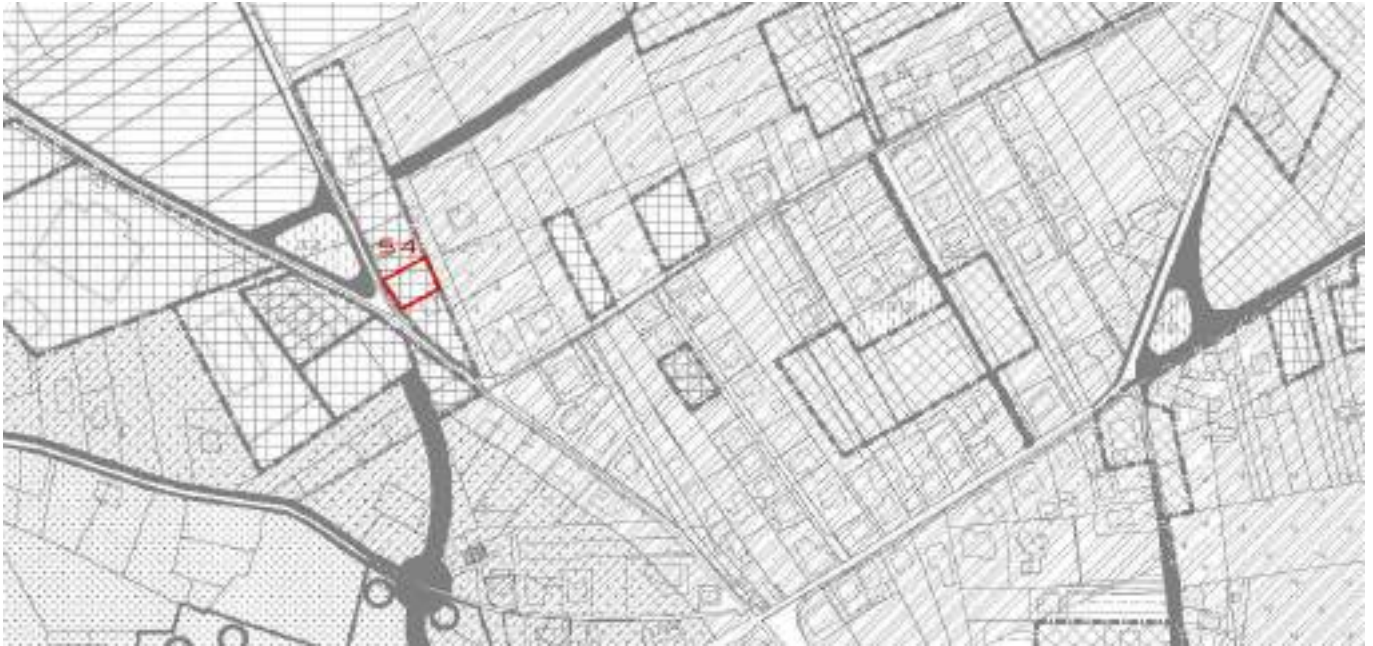
**Proponente:** D'Agostino Michael

**Identificazione catastale:** Fg.11 P.IIa 1085

**Sintesi dell'osservazione:** Richiesta di incremento della Superficie Utile Lorda pari a mq 120 da svilupparsi sul lotto 4 della scheda S.A.P. C.3.3-50.

**Parere tecnico:** L'osservazione va letta unitamente all'osservazione n° 56 proposta dalla sig.ra Di Fabio Miriana. Entrambe richiedono incremento residenziale di mq 120 su due lotti del Piano d'Utilizzo relativo alla S.A.P. C.3.3-50. Complessivamente determinano un incremento di standard dovuto pari a circa mq 130. L'incremento di edificabilità non incide in termini apprezzabili sul carico urbanistico del Piano di Utilizzo originario. Si è, pertanto, del parere di **ACCOGLIERE** l'osservazione, con redazione di nuova scheda S.A.P. n° C.3.3-2013 - con adeguamento catastale - in sostituzione della S.A.P. n° C.3.3-50 e relativo Piano d'Utilizzo approvato, precisando nelle note che il contributo è a carico esclusivo dei proponenti le osservazioni n. 54 (D'Agostino Michael) e n.56 (Di Fabio Miriana).

**Planimetria A** Individuazione sulla tavola PROG\_1\_USO DEL SUOLO – P.R.E. ADOTTATO



**Planimetria B** Proposta di modifica della tavola PROG\_1\_USO DEL SUOLO – P.R.E. CONTRODEDOTTO





## OSSERVAZIONE N° 55

**Proponente:** D'Agostino Michael

**Identificazione catastale:** Fg.11 P.IIa 1597-1598-1599-1600-1439

**Sintesi dell'osservazione:** Richiesta di incremento della Superficie Utile Lorda pari a mq 65 da svilupparsi sui singoli lotti della scheda S.A.P. C.3.3-115, per un totale di Superficie Utile Lorda di mq 280.

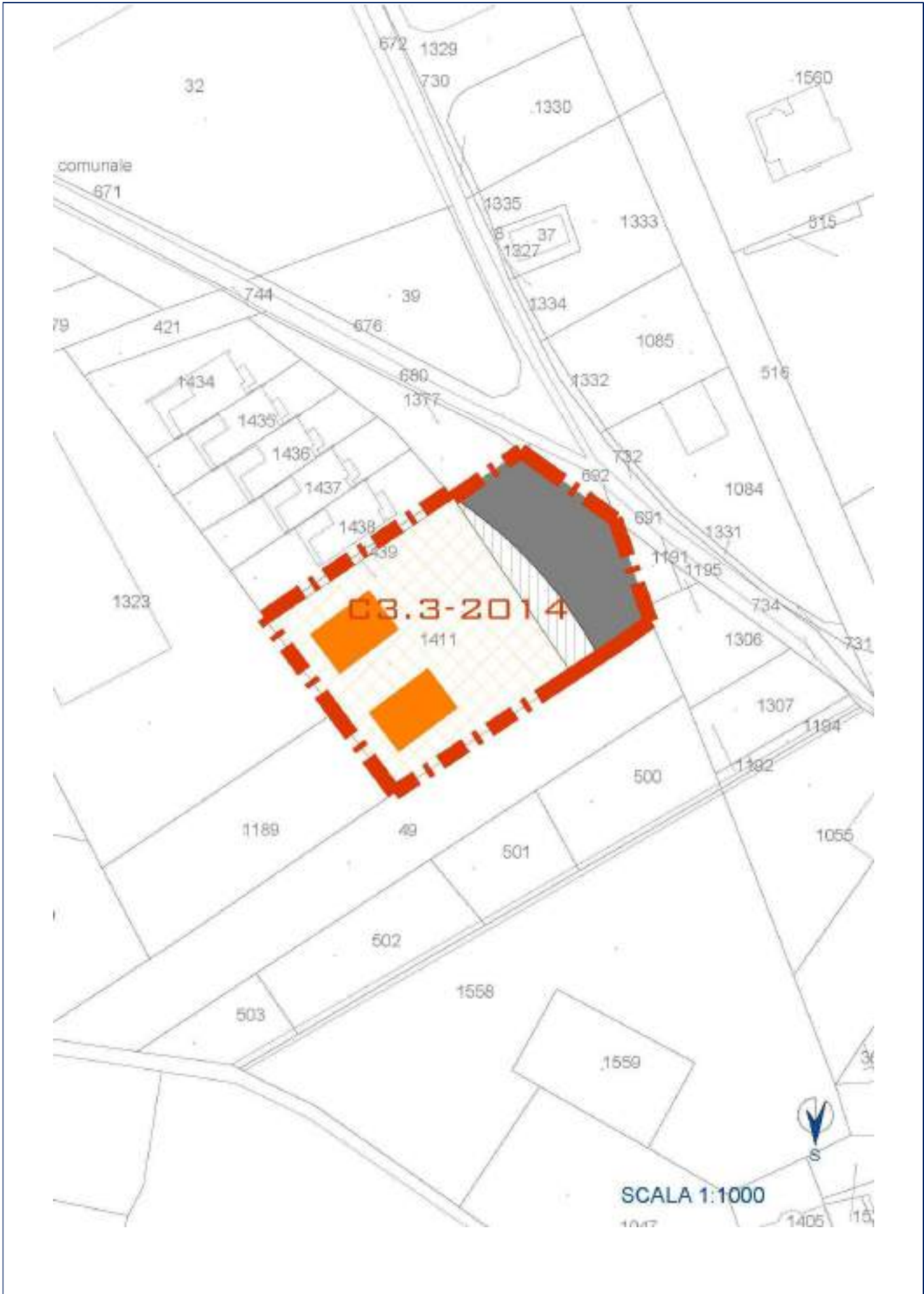
**Parere tecnico:** L'osservazione è condivisibile in quanto in linea con gli obiettivi di piano di riassetto della mobilità. Pertanto, si è del parere di **ACCOGLIERE** l'osservazione.

