

RELAZIONE INTEGRATIVA

Oggetto:

progetto di "Ristrutturazione ed ampliamento di un fabbricato esistente da destinare ad attività di bar e ristoro" sito in località Lido Riccio di Ortona, - Foglio di mappa n° 8 particella n° 37 e 4018, in variante al P.R.G. ai sensi dell'art.8 DPR 160/2010 , in testa ai Sig.ri Lorenzo e Luciano SANSINI.

In riferimento alla richiesta di documentazione integrativa di cui alla PS – 03/23 del 21/09/2023, inviata dal Responsabile del 3° Settore "Attività Tecniche e Produttive" arch. Domenico Silvestri del Comune di Ortona, relativa alle criticità emerse da parte di alcune ACA interpellate per l'approvazione del progetto di cui all'oggetto, in variante al P.R.G. , ai sensi dell'art.8 DPR 160/2010 ed in particolare, da parte dell'ARTA Abruzzo e dalla Regione Abruzzo, con la presente, si integra la pratica, con documentazione integrativa ed aggiornata al fine dell'acquisizione della verifica di assoggettabilità di competenza.

Rispetto agli elementi alle motivazioni espresse :

1) dall'ACA "**ARTA Abruzzo**" si precisa quanto segue:

- All'interno del rapporto preliminare, per puro errore materiale, è stato messo in evidenza, un lotto di intervento non corrispondente a quello evidenziato nel progetto.

L'errore nell'individuazione della proprietà è nato in quanto, il lotto messo in evidenza, risulta molto simile a quello sul quale è stata prevista l'iniziativa, per essere ad esso confinante ed avere la stessa giacitura. Ora, al fine di dissipare ogni dubbio, si ribadisce che il terreno in esame, corrisponde catastalmente al foglio di mappa n° 8 particella n° 37 e 4018 e, si allegano alla presente : un nuovo stralcio catastale ed una vista dall'alto della proprietà interessata (**vedi allegato A**).

- L'ulteriore richiesta di chiarimenti, riguardano le informazioni contenute nell'RP trasmesso all'ACA, dove non appaiono chiari gli elementi in variante rispetto alle previsioni del nuovo P.R.G. .

Premesso che la Variante urbanistica richiesta:

- risale come data di inizio del suo iter approvativo al 2019, attraverso lo Sportello Unico CHIETI – ORTONA ;
- che al momento della presentazione del progetto di variante urbanistica, lo stesso venne presentato ed impostato sulla scorta dell'art.37 delle N.T.A. del P.R.G. risalente al 1994, oggi non più vigente;

- che il periodo di presentazione, ha preceduto quello della Pandemia, con tutti i problemi che essa ha comportato;
- che il progetto ha dovuto ottenere il nulla osta da parte delle F.S.;
- che il suo iter si è inserito nel periodo di adozione e approvazione del nuovo P.R.G. 2022 del Comune di Ortona;
- che nel periodo 2019 – 2022 il Comune di Ortona a fatto a se lo sportello Unico trasportandolo da Chieti ad Ortona;
- che oggi nel comune di Ortona è vigente il P.R.G. 2022 che in base all'art. 51 definisce l'area come per "Attività ricettive alberghiere";
- ... ecc..

quanto sopra ha determinato un numero imprecisato di documenti i quali si sono susseguiti, in base alle varie richieste ottemperate da chi scrive, in alcuni casi, con risposte sovrapposte, tali da giustificare le perplessità denunciate dall'ARTA.

Ora per chiarire quanto sopra, si precisa che la ragione che ha spinto alla presentazione del progetto in variante al P.R.G., ai sensi dell'art.8 DPR 160/2010, è stata quella di collocare il futuro manufatto, a confine di proprietà, possibilità non prevista nelle N.T.A del vigente P.R.G. 2022, nella zona in cui ricade la proprietà di che trattasi (vedi allegato B).

