



Comune di Roseto degli Abruzzi  
(Provincia di Teramo)

**Modifica al PRG vigente  
per la retrocessione di aree edificabili  
a nuova destinazione non edificabile**

Cod. attività  
053-bis

***Relazione illustrativa***

Elaborato  
R01-3

Sostituisce elaborato  
R01-2

Sindaco: *dott. Mario Nugnes*  
Assessore all'Urbanistica: *dott. Gianni Mazzocchetti*  
Responsabile unico del procedimento: *ing. Riccardo Malatesta*

Professionista incaricato:  
*P. terr. Pietro Bertelli*  
Via Augusto Dulceri, 77/a – I- 00176 ROMA  
Collaboratore  
*Arch. Roberto Parotto*

Data 20/09/2024	file:053bis-R01-3				
Rev.	Data	file	Red.	Ver.	
003	28/11/2024	053bis-R01-3	PBE	PBE	
002	20/11/2024	053bis-R01-2	PBE	PBE	
001	28/10/2024	053bis-R01-1	PBE	PBE	
Il Sindaco	Il R.U.P.		Il Professionista		

Comune di Roseto degli Abruzzi

(Provincia di Teramo)

**Modifica al PRG vigente  
per la retrocessione di aree edificabili  
a nuova destinazione non edificabile**

***R1-03***  
***Relazione illustrativa***

Sindaco: *dott. Mario Nugnes*

Assessore all'Urbanistica: *dott. Gianni Mazzocchetti*

Responsabile unico del procedimento: *ing. Riccardo Malatesta*

Professionista incaricato:  
*pianif. territoriale Pietro Bertelli*  
Collaboratore  
*arch. Roberto Parotto*

Novembre 2024

## Sommario

Premessa .....	2
Le manifestazioni di interesse .....	4
Analisi e valutazione delle manifestazioni di interesse .....	7
Manifestazione n. 1 – prot. N. 7.230 .....	7
Manifestazione n. 2 – prot. N.9.029 .....	7
Manifestazione n. 3 – prot. N.9.195 .....	7
Manifestazione n. 4 – prot. N.12.197 .....	7
Manifestazione n.5 – prot. N.9.999 .....	7
Manifestazione n. 6 – prot. N.11.125 .....	7
Manifestazione n.7 – prot. N.11.284 .....	8
Manifestazione n. 8 – prot. N.11.346 .....	8
Manifestazione n. 9 – prot. N.11.667 .....	8
Manifestazione n. 10 – prot. N.11.668 .....	8
Manifestazione n. 11 – prot. N.11.669 .....	9
Manifestazione n. 12 – prot. N.11.670 .....	9
Manifestazione n. 13 – prot. N.11.724 .....	9
Manifestazione n. 14 – prot. N.11.884 .....	9
Manifestazione n. 15 – prot. N.11.886 .....	10
Manifestazione n. 16 – prot. N.11.889 .....	10
Manifestazione n. 17 – prot. N.12.135 .....	10
Manifestazione n. 18 – prot. N.12.300 .....	10
Manifestazione n. 19 – prot. N.12.406 .....	10
Considerazioni conclusive.....	11

### Indice delle figure

Figura 1 -Manifestazioni di interesse per località (grafico) .....	5
Figura 2 - Distribuzione delle manifestazioni di interesse per zona urbanistica di PRG (grafico).....	6

### Indice delle tabelle

Tabella 1- Elenco delle manifestazioni di interesse.....	4
Tabella 2 - Distribuzione territoriale delle manifestazioni di interesse .....	5
Tabella 3 - Manifestazioni di interesse per zona urbanistica di PRG.....	6
Tabella 4 - Superfici territoriali (ettari) oggetto delle manifestazioni di interesse e suoli restituibili ad uso agricolo .....	11

## Premessa

Il Comune di Roseto degli Abruzzi ha indetto nel giugno 2021 un bando avente per oggetto la presentazione di manifestazione di interesse per il declassamento delle aree edificabili ai sensi della L.R. 18/1983. Tale bando venne pubblicato il 23 giugno 2021: il termine di presentazione delle manifestazioni di interesse era stato fissato in 60 giorni dalla pubblicazione dell'avviso.