**Planimetria A** Individuazione sulla tavola PROG\_1\_USO DEL SUOLO – P.R.E. ADOTTATO



**Planimetria B** Proposta di modifica della tavola PROG\_1\_USO DEL SUOLO – P.R.E. CONTRODEDOTTO





## OSSERVAZIONE N° 56

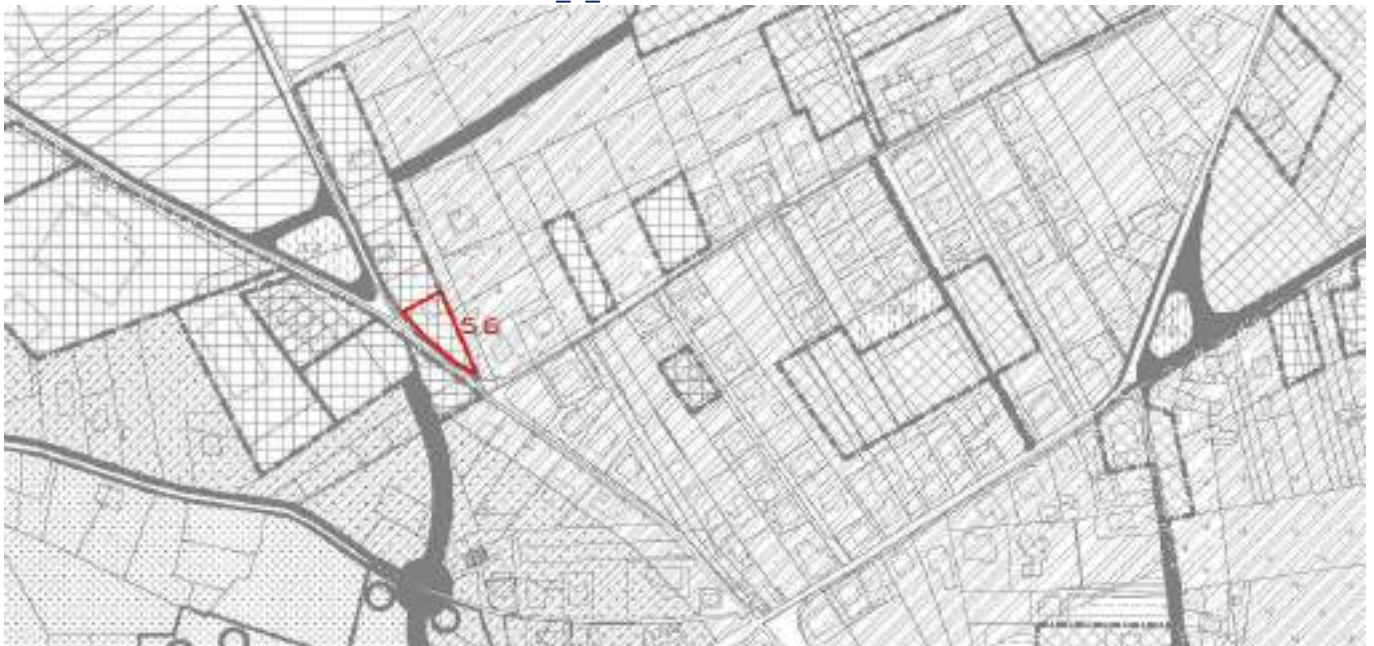
**Proponente:** Di Fabio Miriana

**Identificazione catastale:** Fg.11 P.IIa 1084

**Sintesi dell'osservazione:** Richiesta di incremento della Superficie Utile Lorda pari a mq 120 da svilupparsi sul lotto 3 della scheda S.A.P. C.3.3-50.

**Parere tecnico:** L'osservazione va letta unitamente all'osservazione n° 54 proposta dal sig. D'Agostino Michael. Entrambe richiedono incremento residenziale di mq 120 su due lotti del Piano d'Utilizzo relativo alla S.A.P. C.3.3-50. Complessivamente determinano un incremento di standard dovuto pari a circa mq 130. L'incremento di edificabilità non incide in termini apprezzabili sul carico urbanistico del Piano di Utilizzo originario. Si è, pertanto, del parere di **ACCOGLIERE** l'osservazione, con redazione di nuova scheda S.A.P. n° C.3.3-2014 - con adeguamento catastale - in sostituzione della S.A.P. n° C.3.3-50 e relativo Piano d'Utilizzo approvato, precisando nelle note che il contributo è a carico esclusivo dei proponenti le osservazioni n. 54 (D'Agostino Michael) e n.56 (Di Fabio Miriana).

**Planimetria A** Individuazione sulla tavola PROG\_1\_USO DEL SUOLO – P.R.E. ADOTTATO



**Planimetria B** Proposta di modifica della tavola PROG\_1\_USO DEL SUOLO – P.R.E. CONTRODEDOTTO





## OSSERVAZIONE N° 57

**Proponente:** Romandini Fabio

**Identificazione catastale:** Fg.4 P.IIa 633

**Sintesi dell'osservazione:** Richiesta di incremento della Superficie Utile Lorda ad uso Abitativo (Gruppo 1) su lotto a destinazione E2.

**Parere tecnico:** L'osservazione è condivisibile in quanto aderente agli obbiettivi di riqualificazione del Programma Integrato Tematico per il riassetto della mobilità C.3.3 "Mobilità". Pertanto, si è del parere di **ACCOGLIERE** l'osservazione con redazione di nuova scheda S.A.P. C.3.3-2015.

**Planimetria A** Individuazione sulla tavola PROG\_1\_USO DEL SUOLO – P.R.E. ADOTTATO



**Planimetria B** Proposta di modifica della tavola PROG\_1\_USO DEL SUOLO – P.R.E. CONTRODEDOTTO





## OSSERVAZIONE N° 58

**Proponente:** Val Vibrata Costruzioni (Tosti)

**Identificazione catastale:** Fg. 12 p.lla 3250-2567-2577-2576-2575

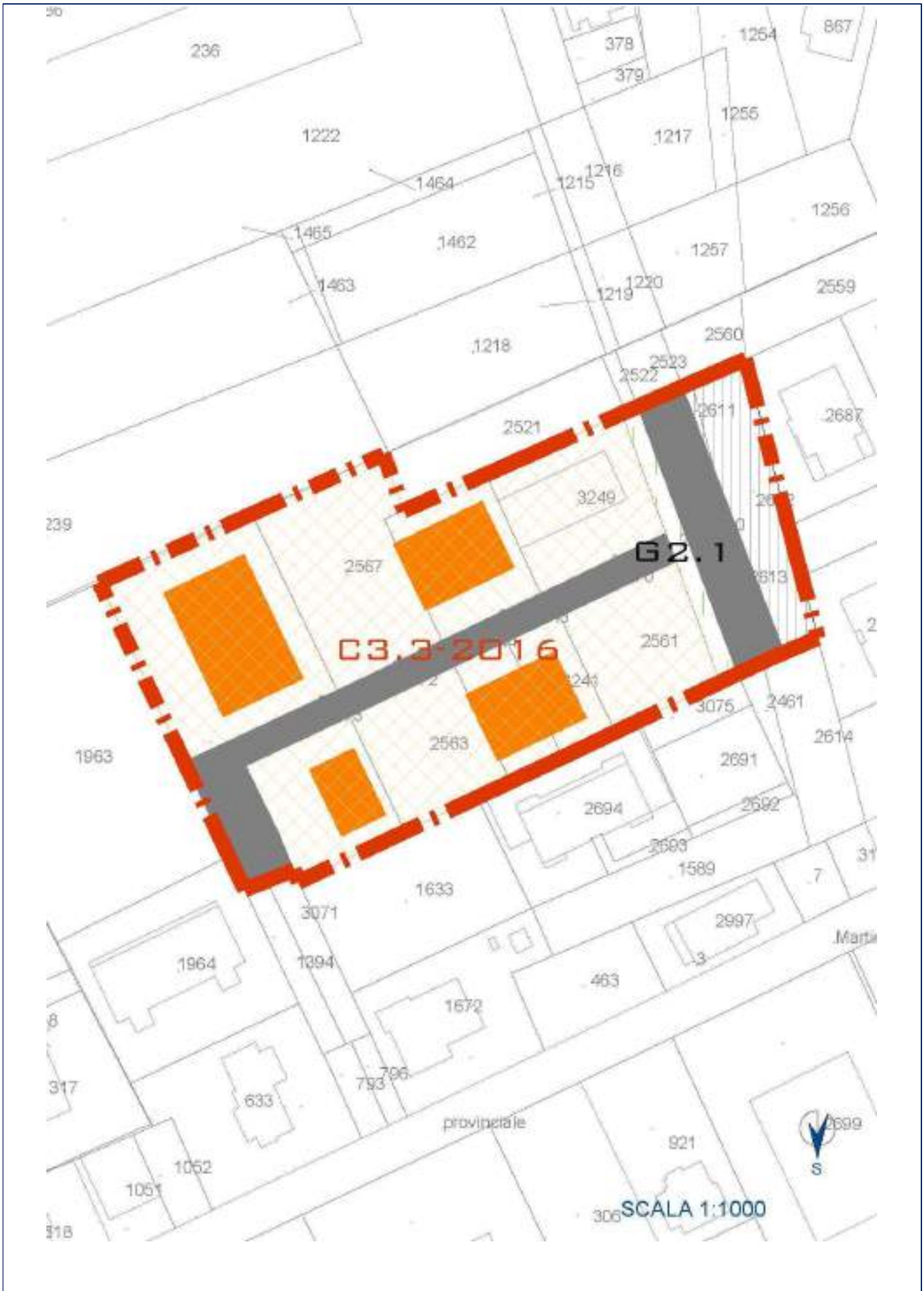
**Sintesi dell'osservazione:** Richiesta di incremento di Superficie Utile Lorda nei lotti n. 6-7-8 della scheda S.A.P. C.3.3-4 di 220 mq.