2) dal " Dipartimento Territorio-Ambiente-Servizio Valutazioni Ambientali " Giunta Regionale , si precisa quanto segue:

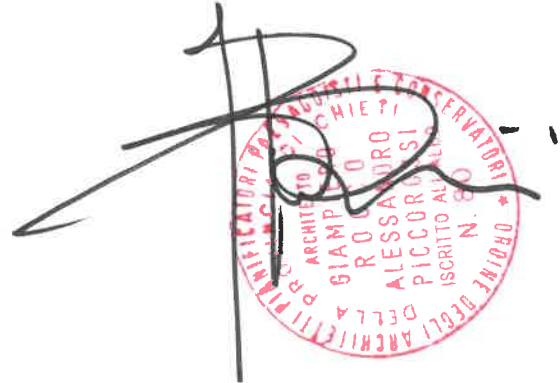
così come accennato nel precedente punto 1), nella parte riguardante i tempi di presentazione e l'iter complesso che il progetto ha fin dovuto attendere, si precisa :

- che la zona in cui il lotto oggetto di variante specifica è situato, risulta condizionata da una particolare polverizzazione della proprietà, che non agevola l'attuazione della destinazione d'uso di cui lall'art.51 delle N.T.A. contenuta nel piano, se non, attraverso una comunione di interessi privati, volta ad una forte speculazione, ambientalmente dannosa per il lembo di terreno posto in prossimità dell'arenile;
- che la superficie del lotto ben si presta ad una iniziativa come quella proposta, anche in virtù della convenzione prevista tra il comune di Ortona ed il privato, rispetto alla cessione di superficie per l'attuazione della costruenda pista ciclabile, oltre alla creazione di un servizio a supporto del turistico balneare;
- la struttura prevede elementi di innovazione rispetto al consumo energetico oltre al recupero delle acque piovane, informazioni accennate all'interno della relazione tecnico descrittiva. Che accompagna la proposta;
- in riferimento alla vulnerabilità del sito, si fa espresso riferimento alle autorizzazioni che hanno portato all'approvazione del P.R.G. nel 2022

dove lo studio di tali problematiche ha premesso la destinazione turistica di tutta l'area posta tra la ferrovia ed il mare.

Ortona lì, 29.02.2024

arch. Giampiero R.A. Piccorossi



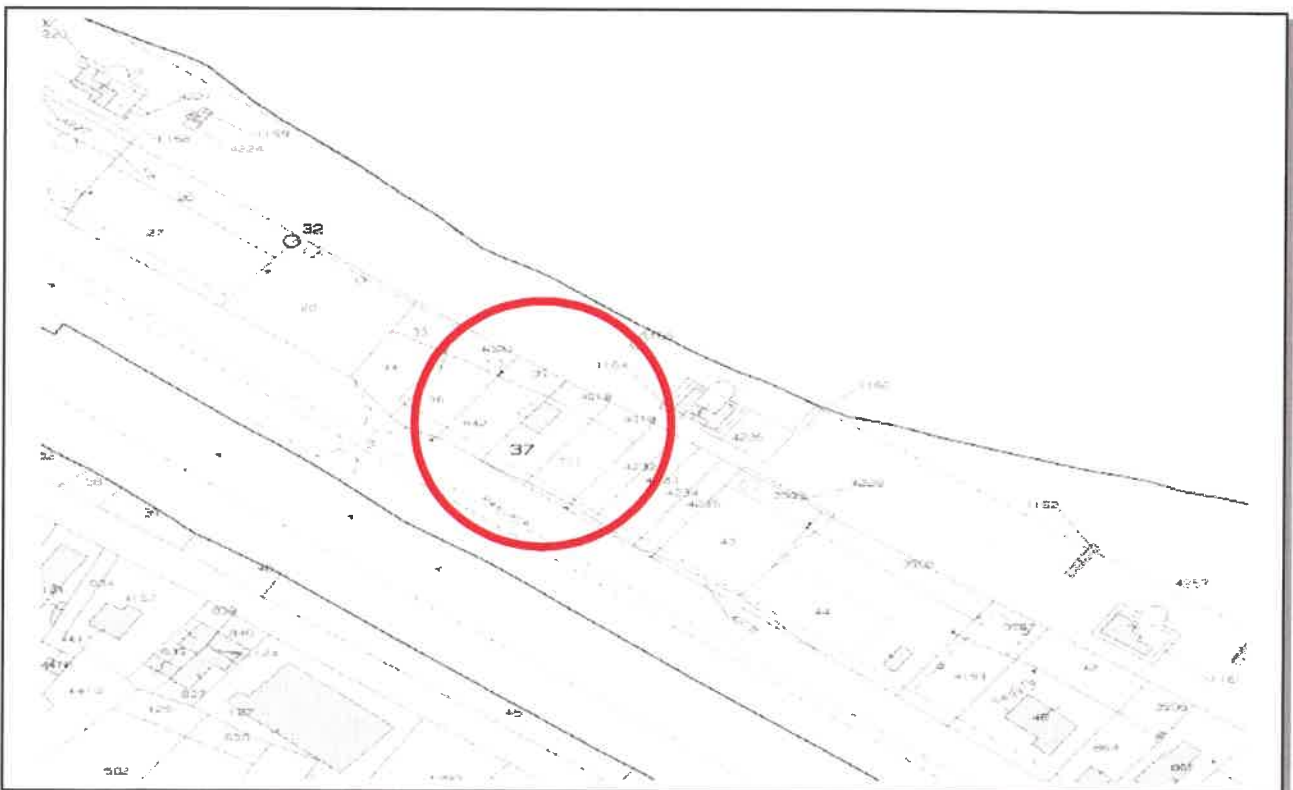
The image shows a handwritten signature in black ink over a red circular professional stamp. The stamp contains the following text: "ARCHITETTO GIAMPIERO R.A. PICCOROSSÌ", "PROFESSIONE ARCHITETTURA", "ISCRITTO AL N. 108", "ORDINE DEGLI ARCHITETTI DELLA PROVINCIA DI PERUGIA".

