

**Osservazione n° 282**

prot. n° 29734 del 30.06.2006

Richiedente: Pio Roberto Cesare (con Studio Legale Avv. Chiti)

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

Richiamato il parere reso dalla Commissione Urbanistica, il Consiglio Comunale ritiene l'osservazione NON MERITEVOLE DI ACCOGLIMENTO, specificando quanto segue:

- la porzione di terreno di cui trattasi ricade all'interno del perimetro del territorio rurale individuato dal vigente Piano Strutturale (e più esattamente nelle "aree a prevalente funzione agricola"), nel quale non è consentita alcuna nuova edificazione ad uso residenziale (neanche per la realizzazione di abitazioni rurali da parte di aziende agricole), ma solo l'utilizzo abitativo (per residenze rurali e non) degli edifici esistenti. Si veda al riguardo quanto specificato all'art. 40 delle relative Norme;
- inoltre nell'U.T.O.E. n° 11 (S. Martino alla Palma / S. Maria a Marciola) il Piano Strutturale non prevede alcun dimensionamento per 'nuovi insediamenti' residenziali, neanche nelle porzioni di territorio ricadenti nelle aree urbane e/o di influenza urbana;
- le previsioni del Regolamento Urbanistico adottato, necessariamente conformi al vigente Piano Strutturale e volte a garantire la conservazione degli elementi fondativi dei quadri paesaggistici, appaiono pertanto appropriate e meritevoli di conferma. E' dunque in ogni caso da escludersi nelle aree di cui trattasi la realizzazione di nuovi complessi residenziali quali quello proposto, che andrebbe ad alterare pesantemente la coerenza complessiva e la qualità del paesaggio rurale.

In merito alla casistica di previsioni pianificatorie contenute nel Regolamento Urbanistico adottato, citata dall'osservante per pretesa analogia con il caso in esame ed al fine di avvalorare la coerenza della propria proposta edificatoria, si ritiene doveroso specificare quanto segue:

- quanto all'area di trasformazione TR 10a (Rinaldi / integrazione residenziale), trattasi di ambito ricadente nelle "aree di influenza urbana" (individuate dal Regolamento Urbanistico nella tavola denominata "Inquadramento generale del territorio comunale" in coerenza con i contenuti del vigente Piano Strutturale) e non nel "territorio rurale" (dorsale collinare) ove ricade invece la porzione di terreno indicata dall'osservante. Per di più la citata area di trasformazione si pone come diretta integrazione residenziale del nucleo di Rinaldi (costituente centro abitato), mentre i terreni agricoli di proprietà dell'osservante non sono "limitrofi" (come asserito) ma distano ben 1,5 km dalla frazione di Vigliano (non costituente centro abitato per le esigue dimensioni dell'edificato);
- quanto alla previsione relativa all'area per campeggio in località "La Querce", la disciplina contenuta nel Regolamento Urbanistico adottato è formulata con particolare considerazione dei valori paesaggistici propri del contesto rurale in questione ("l'assetto complessivo del campeggio deve rispettare le regole fondanti del paesaggio agrario tipico dei luoghi: ad esse deve ispirarsi ogni sistemazione prevista, ivi compreso l'impianto di nuovi esemplari di specie arboree ed arbustive. Devono essere in ogni caso evitate artificiose strutturazioni e/o geometrizzazioni degli spazi destinati alle piazzole, ai percorsi, alle strutture di servizio" - art. 166 punto 2 delle Norme per l'Attuazione), contesto comunque di minor pregio paesaggistico rispetto ai terreni di proprietà dell'osservante, stante la contiguità con il tracciato autostradale. Inoltre in caso di cessazione dell'attività le strutture stabili realizzate a servizio del campeggio devono essere obbligatoriamente destinate a "finalità pubbliche o di interesse pubblico", ed è altresì prescritta "la rimozione di tutte le strutture e sistemazioni reversibili e l'esecuzione di operazioni di recupero ambientale" - art. 166 punto 3);
- quanto all'area di riqualificazione RQ 09b (Via delle Fonti / Riqualificazione di area con deposito di inerti e materiali) trattasi di ambito ricadente nelle già citate "aree di influenza urbana" e non nel "territorio rurale". L'intervento è volto al superamento di condizioni di degrado derivanti dalla presenza di un deposito di inerti e materiali per sistemazioni fluviali e movimenti di terra. L'area possiede capacità edificatoria residua derivante dal previgente P.R.G.C.. Per tale area il Regolamento Urbanistico introduce previsioni atte ad incentivare la dismissione o rilocalizzazione delle attività insediate

perseguendo la riqualificazione funzionale e paesaggistica del sito. Contrariamente a quanto asserito dall'osservante, l'area, pur confinandovi, non ricade nella "*Fascia ripariale del Vingone*", né tantomeno costituisce ambito di applicazione delle vigenti norme regionali in materia di tutela e valorizzazione del territorio rurale;

- quanto all'area di trasformazione TR 02a (Via Makarenko / integrazione residenziale), trattasi di ambito di completamento in area urbana, collocato in pieno centro cittadino, a poca distanza dalla Piazza Matteotti, sede del vecchio Municipio. Improprio ogni raffronto con i terreni agricoli collinari di proprietà dell'osservante;
- quanto all'area di trasformazione TR 12a\* (P.E.E.P. 1993 - Comparto di S. Michele a Torri) trattasi di previsione riservata ad interventi di edilizia economica e popolare, derivante dal previgente P.R.G.C. e con titoli abilitativi già rilasciati ancor prima dell'adozione del Piano Strutturale (Conc. Ed. n° 99/2001). Il Regolamento recepisce la previsione di cui trattasi (già realizzata) stante la perdurante vigenza del P.E.E.P. approvato nel dicembre 1993;
- quanto all'area di riqualificazione RQ 11a (S. Maria a Marciola / Ristorante "Fiore") trattasi di ambito collocato all'interno del nucleo abitato di S. Maria a Marciola (costituente centro abitato), comprendente il ristorante, il giardino di pertinenza e l'area a parcheggio frontistante. Trattasi di intervento di ristrutturazione urbanistica in area urbana (per destinazione turistico-ricettiva) e non di intervento di nuova edificazione nel territorio rurale (per destinazione residenziale) quale quello proposto dall'osservante.

Non sussiste pertanto alcuna analogia tra i casi sopra citati e la proposta edificatoria contenuta nell'osservazione in esame, né tantomeno alcuna "*macroscopica difformità delle valutazioni compiute dal Piano adottato rispetto alla destinazione d'uso dei terreni in zona agricola di cui l'osservante (...) domanda modifica*". Risulta in altri termini destituita di ogni fondamento la presunta "*disparità di trattamento*" lamentata dall'osservante.