**Parere tecnico:** L'osservazione è condivisibile in quanto l'incremento di superficie utile richiesto determina una densità fondiaria non eccedente il limite di densità fondiaria imposta con il Piano di utilizzo.

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

**Planimetria A** Individuazione sulla tavola PROG\_1\_USO DEL SUOLO – P.R.E. ADOTTATO





## OSSERVAZIONE N° 59

**Proponente:** Malaspina Alfredo (San Carmine cave)

**Identificazione catastale:** Fg. 13 P.IIa 235-924-685-687-662-666-667-669-229-922-684-908-906-395

**Sintesi dell'osservazione:** Richiesta di incremento della Superficie Utile Lorda pari a mq 160 su particelle ricadenti nella scheda S.A.P. C.2.1-16.

**Parere tecnico:** L'osservazione non è condivisibile data l'eccessiva densità edilizia, anche in relazione all'accessibilità al lotto esclusivamente tramite strada privata, generabile dall'incremento proposto. Pertanto, si è del parere di **NON ACCOGLIERE** l'osservazione.

**Planimetria A** Individuazione sulla tavola PROG\_1\_USO DEL SUOLO – P.R.E. ADOTTATO



## OSSERVAZIONE N° 60

**Proponente:** Piergallini Lorena

**Identificazione catastale:** Fg.8 312-424-302-427-425-426-428

**Sintesi dell'osservazione:** Richiesta di nuova edificabilità (mq 300) con variazione di destinazione d'uso del suolo da zona E1 a zona C:

**Parere tecnico:** L'osservazione è condivisibile in quanto aderente agli obiettivi di piano di riassetto della mobilità. Pertanto, si è del parere di **ACCOGLIERE** l'osservazione come da Planimetria B con redazione della nuova scheda S.A.P. n° C.3.3-2017 e conseguente adeguamento del P.I.T. "Mobilità".

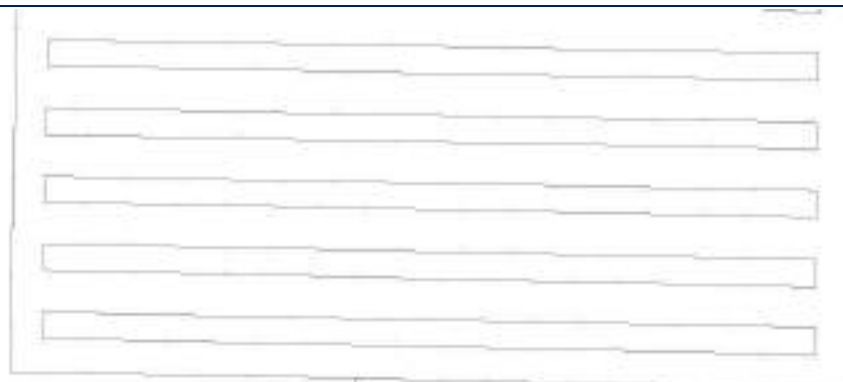
**Planimetria A** Individuazione sulla tavola PROG\_1\_USO DEL SUOLO – P.R.E. ADOTTATO



**Planimetria B** Proposta di modifica della tavola PROG\_1\_USO DEL SUOLO – P.R.E. CONTRODEDOTTO



107



409

comunale

358

**C3.3-2017**

377

424

302

746

425

427

355

356

308

426

428

354

309

Strada

485

352

486



SCALA 1:1000

237

216

49

## OSSERVAZIONE N° 61

**Proponente:** Piergallini Lorena

**Identificazione catastale:** Fg.10 P.IIa 527-153

**Sintesi dell'osservazione:** Variazione di destinazione da zona G2.1 e zona G3.2 a zona in parte ad uso agricolo e in parte ad uso residenziale.

**Parere tecnico:** L'osservazione non è condivisibile in quanto tende alla riduzione di standard urbanistico e pertanto contrasta con le considerazioni poste a base delle scelte del piano ed in particolare con gli obiettivi di riqualificazione urbana.

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

**Planimetria A** Individuazione sulla tavola PROG\_1\_USO DEL SUOLO – P.R.E. ADOTTATO



## OSSERVAZIONE N° 62

**Proponente:** Morelli Giovanna

**Identificazione catastale:** Fg.11 P.IIa 260-261-1060

**Sintesi dell'osservazione:** Richiesta di incremento della Superficie Utile Lorda su lotto a destinazione B1.3/E4 già interessato da edificio esistente

1. Sul esistente 220 mq
2. Sul richiesta 300 mq

**Parere tecnico:** L'osservazione è condivisibile in quanto aderente agli obiettivi di riqualificazione del Programma Integrato Tematico "Riqualificazione urbanistica" nei limiti della superficie fondiaria riportata in Planimetria B. Pertanto, si è del parere di **ACCOGLIERE** l'osservazione con redazione della nuova scheda S.A.P. n° C.3.2-2003 e conseguente adeguamento del P.I.T. "Riqualificazione urbanistica".

**Planimetria A** Individuazione sulla tavola PROG\_1\_USO DEL SUOLO – P.R.E. ADOTTATO



**Planimetria B** Proposta di modifica della tavola PROG\_1\_USO DEL SUOLO – P.R.E. CONTRODEDOTTO





## OSSERVAZIONE N° 63

**Proponente:** Giovannini Antonio

**Identificazione catastale:** Fg.12 P.IIa 559-560

**Sintesi dell'osservazione:** Richiesta di incremento della Superficie Utile Lorda su lotto a destinazione B.1.3 già interessato da edificio esistente

1. Sul esistente 390.10 mq
2. Sul richiesta 30 mq

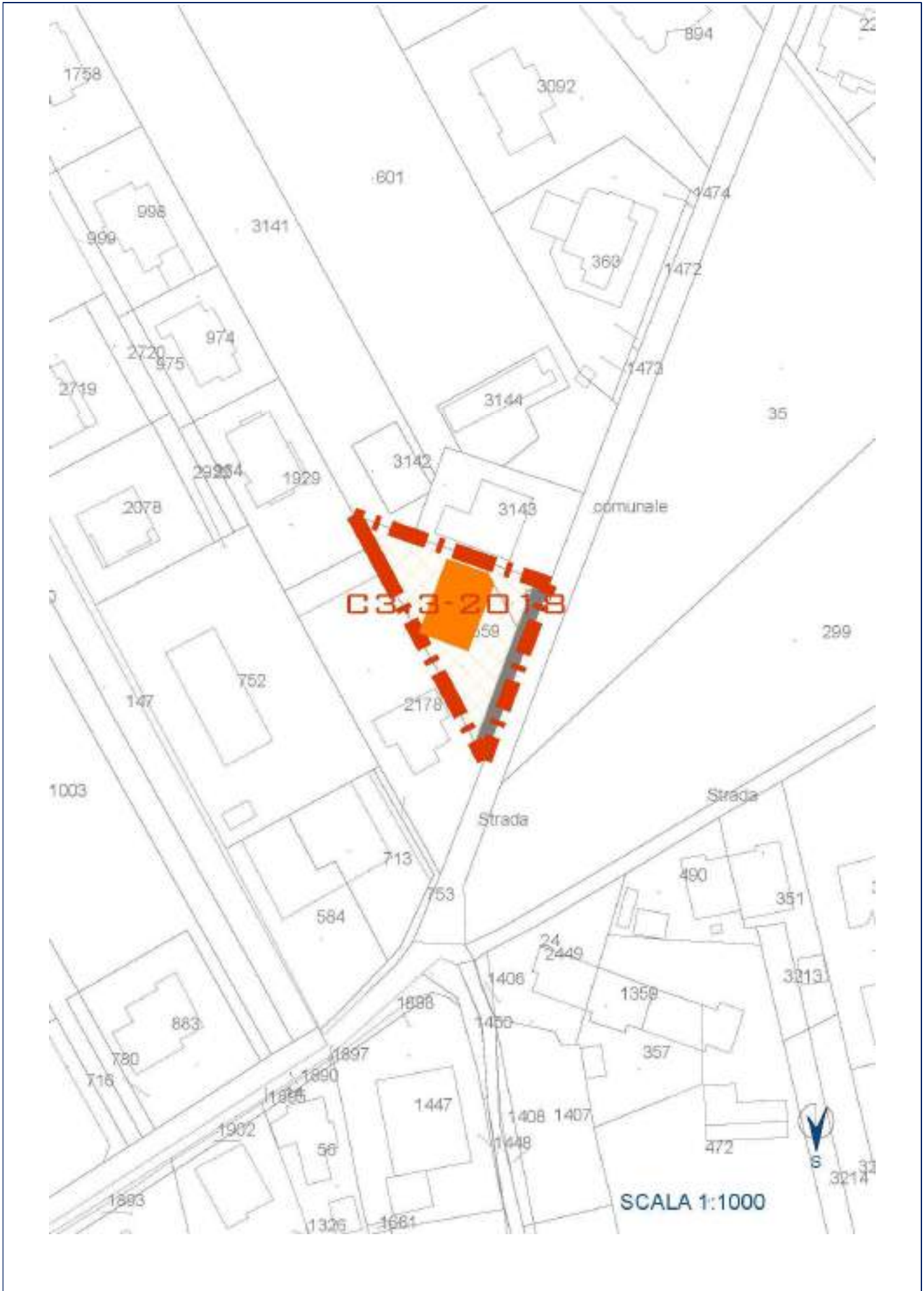
**Parere tecnico:** L'osservazione è condivisibile in quanto aderente agli obiettivi di piano di riassetto della mobilità. Pertanto, si è del parere di **ACCOGLIERE** l'osservazione come da Planimetria B con redazione della nuova scheda S.A.P. n° C.3.3-2018 e conseguente adeguamento del P.I.T. "Mobilità".

