



CITTA' DI CASTEL DI SANGRO (AQ)

*Regno delle Due Sicilie - Carlo III - Privilegio del 20 ottobre 1744
Medaglia di bronzo al Valore Civile*

COPIA

DELIBERAZIONE

N. 4

del 15/05/2014

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Adunanza ordinaria in 1° Convocazione
Seduta pubblica

OGGETTO:

SPECIFICAZIONI APPLICATIVE DELLA DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE N. 41 DEL 30.11.2012 E DELLA L.R. N. 49 DEL 15.10.2012 RIGUARDO IL QUARTIERE UNRRA CASAS, IL PIANO PARTICOLAREGGIATO ZONA H - INDUSTRIA ARTIGIANATO E LE ZONE AGRICOLE.

L'anno DUEMILAQUATTORDICI, addì QUINDICI del mese di MAGGIO alle ore 18:30 nella sala delle adunanze consiliari, a seguito di convocazione disposta dal Presidente e debitamente notificata a tutti i Consiglieri, si è riunito a seduta il Consiglio Comunale.

Risultano presenti:

COGNOME E NOME	PRESENTI	ASSENTI
MUROLO Umberto - Sindaco	X	
CARUSO Angelo - Consigliere Comunale	X	
UZZEO Vincenzo - Consigliere Comunale	X	
PALLOTTA Giuliano - Consigliere Comunale	X	
LIBERATORE Andrea - Consigliere Comunale	X	
ROMANO Alfredo - Consigliere Comunale	X	
PATITUCCI Vincenzo - Consigliere Comunale	X	
ZACCARDI Maurizio - Consigliere Comunale		X
DI MICHELE Simone - Consigliere Comunale	X	
CENCI Michelino - Consigliere Comunale	X	
SAMMARONE Paolo - Consigliere Comunale		X
BUZZELLI Claudio - Consigliere Comunale	X	
GRAZIANI Giuseppe Angelo - Consigliere Comunale	X	
CARNEVALE Diego - Consigliere Comunale	X	
SALTARELLI Elviro - Consigliere Comunale	X	
VITALE Giorgio - Consigliere Comunale		X
ACCONCIA Giovanni - Consigliere Comunale		X

Partecipa il Segretario Generale dott. UGO CAROZZA, il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti, il Presidente , ALFREDO ROMANO, assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'ordine del giorno in oggetto riportato.

Il Sindaco, richiama all'attenzione del Consiglio sull'obiettivo prefisso di riqualificazione delle zone già agricole ma in via di rapida urbanizzazione, interessate dalla variante generale al P.R.G. Tale obiettivo è conseguito riservando al Consiglio Comunale la decisione caso per caso sugli interventi proposti così che, alla fine, si sarà attuato un piano particolareggiato con l'intervento dei privati.

Il capogruppo Graziani, presa la parola, sottolinea l'importanza dei processi partecipativi nelle decisioni che si vanno a prendere, da non confondersi con il consociativismo. " E' un approccio nuovo per dare risposta a tutte le problematiche di interesse generale. L'unico importante accorgimento da adottare è che ogni incontro deve avere un inizio e una fine. In sede di conferenza dei capi gruppo aperta a ogni consigliere interessato siamo in grado di definire le questioni nello spazio di trenta giorni. Siffatto metodo è importante applicarlo in materia edilizia se si vuol guardare al futuro". Auspica che venga aperta " una nuova stagione i dibattiti su tutti gli argomenti in modo di rendere trasparente l'attività dell'amministrazione. Bisogna aumentare le occasioni di incontro e di discussione, la cui importanza è stata sottolineata ed affermata dal sindaco come approccio moderno ed innovativo per fare bene l'interesse dei cittadini di Castello".

Il vice sindaco Avv. Angelo Caruso chiesta e ottenuta la parola illustra al consiglio la proposta nei suoi aspetti tecnico amministrativi .

Il capo gruppo Graziani dichiara che " Per esperienza professionale ho capito che se in una zona si dà una destinazione unica si commette un grave errore perché si finisce, per esempio, con il creare dormitori e rovinare e inquinare l'ambiente. Più destinazioni d'uso sono permesse, più esigenze si riescono a soddisfare integrandole tra loro".