Successivamente, allo scadere di tale termine sono pervenute ulteriori richieste da parte di cittadini inerenti la possibilità di retrocessione ad un uso non edificabile delle aree di proprietà cui il PRG riconosce, invece, potenzialità edificatorie.

Ciò ha indotto il comune alla pubblicazione di un'ulteriore bando, in considerazione dei seguenti elementi, rilevati dalla delibera di giunta comunale n. 9 del 26 gennaio 2022:

1. la priorità attribuita al riuso e alla rigenerazione urbana del suolo edificato esistente, rispetto all'ulteriore consumo di suolo inedito, costituisce principio fondamentale della materia del governo del territorio, sia a livello nazionale che locale, fatto proprio dalla variante generale al PRG in corso di formazione
2. le politiche di sviluppo territoriale nazionali e regionali perseguono la tutela e la valorizzazione della funzione agricola attraverso la riduzione del consumo di suolo e l'utilizzo agroforestale dei suoli agricoli abbandonati, privilegiando gli interventi di riutilizzo e di recupero di aree urbanizzate;
3. la sentenza 22 gennaio 2017, n. 407, con cui il Consiglio di Stato – Sez. IV ha:
  - a. consolidato il proprio orientamento in tema di retrocessione dell'edificabilità dei suoli, ritenendo che la riclassificazione di un terreno, da edificabile ad agricolo, in funzione di riduzione del consumo di suolo è legittima e non necessita di particolare motivazione;
  - b. chiarito che la destinazione a verde agricolo di un'area, stabilita dal PRG, non implica per forza che essa soddisfi in modo diretto ed immediato gli interessi agricoli, potendosi giustificare con le esigenze di un ordinato governo del territorio; tra queste rientra pure la necessità di impedire una ulteriore edificazione o un congestionamento delle aree, affinché si mantenga l'equilibrato rapporto quantitativo tra aree libere ed edificate o industriali e si realizzino i bisogni collettivi di maggior vivibilità dello spazio urbano, se del caso mercé la contrazione dell'illimitata espansione edilizia. Tutto ciò non determina né veri e propri insediamenti agricoli nuovi, né puntigliose verifiche sulla reale vocazione delle aree stesse allo sfruttamento produttivo agricolo;
4. l'interesse dell'Amministrazione comunale nelle *more* della redazione del nuovo PRG., a procedere ad una nuova valutazione dell'interesse alla "retrocessione" di aree edificabili, a fronte delle istanze verbali che continuano a pervenire da parte dei privati, ritenendo di porre in essere ogni azione utile per un consapevole uso del territorio comunale e con l'obiettivo generale sia di limitare il consumo di suolo sia di contenere il dimensionamento complessivo del nuovo PRG in corso di redazione, in linea con le predette politiche di sviluppo territoriale nazionali e regionali, la cui priorità consta nel riuso e nella rigenerazione urbana del suolo edificato esistente, rispetto all'ulteriore consumo di suolo inedito;
5. l'importanza di intraprendere forme di *governance* del territorio *bottom up* che facilitino, incoraggino ed assicurino la partecipazione attiva della cittadinanza e di tutti i portatori di interesse.

Date queste premesse, la delibera sopra richiamata specificava che:

- il bando aveva natura meramente esplorativa e, come tale, valore puramente conoscitivo, così come il precedente;
- l'Amministrazione Comunale si sarebbe riservata di valutare ed eventualmente accogliere le manifestazioni di interesse sulla base di criteri di organicità della pianificazione, risparmio del consumo di suolo, attuabilità degli interventi, al fine di garantire il rispetto dei principi ispiratori caratterizzanti la redigenda variante generale al P.R.G. attualmente vigente.