**Planimetria A** Individuazione sulla tavola PROG\_1\_USO DEL SUOLO – P.R.E. ADOTTATO



**Planimetria B** Proposta di modifica della tavola PROG\_1\_USO DEL SUOLO – P.R.E. CONTRODEDOTTO





## OSSERVAZIONE N° 64

**Proponente:** Beatrice Marinelli

**Identificazione catastale:** Fg. 11 p.lla 815

**Sintesi dell'osservazione:** Variazione di destinazione da zona E2 a zona C con incremento della Superficie Utile Lorda su lotto già interessato da edificio esistente

1. Sul esistente \_\_\_\_\_ mq
2. Sul richiesta 70 mq

**Parere tecnico:** L'osservazione non è condivisibile in quanto l'area si trova in zona di rispetto cimiteriale e l'intervento proposto andrebbe in contrasto con il testo unico delle leggi sanitarie.

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

**Planimetria A** Individuazione sulla tavola PROG\_1\_USO DEL SUOLO – P.R.E. ADOTTATO



## OSSERVAZIONE N° 65

**Proponente:** Volpi Loredana

**Identificazione catastale:** Fg.15 P.IIa 2148-2149

**Sintesi dell'osservazione:** Richiesta di incremento della Superficie Utile Lorda su lotto a destinazione B1.2 già interessato da edificio esistente

1. Sul esistente \_\_\_\_ mq
2. Sul richiesta 330 mq

**Parere tecnico:** L'osservazione non è condivisibile in quanto da sopralluoghi effettuati, la richiesta di incremento di superficie utile lorda unitamente alla superficie esistente (non indicata nell'osservazione) sembrerebbe eccedere i limiti di densità territoriale.

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

**Planimetria A** Individuazione sulla tavola PROG\_1\_USO DEL SUOLO – P.R.E. ADOTTATO



## OSSERVAZIONE N° 66

**Proponente:** Geom. Paoloni Simone

**Identificazione catastale:** Fg. 1 P.IIa 8

**Sintesi dell'osservazione:** Variazione di destinazione di zona da E4 a zona residenziale o turistica.

**Parere tecnico:** L'osservazione non è condivisibile in quanto in contrasto con le considerazioni poste a base delle scelte del piano ed in particolare con quanto previsto dall'art. 69 delle NTA. Pertanto, si è del parere di **NON ACCOGLIERE** l'osservazione.

**Planimetria A** Individuazione sulla tavola PROG\_1\_USO DEL SUOLO – P.R.E. ADOTTATO



## OSSERVAZIONE N° 67

**Proponente:** Filiaci Tanja

**Identificazione catastale:** Fg.3 P.IIa 738-740-198-702-95-900-969-901

**Sintesi dell'osservazione:** Variazione di destinazione da zona G1 a zona E oppure zona C.

**Parere tecnico:** L'osservazione è condivisibile stante l'uso richiesto già previsto nelle NTA di zona.

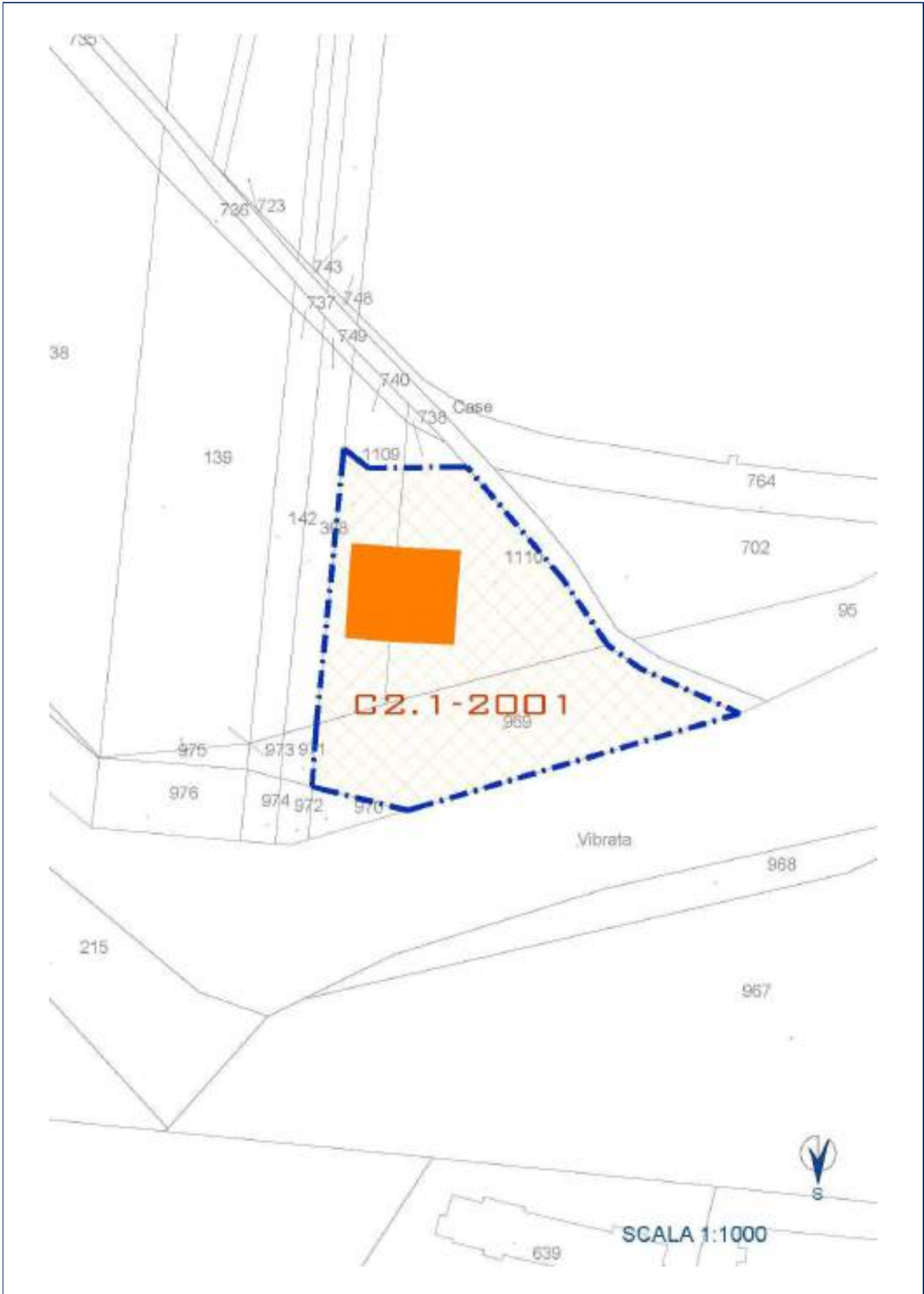
Pertanto, si è del parere di **ACCOGLIERE** l'osservazione come da Planimetria B con redazione di nuova scheda S.A.P. n° C.2.1-2001.

**Planimetria A** Individuazione sulla tavola PROG\_1\_USO DEL SUOLO – P.R.E. ADOTTATO



**Planimetria B** Proposta di modifica della tavola PROG\_1\_USO DEL SUOLO – P.R.E. CONTRODEDOTTO





## OSSERVAZIONE N° 68

**Proponente:** Hasalla Ahmet - Giannetti Giacinto

**Identificazione catastale:** Fg. 11 P.IIa 653-1498-1427-656-657

**Sintesi dell'osservazione:** Variazione di destinazione da zona D1 a zona di completamento B1.

**Parere tecnico:** L'osservazione non è condivisibile. Il richiedente, in base all'osservazione non gode di diritto reale. Pertanto, si è del parere di **NON ACCOGLIERE** l'osservazione.

