



**PROVINCIA
DI PESCARA**

SETTORE I – TECNICO

Servizio Pianificazione, Ambiente e Patrimonio

U.O. Demanio e Pianificazione

Ns. riferimento prot. n. 1998 del 04/12/2026
prot. n° 3342 del 23/02/2026

Al Responsabile del Servizio
Urbanistica e Assetto e Uso del Territorio
Arch. Cinzia Colantonio
protocolloaffarigenerali@pec.comune.cepagatti.it

OGGETTO: Comune di Cepagatti – “Richiesta di Pdc per cambio di destinazione d’uso di fabbricato esistente in variante al PRG vigente ai sensi dell’ Art. 8 DPR 160/2010. Ditta SPH GROUP SRL. INDIZIONE DI CONFERENZA DI SERVIZI asincrona.- Parere.

PREMESSO:

che in data 04.02.2026 è stata acquisita al protocollo della Provincia n° 1998 la nota con la quale codesto comune, ai sensi del combinato disposto dell’art. 14 bis comma 2 e dell’art. 14 del DLgs 152/2006, ha convocato una Conferenza di Servizi decisoria , in forma semplificata ed in modalità asincrona, per la valutazione e l’approvazione della pratica di cui all’oggetto;

che alla citata notata è stata trasmessa in allegato la documentazione amministrativa e grafica progettuale;

che in data 23/02/2026 al protocollo n° 3342 è pervenuta documentazione progettuale integrativa;

RICORDATO PRELIMINARMENTE

che l’art. 8 D.P.R. n°160/2010 ha confermato il carattere eccezionale e straordinario della procedura di Variante avente ad oggetto progetti relativi ad insediamenti produttivi, prevedendo che lo strumento urbanistico deve essere caratterizzato dalla mancanza di aree da destinare all’insediamento di impianti produttivi o dall’insufficienza di aree in relazione al progetto presentato;

che comunque è sempre in capo all’amministrazione comunale ove ricade l’area d’intervento la titolarità dell’interesse qualificato all’assetto del territorio e dell’ambiente, nel rispetto della pianificazione paesistico-ambientale di livello sovra-comunale;

PRESO ATTO, NEL MERITO DEL PROGETTO:

l’istanza di variante urbanistica attiene alla richiesta di PdC per cambio di destinazione d’uso di un fabbricato esistente in variante al PRG vigente, ubicato in Loc.tà Villareia;

l’area in oggetto, della superficie di mq 9.837,00, è sottoposta dallo strumento urbanistico vigente alla disciplina dell’articolo 30 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale: “Zona E Agricola”;

VISTA:

la deliberazione di G.C. n°151/2025 con la quale l' A.C. ha dato l'assenso all'avvio alla procedura di variante ai sensi dell' Art. 8 DPR 160/2010;

VISTO:

che l'area d'intervento ricade nel P.T.C.P. della Provincia parte nel Sub-sistema "Caposaldo della produzione agricola" (art.80 delle N.T.A.) e parte nel Sub-sistema " Filtro di permeabilità di secondo livello (art. 71 delle N.T.A.);

PRESO ATTO:

della documentazione integrativa, acquisita al protocollo della Provincia n° 3342 del 23/02/2026, dalla quale si evince che la richiesta di cambio di destinazione dell'area viene fatta per la zona "ZONA "D3" – ATTIVITA' PRODUTTIVE DI COMPLETAMENTO", disciplinata dall' ART.32 N.T.A. ;

che nel vigente P.R.G. le zone D3 comprendono le aree sulle quali insistono fabbricati esistenti;

della dichiarazione a firma del Responsabile del Servizio Urbanistica del comune di Cepagatti, acquisita al prot. n. 3342 del 23/02/2026, attestante che nello strumento urbanistico vigente non esistono aree classificate come "D3 di completamento" in relazione all'intervento oggetto di variante;

VERIFICATO:

che il progetto di ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso del fabbricato esistente rispetta gli indici e parametri della citata zona produttiva D3;

CONSIDERATO:

che trattasi di edificio esistente;

TENUTO CONTO:

che tra le competenze provinciali nei confronti dell'attività urbanistica comunale, ai sensi dell'art. 20, comma 5 del DLgs. 267/2000 e successive modificazioni, è ricompreso l'accertamento di compatibilità delle Varianti predisposte dai comuni con le previsioni del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.), si esprime:

parere di compatibilità con le previsioni del PTCP approvato con delibera di C.P. n° 78 del 25.05.2001, con la prescrizione:

Si prevedano opere di mitigazione dell'impatto visivo attraverso la realizzazione di quinte arboree nelle aree libere dall'attività produttiva.

Distinti saluti

Firmato digitalmente da:
Il Responsabile dell'U.O.
Mennucci Antonella (Arch. Antonella Mennucci)

Firmato il 24/02/2026 12:22

Seriale Certificato: 4704399

Valido dal 09/07/2025 al 09/07/2028

InfoCamere Qualified Electronic Signature CA

Il Responsabile del Servizio
(Arch. Silvio Cafarelli)



IL DIRIGENTE I° SETTORE
(Ing. Marco Scorrano)



MARCO SCORRANO
24.02.2026 12:52:55
GMT+01:00