A distanza di breve tempo con determinazione dirigenziale n. 9 del 28 gennaio 2022 viene pubblicato, corredato da apposito modulo per la redazione delle singole manifestazioni, l' " Avviso esplorativo pubblico finalizzato alla manifestazione di interesse per il declassamento delle aree edificabili" rivolto a "chiunque interessato a presentare manifestazione di interesse per il declassamento dei suoli da edificabili a zona agricola o verde privato".

L'Avviso di cui sopra precisava che:

- 1) sarebbero state valutate le sole manifestazioni di interesse inoltrate e firmate dalla totalità dei proprietari dei suoli;
- 2) le manifestazioni di interesse dovevano essere presentate, su apposito modulo allegato all' avviso medesimo, entro 60 (sessanta) giorni dalla pubblicazione in Albo Pretorio on line, all'ufficio protocollo del Comune, o inviate all'indirizzo PEC [protocollogenerale@pec.comune.roseto.te.it](mailto:protocollogenerale@pec.comune.roseto.te.it);
- 3) L'avviso aveva valore conoscitivo e l'Amministrazione Comunale si sarebbe riservata di valutare ed eventualmente accogliere le manifestazioni di interesse sulla base di criteri di organicità della pianificazione, risparmio del consumo di suolo, attuabilità degli interventi, al fine di garantire il rispetto dei principi ispiratori caratterizzanti la redigenda variante generale al PRG vigente.

## Le manifestazioni di interesse

Le manifestazioni di interesse pervenute sono state diciannove (vedi la sottostante tabella 1).

N.	Prot	Data	Richiedente		Località	Rif. Catastali		Zona PRG
			Cognome	Nome		Foglio	part.	
1	7230	22-feb-22	Proficuo	Lucinda Maria	Cologna Paese	22	93 e 616	B4 Comparti tipo 2
2	9029	07-mar-22	Toscani Di Marco	Antonio Annamaria	Santa Lucia	50	48 70 52 56	D5 Artigianale
3	9195	08-mar-22	Capone	Claudia	Cologna Paese	22	97, 283, 240, 390,429, 431, 600, 395	Zona C - sott- C2 espans resid. Inoiziativa pubblica
4	12197	29-mar-22	Capone	Maria	Cologna Paese	22	407 408 567	Comparti tipo 2 - b2- F3, zona agricola B4 C2 e B4
5	9999	14-mar-22	Di Marco	Silvana	Cologna Paese	22	230	B4 parcheggio F3 comparto tipo 2, agricola Totale
6	11125	21-mar-22	Di Giandomenico	Martina	Cologna Paese	22	615	comparto tipo 2, F3, parcheggi
			Capone	Filomena			324	B4
7	11284	22-mar-22	Poliziani	Teresa	Cologna Paese	18	326	B4
8	11346	22-mar-22	Di Bonaventura	Giulio	S.Lucia	49	172 (ex 90)	D5 - artigianale o industriale
			Di Bonaventura	Mario		50	39,40, 41,136,137	D5 - artigianale o industriale
			Di Bonaventura	Cesare				
			Luponetti	Splendor				
			Quaranta	Bruna				
		Di Bonaventura	Alfredo					
9	11667	24-mar-22	Ceci	Francesco	S.Lucia	50	51,54,71, 73,75	D5 - artigianale o industriale
			Ceci	Lucia		57	60	
10	11668	24-mar-22	Ceci	Francesco	S.Lucia	57	66,67	D5 - artigianale o industriale
11	11669	24-mar-22	Ceci	Gino	S.Lucia	50	45,46,104	D5 - artigianale o industriale
			Macedone	Maria Teresa		57	89, 90	
12	11670	24-mar-22	Macedone	Maria Teresa	S.Lucia	57	61	D5 - artigianale o industriale
			Iannetti	Maria Teresa				
13	11724	23-mar-22	Sestini Toscano	Antimo Rosina	S.Lucia	50	84,94	D5 - artigianale o industriale
14	11884	24-mar-22	Aloisi	Antonio	Cologna Paese	22	267	C2 - F3
15	11886	25-mar-22	D'Ambrosio	Tiberio	Cologna Paese	22	516	B4 - Parcheggio in comparto
16	11889	25-mar-22	D'Ambrosio	Romolo	Cologna Paese	22	517	B4 - F1
17	12135	28-mar-22	Falasca	Antonio	Cologna Paese	18	255	B4
18	12300	29-mar-22	Bruni	Concetta	Cologna Paese	22	301,502	B4
							68,504	B4 e parte agricolo
19	12406	29-mar-22	Sistili	Pietro	Cologna Spiaggia	1	618, 323, 615 parte, 401	B4