**Planimetria A** Individuazione sulla tavola PROG\_1\_USO DEL SUOLO – P.R.E. ADOTTATO



## OSSERVAZIONE N° 69

**Proponente:** D'Antonio Giuseppina

**Identificazione catastale:** Fg.16 P.IIa 488-189-190-216-1-493-498-499-501-637-640-643-647

**Sintesi dell'osservazione:** L'osservazione si articola in 2 punti:

1. Verifica delle reali zone destinate a strade esistenti (M1) e strade di previsione (M2);
2. Variazione urbanistica della zona – 2 ipotesi:
  - 2.1. Ipotesi 1 – nessun incremento di Superficie Utile Lorda e Superficie Fondiaria con passaggio dell'intera area alla zona E2;
  - 2.2. Ipotesi 2 – incremento di Superficie Utile Lorda pari a 350 mq (Gruppo 1) a fronte di una Superficie Fondiaria rappresentata dalle particelle 488, 499, 498, 490, 643, 640 e 493, passaggio delle rimanenti particelle alla zona E2 e cessione delle particelle 479, 501 e 647 a parziale monetizzazione degli standard.

**Parere tecnico:** All'esito della verifica delle zone destinate a strade esistenti (M1) e strade di previsione (M2) le previsioni di piano adottato si ritengono corrette. Per quanto attiene la riduzione della superficie territoriale e fondiaria della scheda SAP C.3.3-1035 con variazione a zona E2, la richiesta non si ritiene condivisibile in quanto in contrasto con la limitrofa zona F. Inoltre, la proposta di un'area in cessione a scomputo della monetizzazione degli standard dovuti non è condivisibile in quanto la stessa è già nelle disponibilità dell'Ente. Pertanto, si è del parere di **NON ACCOGLIERE** l'osservazione.

Si precisa che per mero errore la scheda SAP C.3.3-1035 non è stata inserita tra gli elaborati della Variante al PRE; pertanto, verrà reinserita per correzione di errori materiali.

**Planimetria A** Individuazione sulla tavola PROG\_1\_USO DEL SUOLO – P.R.E. ADOTTATO



## OSSERVAZIONE N° 70

**Proponente:** Di Gianvito Piergiorgio

**Identificazione catastale:** Fg.16 P.IIe 422, 427, 693, 696, 878, 879, 880, 882, 883, 884, 885, 887, 888, 694, 853, 877.

**Sintesi dell'osservazione:** L'osservazione si articola in 2 punti:

1. Ipotesi 1:

- 1.1. Inserimento delle particelle mancanti e correzione dei dati territoriali;
- 1.2. Inserimento delle superfici edificabili all'interno dei gruppi corretti;

2. Ipotesi 2:

- 2.1. Inserimento delle particelle mancanti e correzione dei dati territoriali;
- 2.2. Inserimento delle superfici edificabili all'interno dei gruppi corretti;
- 2.3. Annessione di una piccola parte della particella 427 del foglio 14 (mq 190) avente destinazione G2.3 all'interno della superficie fondiaria.

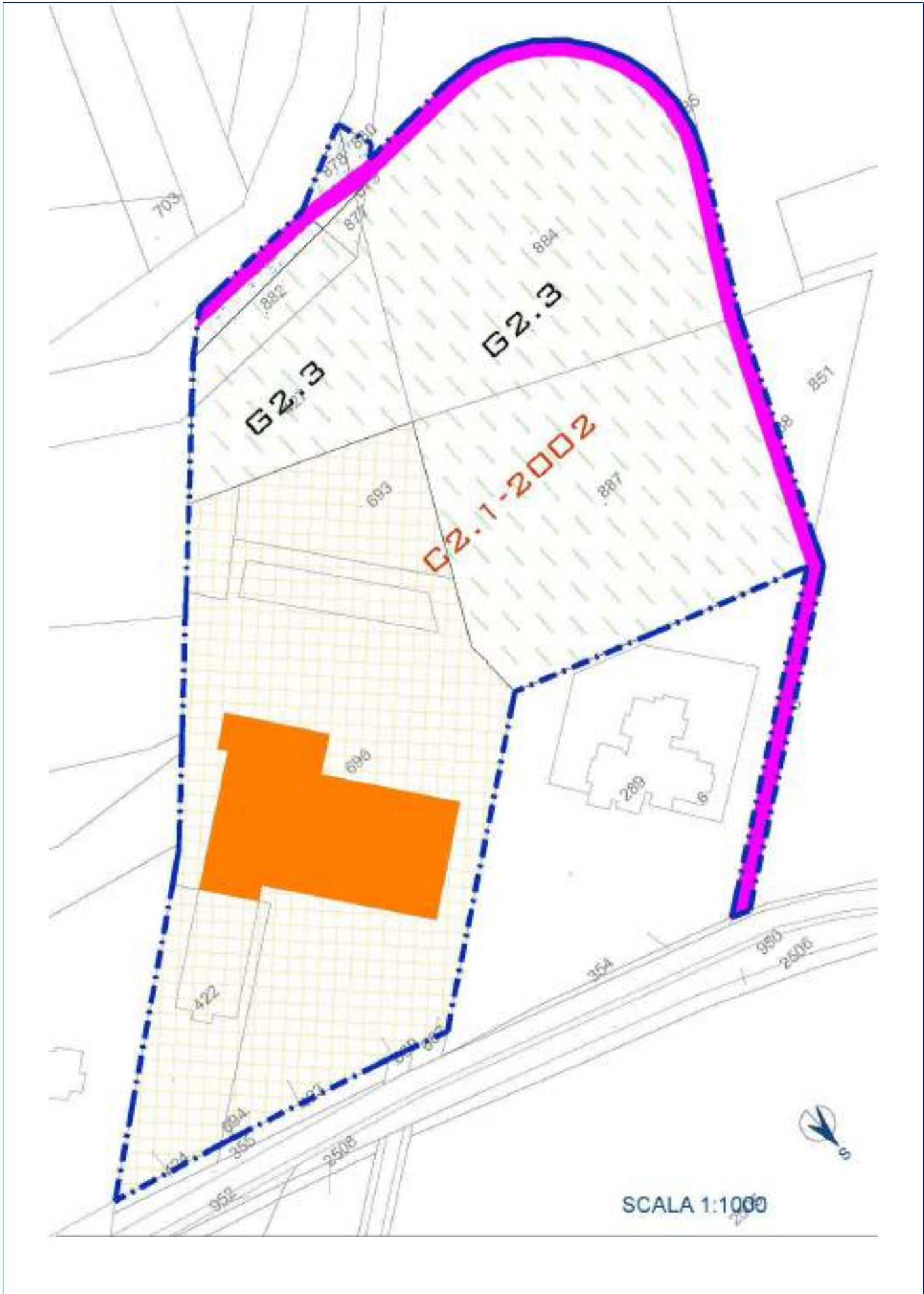
**Parere tecnico:** L'osservazione è condivisibile in quanto aderente agli obiettivi di riqualificazione del Programma Integrato di Configurazione dell'ambiente urbano C.2.1 "Vibrata". Pertanto, si è del parere di **ACCOGLIERE** l'osservazione come da Planimetria B e nuova scheda S.A.P. n° C.2.6-2002.

**Planimetria A** Individuazione sulla tavola PROG\_1\_USO DEL SUOLO – P.R.E. ADOTTATO



**Planimetria B** Proposta di modifica della tavola PROG\_1\_USO DEL SUOLO – P.R.E. CONTRODEDOTTO





## OSSERVAZIONE N° 71

**Proponente:** Euro Edil Di Giordani Cristian

**Identificazione catastale:** Fg.10 P.IIa 752

**Sintesi dell'osservazione:** Variazione della destinazione urbanistica da zona D1 (Comparto "A" del P.I.P. Villa Mattoni) a zona C con incremento della superficie utile lorda ad uso abitativo (Gruppo 1)

1. Sul esistente 380 mq
2. Sul richiesta 300 mq

**Parere tecnico:** L'osservazione non è condivisibile. Il lotto in questione è stato assegnato al richiedente in diritto di superficie per usi produttivi.

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

**Planimetria A** Individuazione sulla tavola PROG\_1\_USO DEL SUOLO – P.R.E. ADOTTATO



## OSSERVAZIONE N° 72

**Proponente:** Catini Maria Grazia

**Identificazione catastale:** Fg. 14 P.IIa 852

**Sintesi dell'osservazione:** Rinuncia alla proposta d'intervento privato, formulata dall'osservante a seguito di avviso pubblico n. 0009434 del 13/07/2021 e trasposta nel Piano adottato attraverso l'elaborazione della scheda S.A.P. n° C.3.3-1022.

**Parere tecnico:** L'osservazione è condivisibile in quanto coerente con gli *Indirizzi Generali di Governo* del territorio e con *L'etica del piano*.

Pertanto, si è del parere di **ACCOGLIERE** l'osservazione come da Planimetria B, eliminazione della scheda S.A.P. n° C.3.3-1022, ripristino della destinazione del suolo del PRE previgente e conseguente adeguamento del P.I.T. "Mobilità".