Il consigliere Patitucci condivide l'opinione di Graziani, ma "voglio sfatare il pensiero che l'Amministrazione si sia chiusa. Il processo di partecipazione è assicurato dal lavoro delle consulte, delle commissioni, della conferenza dei capi gruppo, e, comunque in ogni occasione l'Amministrazione si è sempre mossa nel pieno rispetto della legge".

Il capo gruppo Graziani ribatte che in più occasioni la Giunta è sembrata chiudersi. Invece "con la partecipazione si danno risposte puntuali alle richieste dei cittadini e si realizza un modo democratico di porre e risolvere i problemi alla luce del sole".

Il presidente del consiglio prof. Romano da parte sua sottolinea che "Fin dall'inizio abbiamo cercato di coinvolgere tutti per giungere a proposte da tutti accettabili".

Non chiedendo altri consiglieri la parola, la proposta viene messa a votazione per alzata a di mano con l'esito di cui a seguito proclamato dal Presidente: unanimità.

Quindi in relazione all'urgenza a provvedere si procedere ai sensi e per gli effetti dell'art. 134 del TUEL a votazione per alzata di mano il cui esito viene proclamato dal Presidente come segue: unanimità.

Conseguentemente,

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che con Delibera di Consiglio Comunale n. 41 del 30.11.2012 "Attuazione e recepimento delle disposizioni dell'articolo 5 del D.L. 13 maggio 2011 n. 70 contenute nella Legge Regionale n. 49 del 15/10/2012 BUR n.56 del 31.10.2012 e s.m.i. " il Comune di Castel di Sangro ha disciplinato gli interventi di nuova edificazione ed i cambi di destinazione d'uso nell'ambito dell'inquadramento urbanistico comunale costituito dal vigente P.R.G. e dai relativi piani attuativi, nonché dal nuovo P.R.G. adottato, definendo limitazioni e prescrizioni per le diverse zone;

RILEVATO che relativamente alle zone UNRRA CASA, ZONA H (industrie e artigianato) e zone Agricole si rende necessario apportare alcune precisazioni per le motivazioni di seguito indicate;

1. Zona UNRRA CASA

Ritenuto necessario apportare ulteriori specificazioni nell'ambito di applicazione della suddetta deliberazione nel complesso edilizio *UNRRA CASAS* in cui è ancora possibile intervenire, finalizzando i vantaggi introdotti con la delibera di C.C. n. 41/2012 al recupero urbanistico e ambientale del quartiere degli anni 50.

Evidenziato che il quartiere *UNRRA CASAS* (United Nations Relief and Rehabilitation Administration), realizzato a Castel di Sangro nell'immediato dopoguerra, faceva parte di quegli esperimenti iniziati in Italia nel 1950 finalizzati alla creazione di quartieri organizzati sul modello di piccole comunità, con l'obiettivo di rispondere alla domanda di alloggi delle fasce più deboli della popolazione.

Rilevato che il quartiere ha un impianto costituito da tre "isole" che si sviluppano ortogonalmente alla Via Giardini del Rio e che comprendono, complessivamente ventitrè edifici residenziali. Gli edifici sono del tipo "isolato", a due piani, plurifamiliari e sono disposti su lotti più ampi, tali da definire per ciascuno edificio, le aree verdi destinate a giardini ed orti, che a loro volta prospettano sui piccoli percorsi pedonali pubblici; la viabilità principale è definita da tre assi viari carrabili che attraversano il quartiere e che unitamente ai percorsi pedonali costituiscono la maglia ortogonale sulla quale è strutturato il quartiere.

Considerato che la morfologia originaria dell'impianto urbano è stata nel corso degli anni stravolta dal proliferare di manufatti (solo in parte oggetto di condono edilizio), destinati ad accessori, piccole rimesse, legnaie, garage ecc., che non rendono più riconoscibile l'identità storica del quartiere, legata all'unità visiva urbana: *casa-giardino-orto- percorso-quartiere*.

Dare atto che la rottura di questo rapporto è evidenziata dal forte degrado dovuto alla realizzazione di volumi aggiuntivi senza soluzione di contiguità con i fabbricati preesistenti, determinando in alcune situazioni la riduzione di oltre il 50% degli spazi verdi e con una forte frammentazione degli stessi.