Tabella 1- Elenco delle manifestazioni di interesse

Dall'analisi dell'insieme delle manifestazioni di interesse pervenute emerge quanto segue:

- 1) In merito alla distribuzione territoriale delle manifestazioni pervenute (vedi Tabella 2) si nota che esse si concentrano nella porzione settentrionale del territorio comunale, con il 63% delle manifestazioni di interesse (58% a Cologna Paese ed una a Cologna Spiaggia), mentre le aree ricomprese tra la località di Santa Lucia, al confine sudoccidentale del territorio comunale, e il fosso Canale, ad est del casello autostradale, sono oggetto della restante quota di manifestazioni di interesse, in misura pari al 37%);
- 2) La superficie territoriale complessiva oggetto delle manifestazioni di interesse ammonta a 15,8 ettari;
- 3) Rispetto alle zone urbanistiche del PRG vigente oggetto delle manifestazioni di interesse emerge che:
  - a) Il 42% riguarda la retrocessione da zona D5, in massima parte all'interno della zona industriale prevista dal PRG vigente sita ad est della A14 e a sud della S.S. 150;
  - b) Un altro 42% riguarda aree ricomprese in più zone urbanistiche (quali comparti di zona C, zone destinate a standard urbanistici, etc. );
  - c) La quota restante si distribuisce tra richieste di retrocessione dalla zona B4 e dalla zona C (una sola manifestazione).

Distribuzione territoriale delle manifestazioni di interesse

Località	N.
Cologna Paese	11
Cologna Spiaggia	1
Santa Lucia	7
<b>Totale</b>	<b>19</b>

Tabella 2 - Distribuzione territoriale delle manifestazioni di interesse

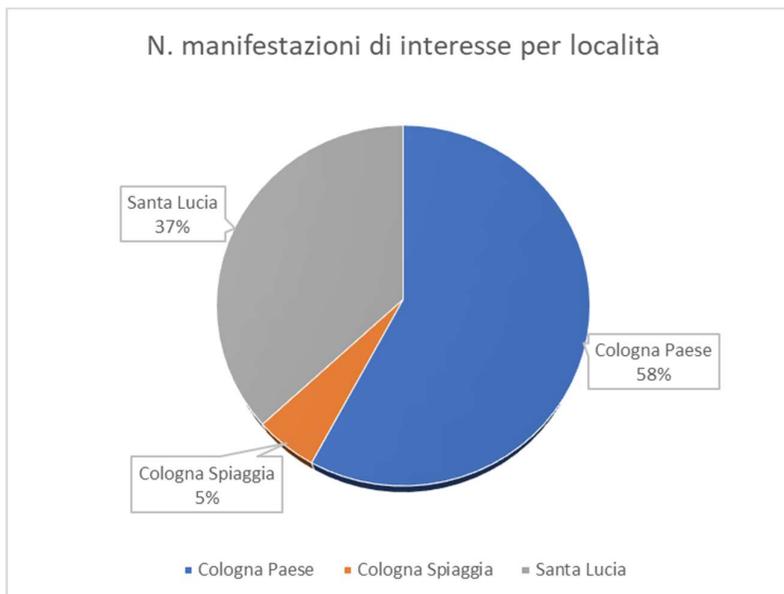


Figura 1 -Manifestazioni di interesse per località (grafico)