**Planimetria A** Individuazione sulla tavola PROG\_1\_USO DEL SUOLO – P.R.E. ADOTTATO



**Planimetria B** Proposta di modifica della tavola PROG\_1\_USO DEL SUOLO – P.R.E. CONTRODEDOTTO



## OSSERVAZIONE N° 73

**Proponente:** Pavoni Antonio

**Identificazione catastale:** Fg.15 P.IIa 2851-2686

**Sintesi dell'osservazione:** L'osservazione si articola in 2 punti:

1. Ipotesi 1:
  - 1.1. Riduzione della superficie fondiaria alla sola particella 2851 con incremento della superficie utile lorda di 200 mq;
  - 1.2. Particella 2686 come strada di accesso (strada di PII)
2. Ipotesi 2:
  - 2.1. Retrocessione di quanto previsto dalla Scheda SAP C3.2-38 adottata

**Parere tecnico:** Per quanto attiene la prima ipotesi l'osservazione non è condivisibile in quanto l'accessibilità al lotto avverrebbe esclusivamente tramite strada privata. Per quanto attiene la seconda ipotesi l'osservazione è condivisibile in quanto coerente con gli *Indirizzi Generali di Governo* del territorio e con *L'etica del piano*.

Pertanto, si è del parere di **ACCOGLIERE PARZIALMENTE** l'osservazione come da Planimetria B, eliminazione della scheda S.A.P. n° C.3.2-38, ripristino della destinazione del suolo del PRE previgente e conseguente adeguamento del P.I.T. "Ristrutturazione Urbanistica".

**Planimetria A** Individuazione sulla tavola PROG\_1\_USO DEL SUOLO – P.R.E. ADOTTATO



**Planimetria B** Proposta di modifica della tavola PROG\_1\_USO DEL SUOLO – P.R.E. CONTRODEDOTTO



## OSSERVAZIONE N° 74

**Proponente:** Alessandrini Raniero

**Identificazione catastale:** Fg. 19 p.lle 487,484,483,486,485,488,491,492,493,494.

**Sintesi dell'osservazione:** L'osservazione si articola in 2 punti:

1. Incremento della superficie territoriale e fondiaria della Scheda SAP C3.1-7 andando ad inserire le particelle 492, 493, 494 e andando a togliere la particella 239 (inserita nei conteggi delle superfici ma non inserita nel contorno della Scheda SAP attuale)
2. Passaggio di 100 mq da Gruppo 2 (terziario/artigianato) a Gruppo 1 (abitativo).

**Parere tecnico:** Rilevata la discordanza tra i dati relativi alle superfici e il contorno della scheda SAP, l'osservazione è condivisibile in quanto aderente agli obiettivi di piano.

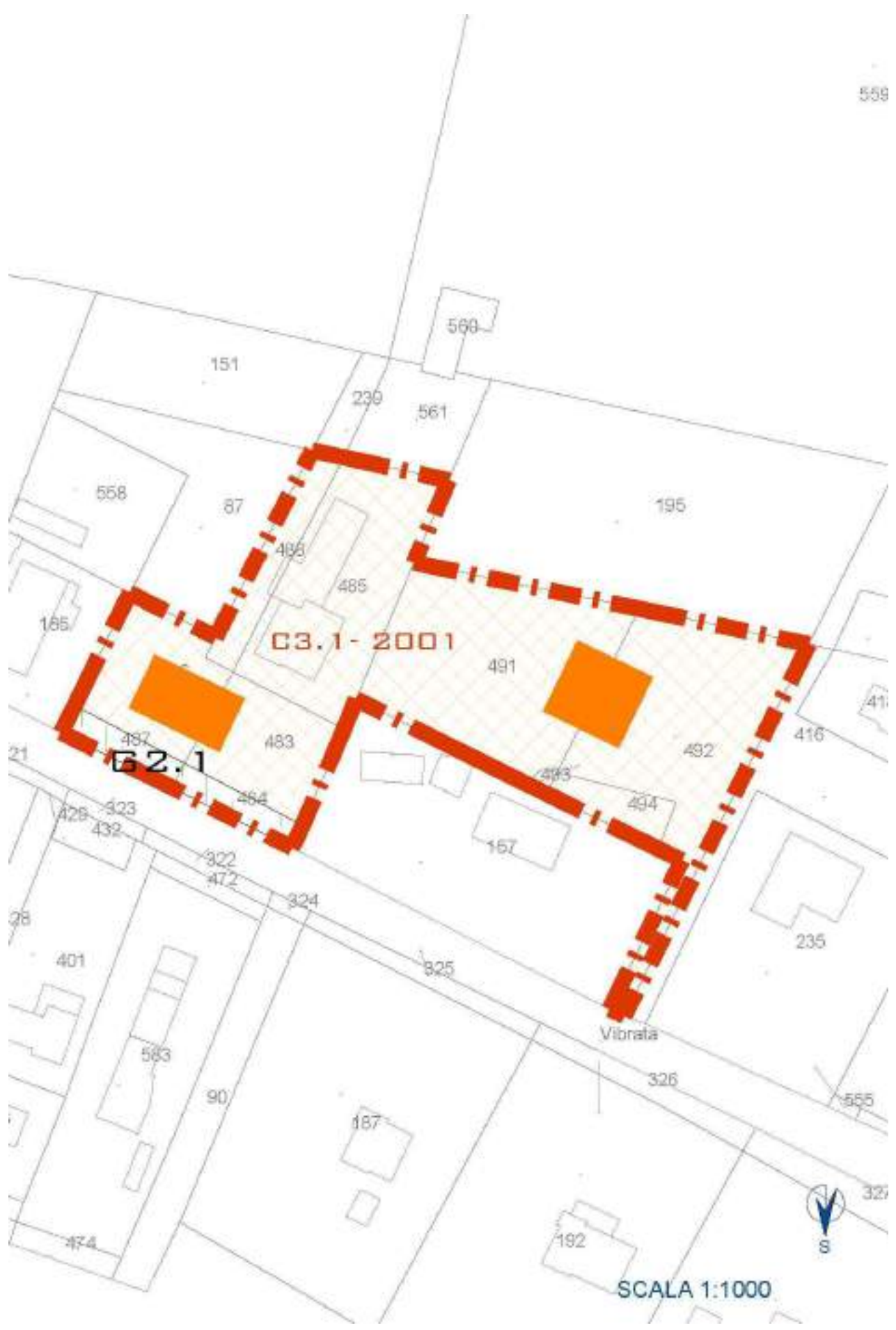
Pertanto, si è del parere di **ACCOGLIERE** l'osservazione come da Planimetria B con redazione della nuova scheda S.A.P. n° C.3.1-2001 e conseguente adeguamento del P.I.T. "Riqualificazione Urbana 118".

**Planimetria A** Individuazione sulla tavola PROG\_1\_USO DEL SUOLO – P.R.E. ADOTTATO



**Planimetria B** Proposta di modifica della tavola PROG\_1\_USO DEL SUOLO – P.R.E. CONTRODEDOTTO





SCALA 1:1000

## OSSERVAZIONE N° 75

**Proponente:** Antonini francesco

**Identificazione catastale:** Fg. 17 p.lla 475

**Sintesi dell'osservazione:** Verifica della Superficie Fondiaria della scheda SAP C3.3-1033.

**Parere tecnico:** L'osservazione non condivisibile in quanto la richiesta non attiene all'istituto delle osservazioni ex art.10 della L.R. 18/83.

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

**Planimetria A** Individuazione sulla tavola PROG\_1\_USO DEL SUOLO – P.R.E. ADOTTATO



## OSSERVAZIONE N° 76

**Proponente:** Associazione San Gabriele

**Identificazione catastale:** Fg.11 P.IIa 1558-1559

**Sintesi dell'osservazione:** Variazione della destinazione urbanistica da zona E4 a zona F1

**Parere tecnico:** L'osservazione è condivisibile in quanto tesa all'incremento di attività di interesse comune. Pertanto, si è del parere di **ACCOGLIERE** l'osservazione.

**Planimetria A** Individuazione sulla tavola PROG\_1\_USO DEL SUOLO – P.R.E. ADOTTATO



**Planimetria B** Proposta di modifica della tavola PROG\_1\_USO DEL SUOLO – P.R.E. CONTRODEDOTTO



## OSSERVAZIONE N° 77

**Proponente:** Di Antonio Alice

**Identificazione catastale:** Fg.17 P.IIa 2552

**Sintesi dell'osservazione:** Incremento della Superficie Utile Lorda da 120 mq a 160 mq a fronte di una Superficie Fondiaria di 811 mq (intera particella 2552).

**Parere tecnico:** L'osservazione è condivisibile in quanto aderente agli obiettivi di riqualificazione del Programma Integrato Tematico C.3.3 "Mobilità". Pertanto, si è del parere di **ACCOGLIERE** l'osservazione come da Planimetria B e nuova scheda S.A.P. n° C.3.3-2019.