Tali considerazioni ci porta ad individuare alcuni elementi di forte degrado :

- 1) **Saturazione del margine perimetrale prospettante il largo della Madonna delle Grazie dove la quinta edilizia è scandita da una sequenza di manufatti posti in primo piano a ridosso della strada che hanno di fatto cancellato le originarie facciate dei fabbricati;**
- 2) **Presenza di numerosi manufatti, realizzati con materiali diversi (legno, metalli, muratura ecc.) che hanno congestionato i giardini originari;**
- 3) **eliminazione delle recinzioni costituite da siepi e sostituzione con pesanti muretti in c.a. e inferriate;**
- 4) **assenza di manutenzione delle aree con problemi di igiene edilizia e di sicurezza per la vetustà e precarietà dei manufatti;**
- 5) **apertura di varchi carrai sulle vie perimetrali del quartiere e occupazione in qualche caso dei percorsi pedonali.**

Considerate le diverse articolazioni nei lotti delle aree libere residuali (frutto della sottrazione dai giardini originari delle superfici relative ai manufatti e accessori) e la presenza di manufatti con caratteristiche costruttive e dimensioni diverse non è possibile definire l'ubicazione dei volumi oggetto di premialità all'interno del lotto. Pertanto al fine di conseguire gli obiettivi di recupero e riqualificazione del quartiere sono state individuate tre ipotesi di intervento alle quali sono state attribuite diverse premialità ai sensi della L.R. 49/2012 e della Del. C.C. n.41/2014;

IPOTESI A : Se un intervento ricade in un lotto non alterato negli elementi originari la possibilità di incremento della superficie lorda sarà del **35%** (calcolata sul fabbricato originario);

IPOTESI B : Se l'intervento ricade in un lotto caratterizzato dalla presenza di manufatti oggetto di sanatoria, la possibilità di incremento della superficie lorda previa demolizione e ricostruzione dei manufatti condonati e del fabbricato originario sarà complessivamente del **35%**;

IPOTESI C: Se l'intervento ricade in un lotto caratterizzato dalla presenza di manufatti che hanno conseguito la sanatoria e pertanto legittimati, non interessati dalla demolizione, l'incremento della superficie lorda sarà del **20%** calcolato sul fabbricato originario e sul manufatto condonato.

La presentazione dei progetti, elaborati nel rispetto del seguente disciplinare, saranno sottoposti al parere preventivo della Giunta Comunale e devono essere finalizzati alla riqualificazione urbana e recupero igienico – edilizio - ambientale dei singoli lotti con l'intento di risanare nel tempo l'intero quartiere:

- gli interventi proposti, avvalendosi delle ammissibilità della L.R. 49/2012, devono essere inseriti in maniera armonica con gli edifici esistenti e devono essere finalizzati alla riqualificazione urbana dei lotti di pertinenza;
- le premialità devono essere calcolate sulle superficie lorde delle unità immobiliari interessate;
- le premialità possono essere utilizzate per l'ampliamento dell'unità immobiliare esistente sia ai fini residenziali e sia per creare spazi accessori;
- l'utilizzo delle premialità è subordinato alla demolizione di eventuali manufatti non autorizzati, anche a carattere precario, che non siano oggetto di sanatoria. La demolizione deve essere comunicata al Comune prima dell'inizio dei lavori e deve essere accertata dall'ufficio;
- nel caso in cui si è già usufruito di incrementi come ad es. con il "Piano Casa", le ammissibilità previste nella presente deliberazione devono essere calcolate per differenza tra le due premialità. Il calcolo della premialità non può includere le superfici lorde realizzate con il Piano Casa.
- l'utilizzo delle premialità comporta il miglioramento urbanistico del contesto attraverso la sistemazione dei giardini privati, delle siepi, recinzioni, delle pavimentazione dei percorsi pedonali nel rispetto delle indicazioni previste nella Delibera di Consiglio Comunale n. 68 del 25.11.2009;
- la demolizione volontaria di manufatti, legittimati con condoni edilizi ma che contribuiscono al degrado del quartiere, possono nella ricostruzione usufruire di un ulteriore incremento in termini di superficie lorda pari al 35% o di volume con l'adeguamento di altezza nel caso questa risulti inferiore a m 2,40 di media per le destinazioni accessorie e 2,70 m per destinazioni residenziali. L'ulteriore premialità è in aggiunta agli incrementi di superficie lorda calcolata sul fabbricato originario, che nel caso specifico possono arrivare al limite massimo del 35%.
- le premialità totali relative alle ammissibilità della L.R. 49/2011e s.m.i. (incrementi calcolati sulla superficie del fabbricato originario) nonché agli incrementi derivanti da demolizioni di manufatti condonati non possono superare in termini di superficie coperta il **40%** dell'area destinata originariamente a giardini.
- le premialità non possono essere utilizzate per incrementare il numero delle unità abitative;
- sono fatti salvi i diritti di terzi, i quali al momento della presentazione del progetto si intendono verificati da parte del richiedente e del progettista esonerando da ulteriori accertamenti l'ufficio incaricato dell'istruttoria del progetto;
- le premialità sono correlate alla monetizzazione degli extrastandard secondo gli indirizzi approvati dal Consiglio Comunale con la Deliberazione n. 62/2013 e degli standard urbanistici in quanto le aree da destinare a verde e parcheggi pubblici non sono disponibili all'interno del quartiere.
- le coperture degli ampliamenti possono essere utilizzate per l'installazione di pannelli solari e fotovoltaici per contenere il consumo energetico dei fabbricati interessati.
- l'utilizzo delle premialità comporta il miglioramento urbanistico del contesto attraverso la sistemazione dei giardini privati, delle siepi, recinzioni, delle pavimentazione dei percorsi pedonali nel rispetto delle indicazioni previste nella Delibera di Consiglio Comunale n. 68 del 25.11.2009;