Manifestazioni di interesse per zona di PRG	
Zona di PRG	N.
B4	2
C	1
D5	8
Più zone urbanistiche	8
Totale	19

Tabella 3 - Manifestazioni di interesse per zona urbanistica di PRG



Figura 2 - Distribuzione delle manifestazioni di interesse per zona urbanistica di PRG (grafico)

## Analisi e valutazione delle manifestazioni di interesse

Di seguito si fornisce una sintesi delle singole manifestazioni di interesse e una loro valutazione alla luce dei contenuti dell'Avviso pubblico e del Documento programmatico per il PRG, approvato con D.C.C. n. 92/2022.

### Manifestazione n. 1 – prot. N. 7.230

La manifestazione d'interesse non presenta elementi in contrasto con gli indirizzi del Documento programmatico, pertanto può essere accolta, restituendo l'areale oggetto della manifestazione d'interesse medesima all'uso agricolo: pertanto l'areale assume la classificazione nella zona agricola ad esso contigua (zona E2).

La manifestazione d'interesse è pertanto accoglibile.

### Manifestazione n. 2 – prot. N.9.029

Le caratteristiche delle aree oggetto della manifestazione di interesse, per dimensioni, giacitura e relazioni con le previsioni del vigente PRG di aree per attività produttive e artigianali, nonché gli obiettivi esplicitati dal Documento programmatico in merito alle dotazioni di aree per attività produttive determinano la conferma nell'attuale zonizzazione di PRG.

La manifestazione d'interesse è pertanto non accoglibile.

### Manifestazione n. 3 – prot. N.9.195

La manifestazione d'interesse non presenta elementi in contrasto con gli indirizzi del Documento programmatico, pertanto può essere accolta, restituendo l'areale oggetto della manifestazione d'interesse medesima all'uso agricolo: pertanto l'areale assume la classificazione nella zona agricola ad esso contigua (zona E2).

La manifestazione d'interesse è pertanto accoglibile.

### Manifestazione n. 4 – prot. N.12.197

La manifestazione d'interesse non presenta elementi in contrasto con gli indirizzi del Documento programmatico, pertanto può essere accolta, restituendo l'areale oggetto della manifestazione d'interesse medesima all'uso agricolo: pertanto l'areale assume la classificazione nella zona agricola ad esso contigua (zona E2).

La manifestazione d'interesse è pertanto accoglibile.

### Manifestazione n.5 – prot. N.9.999

Le indagini conoscitive svolte nell'ambito della redazione del Quadro conoscitivo del PRG evidenziano, per l'area oggetto della manifestazione di interesse, condizioni di pericolosità geomorfologica elevata (classe G3) che presuppongono specifici studi di approfondimento per la fattibilità di interventi di trasformazione urbanistica, per cui è da ritenersi accoglibile la richiesta di retrocessione all'uso agricolo, assumendo la zonizzazione delle aree agricole ad essa contigue (zona E2).

La manifestazione d'interesse è pertanto accoglibile.

### Manifestazione n. 6 – prot. N.11.125

La manifestazione d'interesse non presenta elementi in contrasto con gli indirizzi del Documento programmatico, pertanto può essere accolta, restituendo l'areale oggetto della manifestazione d'interesse medesima all'uso agricolo: pertanto l'areale assume la classificazione nella zona agricola ad esso contigua (zona E2).

La manifestazione d'interesse è pertanto accoglibile.