**Planimetria A** Individuazione sulla tavola PROG\_1\_USO DEL SUOLO – P.R.E. ADOTTATO



**Planimetria B** Proposta di modifica della tavola PROG\_1\_USO DEL SUOLO – P.R.E. CONTRODEDOTTO





## OSSERVAZIONE N° 78

**Proponente:** Di Gianvito Andrea

**Identificazione catastale:** Fg. 18 p.lle 1178,1180,1131,541,1176,644,1151.

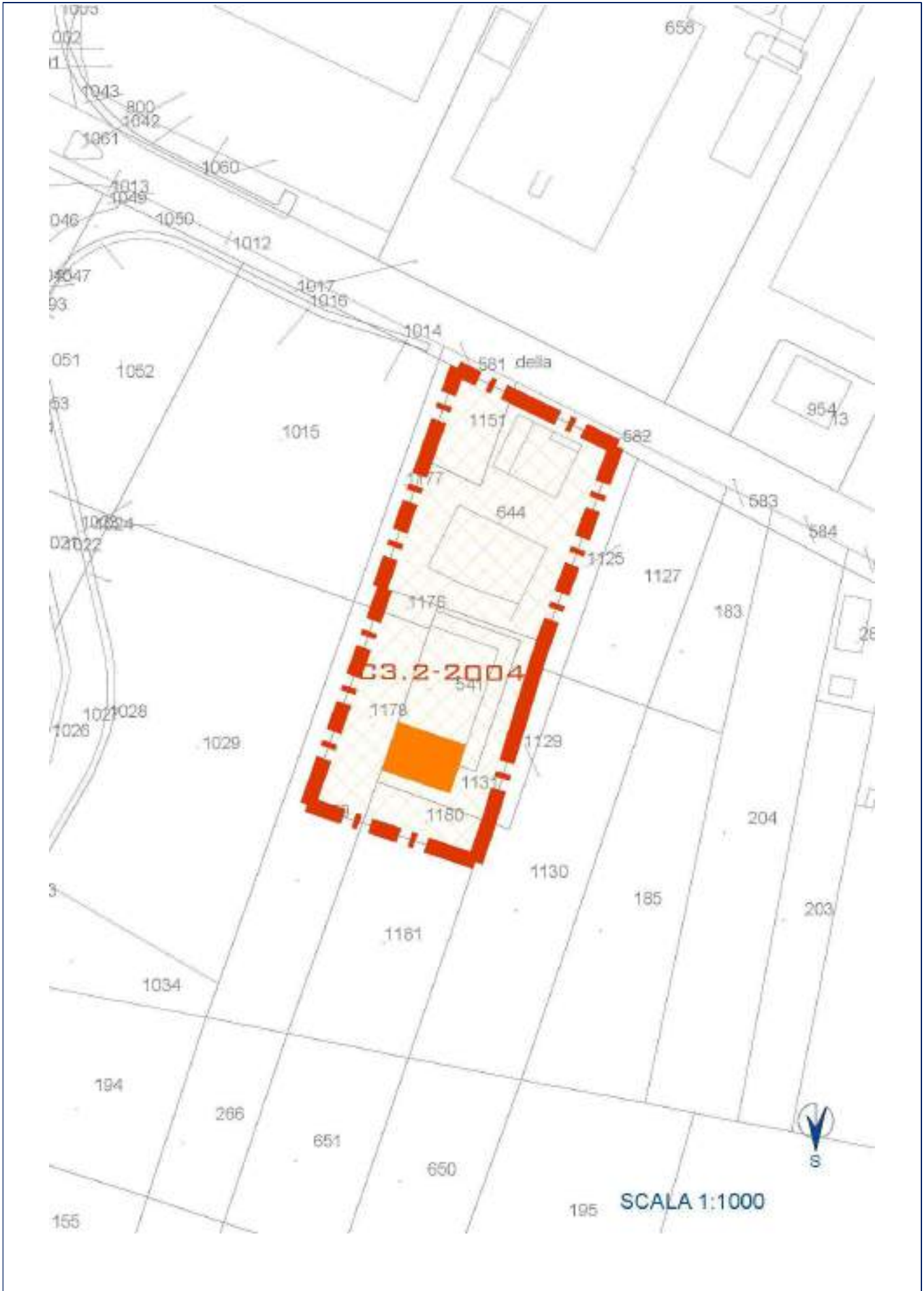
**Sintesi dell'osservazione:** Richiesta di incremento della superficie utile lorda esistente di 300 mq ad uso produttivo (capannone artigianale esistente), non inserita per mero errore materiale.

**Parere tecnico:** L'osservazione è condivisibile in quanto trattasi della correzione di un mero errore materiale nella trasposizione nella SAP della volumetria esistente e del gruppo d'uso.

Pertanto, si è del parere di **ACCOGLIERE** l'osservazione e redazione di nuova scheda SAP C3.2-2004.

**Planimetria A** Individuazione sulla tavola PROG\_1\_USO DEL SUOLO – P.R.E. ADOTTATO





## OSSERVAZIONE N° 79

**Proponente:** Isopi Sandra

**Identificazione catastale:** Fg.17 P.IIa 1802

**Sintesi dell'osservazione:** Variazione di destinazione d'uso del suolo da zona E1 a zona B con incremento di Superficie Utile Lorda di 180 mq ad uso abitativo.

**Parere tecnico:** Accogliere con prescrizione sull'art.14 PTP. L'edificazione dovrà avvenire al di fuori del perimetro individuato dall'art. 14 del PTP "CORRIDOI BIOLOGICI E PAESAGGISTICI DEGLI AMBIENTI FLUVIALI".

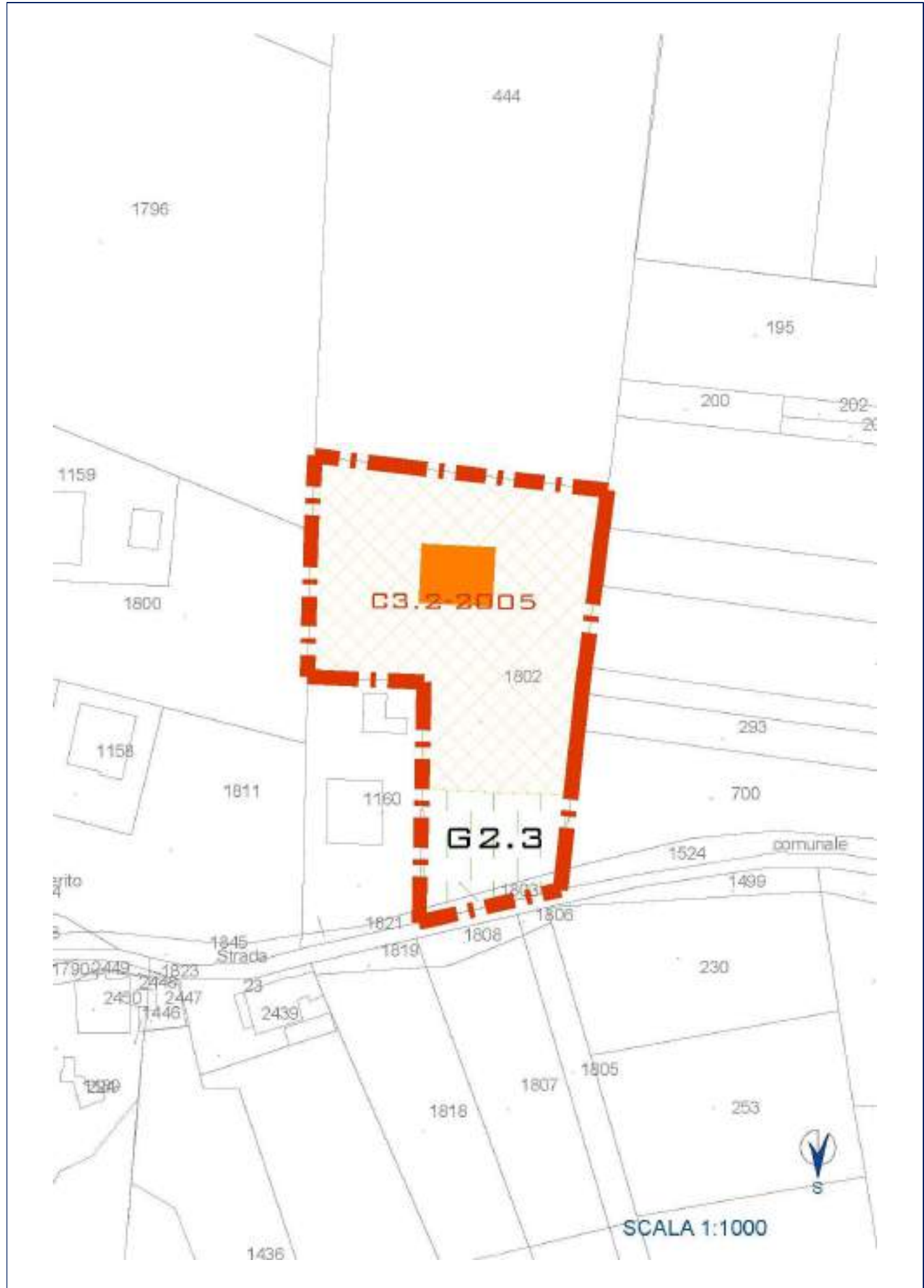
Pertanto, si è del parere di **ACCOGLIERE** l'osservazione come da Planimetria B e redazione della nuova scheda SAP C3.2-2005.