ALLEGATO A) alla relazione integrativa

INDIVIDUAZIONE LOTTO



INDIVIDUAZIONE CATASTALE



ALLEGATO B) alla relazione integrativa

STRALCIO PRG VIGENTE

PRG
PIANO REGOLATORE GENERALE



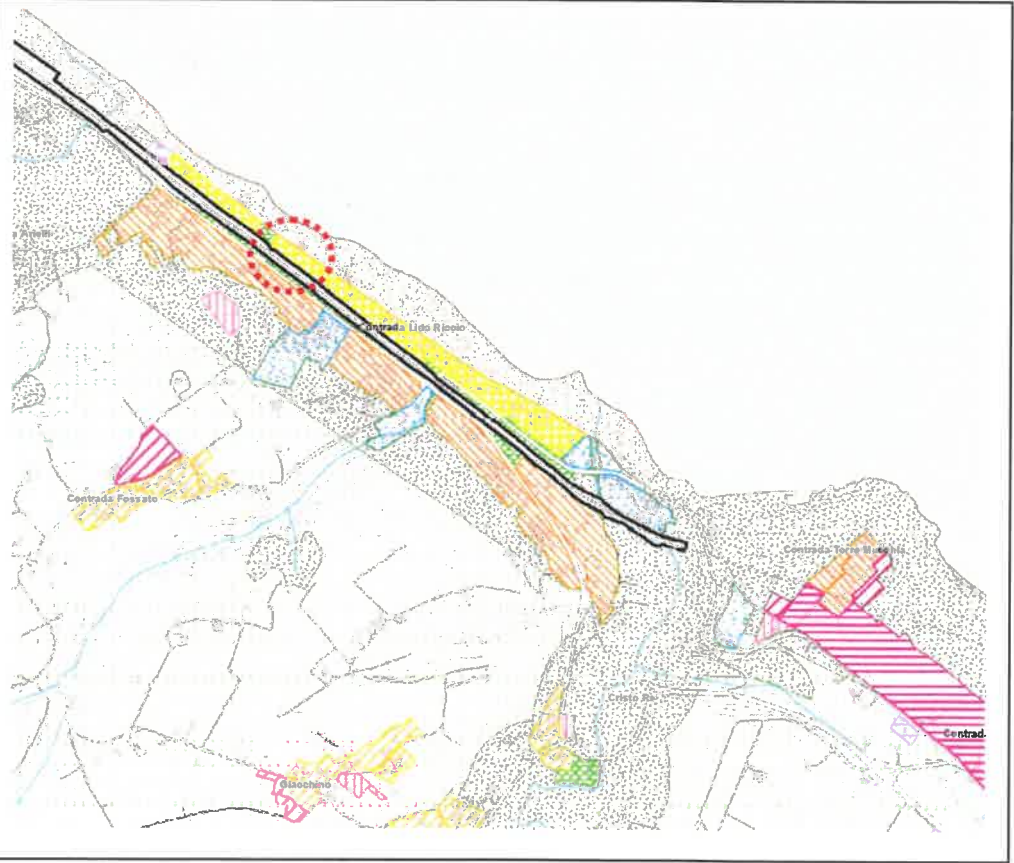
PROGETTO DI PIANO
Zonizzazione del territorio comunale
scala 1:10000