#### Manifestazione n.7 – prot. N.11.284

Le caratteristiche delle aree oggetto della manifestazione di interesse, per dimensioni, giacitura e caratteristiche del contesto totalmente edificato (le particelle catastali indicate nella manifestazione d'interesse sono contigue su due lati ad aree edificate e servite da viabilità pubblica urbana della frazione Cologna Paese), nonché gli obiettivi esplicitati dal Documento programmatico in merito alle frazioni ne determinano la conferma nell'attuale zonizzazione di PRG.

La manifestazione d'interesse è pertanto ritenuta non accoglibile.

#### Manifestazione n. 8 – prot. N.11.346

La manifestazione d'interesse riguarda due aree distinte classificate dal PRG vigente in zona D5 :

- La prima corrisponde a una vasta area (costituita da più particelle catastali – identificate al foglio 50, particelle 39,40, 41,136,1379 della superficie territoriale complessiva mq. 53.933 (HA 5,39) posta alla margine orientale della zona D5 industriale - autoporto, sulla sinistra idrografica del fosso Canale (classificato acqua pubblica), al di là del quale si estendono vaste zone con destinazione agricola, ed è in massima parte ricadente nella fascia di rispetto di 150 metri da corso di acqua pubblica ex art. 142, Dlgs. 42/2004;
- La seconda corrisponde a un'area collocata nella zona D5 individuata dal PRG vigente a ovest del tracciato della A14, costituita da una sola particella, di rilevante estensione (mq. 20.101, Ha 2,01), non gravata da vincoli sovraordinati.

Si ritiene pertanto che la manifestazione in oggetto:

- Sia accoglibile in riferimento alla prima delle due aree, nonostante l'inclusione in zona D5, in considerazione del fatto che l'area è in massima parte sottoposta a un vincolo sovraordinato poiché ricompresa nella fascia di rispetto ex D.lgs. 42/2004, restituendo l'areale oggetto della manifestazione d'interesse medesima all'uso agricolo: pertanto l'area assume la classificazione nella zona agricola ad esso contigua (zona E2)
- Non sia accoglibile in riferimento alla seconda delle due aree dove non si riscontra la presenza di vincoli sovraordinati, confermando quindi la disciplina urbanistica vigente.

La manifestazione d'interesse è pertanto ritenuta parzialmente accoglibile.

#### Manifestazione n. 9 – prot. N.11.667

Le caratteristiche delle aree oggetto della manifestazione di interesse, per dimensioni, giacitura e relazioni con le previsioni del vigente PRG di aree per attività produttive e artigianali, nonché gli obiettivi esplicitati dal Documento programmatico in merito alle dotazioni di aree per attività produttive determinano la conferma nell'attuale zonizzazione di PRG.

La manifestazione d'interesse è pertanto ritenuta non accoglibile.

#### Manifestazione n. 10 – prot. N.11.668

La manifestazione d'interesse non presenta elementi in contrasto con gli indirizzi del Documento programmatico e interessa, inoltre, aree incluse nella fascia di rispetto di 150 metri da corso di acqua pubblica ex art. 142, Dlgs. 42/2004, pertanto può essere accolta, nonostante l'inclusione in zona D5, in considerazione del fatto che l'area è inclusa nella fascia di rispetto citata, restituendo l'areale oggetto della manifestazione

d'interesse medesima all'uso agricolo: pertanto l'areale assume la classificazione nella zona agricola ad esso contigua (zona E2).

La manifestazione d'interesse è pertanto ritenuta accoglibile.

Manifestazione n. 11 – prot. N.11.669

L'areale oggetto della manifestazione d'interesse è in posizione marginale rispetto alla zona D5, delimitato sul lato orientale da ampie zone classificate dal PRG in zona agricola, ed è, inoltre, incluso nella fascia di rispetto di 150 metri da corso di acqua pubblica ex art. 142, Dlgs. 42/2004, pertanto la manifestazione è accoglibile, restituendo l'areale oggetto della manifestazione d'interesse medesima all'uso agricolo: pertanto l'areale assume la classificazione nella zona agricola ad esso contigua (zona E2).

La manifestazione d'interesse è pertanto ritenuta accoglibile.