**Planimetria A** Individuazione sulla tavola PROG\_1\_USO DEL SUOLO – P.R.E. ADOTTATO



**Planimetria B** Proposta di modifica della tavola PROG\_1\_USO DEL SUOLO – P.R.E. CONTRODEDOTTO





## OSSERVAZIONE N° 80

**Proponente:** Lolli Massimo

**Identificazione catastale:** Fg.11 P.IIa 409-1319

**Sintesi dell'osservazione:** Variazione di destinazione d'uso del suolo da zona E2 a zona B con incremento di Superficie Utile Lorda di 50 mq ad uso abitativo.

**Parere tecnico:** Accertata l'attuale servitù di passaggio, l'osservazione è condivisibile in quanto aderente agli obiettivi di riqualificazione di parti del territorio urbanizzato.

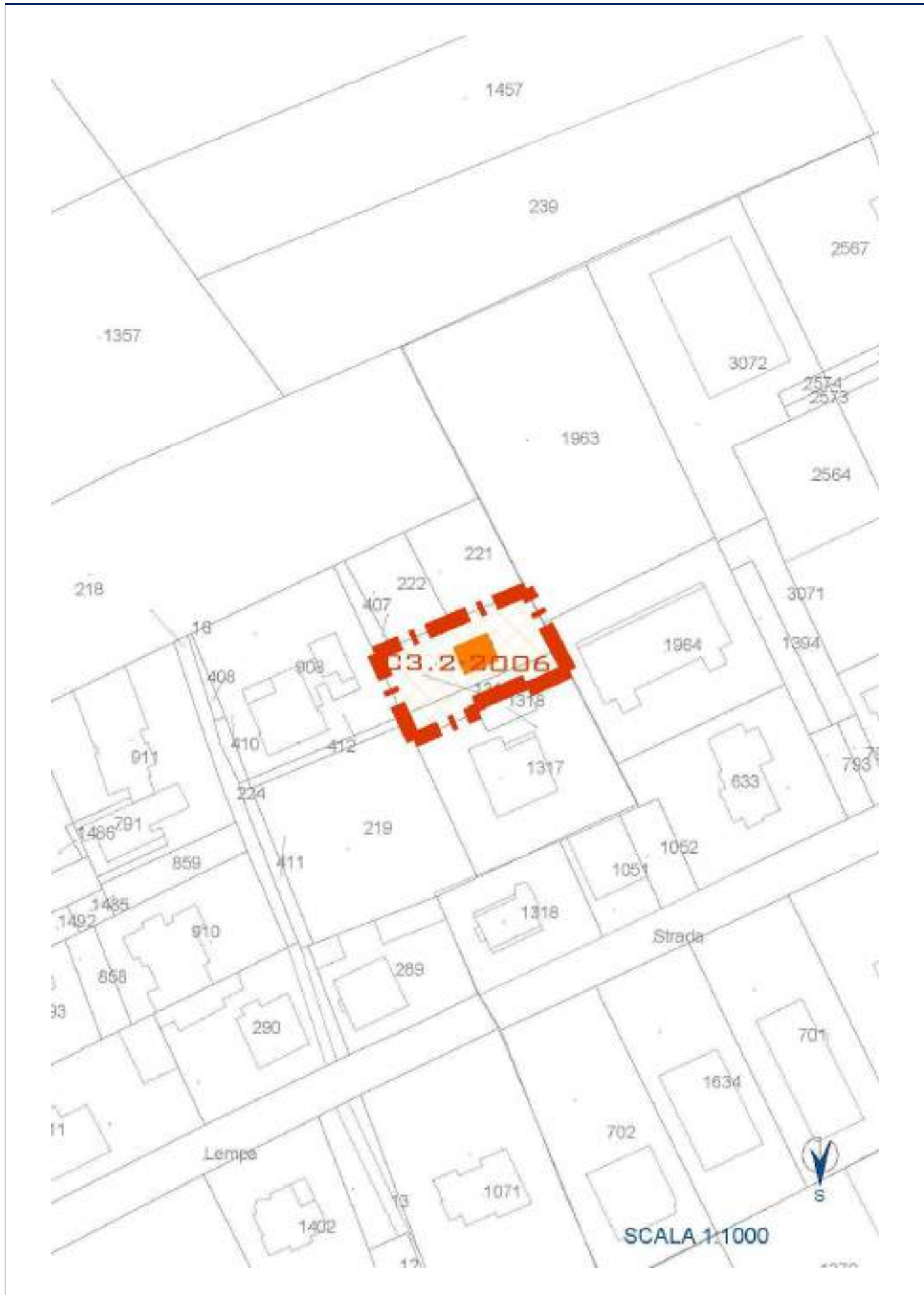
Pertanto, si è del parere di **ACCOGLIERE** l'osservazione come da Planimetria B e redazione di nuova scheda SAP C3.2-2006.

**Planimetria A** Individuazione sulla tavola PROG\_1\_USO DEL SUOLO – P.R.E. ADOTTATO



**Planimetria B** Proposta di modifica della tavola PROG\_1\_USO DEL SUOLO – P.R.E. CONTRODEDOTTO





## OSSERVAZIONE N° 81

**Proponente:** Di Filippo Federico-Francesco-Marna e Di Brandimarte Gabriella

**Identificazione catastale:** Fg. 13 p.lla 144

**Sintesi dell'osservazione:** Richiesta di rimborso parziale del contributo approvato con Scheda SAP n. C2.6-25.

**Parere tecnico:** L'osservazione non condivisibile in quanto la richiesta non attiene all'istituto delle osservazioni ex art.10 della L.R. 18/83.

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

**Planimetria A** Individuazione sulla tavola PROG\_1\_USO DEL SUOLO – P.R.E. ADOTTATO



## OSSERVAZIONE N° 82

**Proponente:** Consorzio 7

**Identificazione catastale:** Fg 18 P.lle977, 975, 784, 664, 784, 68, 248, 259, 260, 261, 262, 896, 892, 894, 978, 245, 246, 263, 400,401

**Sintesi dell'osservazione:** L'osservazione, di difficile interpretazione letterale, è articolata in sette punti:

1. Rivisitazione della normativa inerente il Consorzio 7 con interessamento di tutte le aree del Consorzio 7 di cui al previgente P.R.E.
2. Rivisitazione o migliore declinazione della norma relativa al Permesso di Costruire Convenzionato dando la possibilità ai consorziati di agire per intervento diretto
3. Prendere in considerazione la differente dimensione delle aree di cessione previste per ciascun lotto come oggi conformati
4. Richiesta di introdurre l'obbligo di perequazione delle aree di cessione e degli oneri urbanizzativi tra i lotti prospicienti la SS259 e gli altri lotti facenti parte del comparto 7, secondo le ripartizioni stabilite dal Consorzio 7
5. Rivisitazione dell'articolo 51 delle N.T.A. prima della Delibera di Consiglio Comunale
6. Rivisitazione dell'articolo 51 prevedendo la possibilità del ricorso all'intervento diretto in aderenza agli obblighi statutari del Consorzio 7

**Parere tecnico:** L'osservazione trae fondamento dall'avvenuta costituzione di un consorzio dei proprietari delle aree comprese nel comparto 7 del P.I.P Paolantonio, denominato Consorzio 7. Tale presupposto si intende come limite dell'azione amministrativa di variazione della previsione urbanistica e si pretende dall'Ente la ridefinizione della nuova norma di piano, in aderenza ai reciproci obblighi assunti dai consorziati.

In linea generale la costituzione di un consorzio edificatorio, in assenza di una convenzione urbanistica efficace, è un atto negoziale interno ai privati, che di per sè non è sufficiente a generare un "affidamento qualificato" tale da vincolare l'Amministrazione a mantenere invariata la destinazione urbanistica o le modalità attuative del piano.

Nello specifico, il tempo trascorso, ovvero la mancata attuazione delle previsioni urbanistiche già risalenti al piano del 1978, come anche l'inefficacia delle successive varianti, le ultime del 2016, nonché l'inesistenza di atti convenzionali tali da determinare un affidamento tutelabile al Consorzio 7, hanno indotto l'Amministrazione Comunale a prevedere una modifica sostanziale delle previsioni. La necessità di variare la pianificazione attiene alla ricerca della completa attuazione delle previsioni di Piano. La *concreta realizzabilità delle scelte* di pianificazione costituisce Indirizzo di Governo e trova di conseguenza riscontro nel progetto di variante al P.R.E. come puntualmente descritto nella Relazione Generale.

Ritenuta l'attuale variante adeguata ed efficace, valutato il bilanciamento tra il potere discrezionale della Pubblica Amministrazione teso, nell'interesse pubblico, a rendere attuabili le proprie previsioni urbanistiche e la tutela dell'affidamento del privato, che peraltro vede conservata la destinazione urbanistica del suo terreno, l'osservazione non si ritiene condivisibile.

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

**Planimetria A** Individuazione sulla tavola PROG\_1\_USO DEL SUOLO – P.R.E. ADOTTATO