D02a

LEGENDA

- A1 Terravecchia
- A2 Terranova 1
- A3 Terranova 2
- A4 Borgo Acquabella
- Zona B, completamento della struttura urbana**
 - B1 Intensiva
 - B2 Semintensiva
 - B3 Estensiva 1
 - B4 Estensiva 2
- Zona C, espansione della struttura urbana**
 - C1 Piani esecutivi prevalenti
 - C2 Espansione dell'impianto urbano
 - C3 Nuovo impianto urbano
- Aree a prevalente destinazione produttiva**
 - D1 Attività Industriali
 - D2 Attività artigianali
 - D3 Attività produttive in genere
- Aree a prevalente destinazione agricola**
 - E1 Zona agricola
 - E2 Zona agricola di rispetto ambientale
- Aree per servizi e attrezzature**
 - F1 Standard minimo
 - F2 Standard aggiuntivo
 - Servizi di rango superiore
 - Attrezzature turistiche permanenti
 - Attrezzature Tecnologiche
 - Area Portuale
 - Discariche
- Altre aree**
 - Attività ricettive all'aria aperta
 - Attività ricettive alberghiere
 - Impianti sportivi, ricreativi e socio-assistenziali
 - Impianti Cimiteriali
 - Aree di rispetto cimiteriale
 - Verde di rispetto paesaggistico
 - Via verde della costa teatina
 - Area di futura concertazione
 - Aree ferroviarie
 - Arenie

STRALCIO ZONIZZAZIONE



STRALCIO NTA

**Art. 51 Attività ricettive alberghiere**

Comma 1 Al fine di soddisfare le esigenze di sviluppo dell'attività turistica sono individuate dal PRG le zone destinate alla realizzazione di strutture ricettive di tipo alberghiero e para-alberghiero.

Comma 2 In queste zone il PRG si attua per intervento diretto, applicando i seguenti indici:

UF	Indice di utilizzazione fondiario	mq/mq	1,00
H	Altezza massima	ml	10,00
SM	Superficie minima di intervento	mq	500,00
DS	Distacco minimo dalle strade	ml	5,00
DC	Distacco minimo dai confini	ml	5,00
DE	Distacco minimo tra edifici	ml	10,00

Comma 3 Le nuove costruzioni devono essere collocate a una distanza di almeno ml 10,00 dal limite del demanio marittimo.

Comma 4 Per le nuove costruzioni è prescritto l'obbligo di lasciare un corridoio per il libero accesso al demanio marittimo a carico di entrambi i confinanti per ml 3,00 ciascuno.

Comma 5 Gli alberghi già esistenti alla data di adozione del presente PRG possono essere oggetto di interventi di ristrutturazione edilizia, senza cambio di destinazione d'uso, ovvero possono essere

36

trasformati in residenza turistica alberghiera con possibilità di realizzare uno o più locali autonomi dotati di cucina e servizi igienici.

Comma 6 Sono fatti salvi tutti i vincoli derivanti da prescrizioni sovraordinate.