Manifestazione n. 12 – prot. N.11.670

L'areale oggetto della manifestazione d'interesse è nella sua porzione orientale ricompreso nella fascia di rispetto di 150 metri da corso di acqua pubblica ex art. 142, Dlgs. 42/2004 e, nella porzione occidentale dell'areale stesso contiguo alla zona D5 su tre lati e esente da vincoli sovraordinati.

Si ritiene pertanto che la manifestazione in oggetto:

- Sia accoglibile in riferimento alla porzione orientale dell'area, sottoposta a un vincolo sovraordinato poiché ricompresa nella fascia di rispetto ex D.lgs. 42/2004, restituendo l'areale oggetto della manifestazione d'interesse medesima all'uso agricolo: pertanto l'area assume la classificazione nella zona agricola ad esso contigua (zona E2) analogamente alla contigua area oggetto della manifestazione di interesse n.11, prot, 11.669
- Non sia accoglibile in riferimento alla seconda delle due aree, contigua su tre lati alla zona D5, dove non si riscontra la presenza di vincoli sovraordinati, confermando quindi la disciplina urbanistica vigente.

Pertanto si ritiene la manifestazione parzialmente accoglibile,

Manifestazione n. 13 – prot. N.11.724

Le caratteristiche delle aree oggetto della manifestazione di interesse, per dimensioni, giacitura e relazioni con le previsioni del vigente PRG di aree per attività produttive e artigianali, nonché gli obiettivi esplicitati dal Documento programmatico in merito alle dotazioni di aree per attività produttive determinano la conferma nell'attuale zonizzazione di PRG.

La manifestazione d'interesse è pertanto ritenuta non accoglibile.

Manifestazione n. 14 – prot. N.11.884

La manifestazione d'interesse è accoglibile non presenta elementi in contrasto con gli indirizzi del Documento programmatico, pertanto può essere accolta, restituendo l'areale oggetto della manifestazione d'interesse medesima all'uso agricolo: pertanto l'areale assume la classificazione nella zona agricola ad esso contigua (zona E2).

La manifestazione d'interesse è pertanto ritenuta accoglibile.

**Manifestazione n. 15 – prot. N.11.886**

La manifestazione d'interesse non presenta elementi in contrasto con gli indirizzi del Documento programmatico, pertanto può essere accolta, restituendo l'areale oggetto della manifestazione d'interesse medesima all'uso agricolo: pertanto l'areale assume la classificazione nella zona agricola ad esso contigua (zona E2).

La manifestazione d'interesse è pertanto ritenuta accoglibile.

**Manifestazione n. 16 – prot. N.11.889**

La manifestazione d'interesse non presenta elementi in contrasto con gli indirizzi del Documento programmatico, pertanto può essere accolta, restituendo l'areale oggetto della manifestazione d'interesse medesima all'uso agricolo: pertanto l'areale assume la classificazione nella zona agricola ad esso contigua.

La manifestazione d'interesse è pertanto ritenuta accoglibile.

**Manifestazione n. 17 – prot. N.12.135**

Le caratteristiche delle aree oggetto della manifestazione di interesse, per dimensioni, giacitura e caratteristiche del contesto (le particelle catastali nella manifestazione d'interesse indicate sono interessate da edifici esistenti contigui ad aree edificate su due lati da viabilità pubblica urbana della frazione Cologna Paese), totalmente edificato ne determinano la conferma nell'attuale zonizzazione di PRG.

La manifestazione d'interesse è pertanto ritenuta non accoglibile.

**Manifestazione n. 18 – prot. N.12.300**

La manifestazione d'interesse non presenta elementi in contrasto con gli indirizzi del Documento programmatico, pertanto può essere accolta, restituendo l'areale oggetto della manifestazione d'interesse medesima all'uso agricolo: pertanto l'areale assume la classificazione nella zona agricola ad esso contigua.

La manifestazione d'interesse è pertanto ritenuta accoglibile.

**Manifestazione n. 19 – prot. N.12.406**

Le caratteristiche delle aree oggetto della manifestazione di interesse, per dimensioni, giacitura e caratteristiche del contesto (le particelle catastali nella manifestazione d'interesse indicate sono interessate da viabilità esistente e da pertinenze di edifici esistenti), totalmente edificato ne determinano la conferma nell'attuale zonizzazione di PRG.

La manifestazione d'interesse è pertanto ritenuta non accoglibile.

## Considerazioni conclusive

Le 19 manifestazioni d'interesse per la restituzione a destinazioni non edificabili pervenute hanno interessato principalmente aree marginali rispetto agli insediamenti esistenti: in tal caso la restituzione all'uso agricolo non pregiudica interventi di completamento degli insediamenti esistenti. Laddove invece le manifestazioni interessavano aree intercluse, quando non già edificate, nel sistema urbano e quindi di estrema importanza per il potenziamento del medesimo, considerato che tra gli obiettivi da perseguire dalla variante generale al PRG, come illustrato nel Documento programmatico, rientra una generale semplificazione delle procedure d'intervento per la trasformazione dei suoli inclusi nel sistema urbano, le istanze presentate sono state ritenute non accoglibili.

Per quanto riguarda le aree destinate dal PRG vigente ad attività produttive (zona D5), la cui posizione rispetto al casello autostradale di Roseto ne conferma la strategicità localizzativa, sono state ritenute accoglibili quelle manifestazioni interessanti aree marginali, peraltro sottoposte a vincoli paesaggistici dal Codice dei Beni culturali e del Paesaggio (D.lgs. 42/2004), quali la fascia di rispetto della profondità di 150 metri dalle acque pubbliche, mentre si è ritenuto di confermare la destinazione produttiva in essere per quelle aree già oggi servite dalla viabilità pubblica o poste in posizione centrale rispetto alla zona urbanistica D5.

Ciò detto:

- Le manifestazioni d'interesse accoglibili ammontano ad 11 unità;
- Le manifestazioni parzialmente accoglibili a due unità;
- Le manifestazioni d'interesse NON accoglibili ammontano a sei unità.

L'accoglimento delle 11 manifestazioni ritenute accoglibili e delle due manifestazione parzialmente accoglibili comporta una restituzione dei suoli all'uso agricolo pari ad una complessiva estensione di 10,0 ettari (vedi Tabella 4), contribuendo quindi a una riduzione del potenziale consumo di suolo, tra gli obiettivi che la deliberazione di Giunta n. 9 del 22 gennaio 2022 perseguiva con la pubblicazione dell'Avviso.

Rispetto alla zona omogena di tipo D le retrocessioni derivanti dal possibile accoglimento, totale o parziale, delle manifestazioni di interesse interessanti tale tipo di zona urbanistica comportano un ariduzione di tali superfici pari a 7,97 ettari, tuttavia inclusi in aree soggette a vincoli sovraordinati.

Voci	Superficie (mq)	Superficie (hA)
<b>Totale manifestazioni - n.19</b>	<b>157.742</b>	<b>15,8</b>
<i>di cui accoglibili - n.11</i>	<i>45.434</i>	<i>4,5</i>
<i>Parzialmente accoglibili n. 2 (superfici oggetto di possibile retrocessione)</i>	<i>54.988</i>	<i>5,5</i>
<i>di cui non accoglibili n. 6 (superfici ritenute non retrocedibili, incluse parzialmente accoglibili)</i>	<i>57.320</i>	<i>5,7</i>
<b>TOTALE Suoli restituiti all'uso agricolo da manifestazioni accoglibili e parzialmente accoglibili</b>	<b>100.422</b>	<b>10,0</b>

Tabella 4 - Superfici territoriali (ettari) oggetto delle manifestazioni di interesse e suoli restituibili ad uso agricolo