Stabilire altresì che i nuovi corpi di fabbrica oltre che inserirsi armonicamente dovranno essere realizzati con basso impatto visivo e alta qualità costruttiva secondo i principi della "green philosophy" utilizzando in facciata elementi schermanti e di supporto per il verde verticale (pannelli, reti cavi fioriere, ecc.) avvalendosi di specifiche consulenze di operatori del settore. Anche le coperture, sia piane che a falde potranno essere realizzate con il sistema collaudato da esperti vivaisti.

E' inoltre necessario valorizzare il quartiere non solo attraverso attenti interventi di Bio Edilizia, ma reintroducendo nel cittadino-utente la cultura della città giardino, della sostenibilità sociale, del recupero della cultura agricola e ortiva.

2. Zona artigianale-industriale

Ritenere inoltre di ampliare l'integrabilità tra la destinazione produttiva della Zona "H" del vigente P.R.G. e delle zone D1-D2-D3-B5a – D11, del P.R.G. adottato, e l'attività commerciale di cui all'art. 5 comma 5 p.ti b) e d), consentendo i relativi cambi di destinazione d'uso finalizzati all'inserimento della media distribuzione (max 1500 mq superficie di vendita), in considerazione del fatto che la media distribuzione è già ammessa dal Piano Particolareggiato Zona H – Industria e Artigianato e dal Piano Generale di Assetto della Rete Distributiva di Castel di Sangro;

Ritenere che i progetti inerenti i cambi di destinazione d'uso da artigianale – industriale in commerciale per gli esercizi classificati nella "media distribuzione" devono essere sottoposti al parere preventivo della Giunta Comunale.

3. Zone Agricole

Rilevato

- che alla luce di una prima fase attuativa della normativa in oggetto, appare opportuno assumere ulteriori più esplicite argomentazioni in merito alle fattispecie individuate nell'abito delle categorie di alcune particolari zone per le quali si è consentito il cambio di destinazione d'uso;
- che, infatti, nell'ambito del recepimento della precitata legge regionale 49/2012, nonché per una corretta applicazione delle disposizioni di cui al richiamato D.L. 70/2011 il Consiglio Comunale ha individuato nuove sottoclassi rispetto alle categorie di destinazioni d'uso previste dalla richiamata normativa;
- che tale individuazione ha tenuto conto del concetto espresso dal legislatore circa gli usi compatibili e complementari delle destinazioni d'uso insediabili nelle varie aree d'intervento, assumendo altresì un quadro oggettivo di riferimento sulla corretta valutazione in relazione ai caratteri propri del contesto urbano individuato;
- che in tal senso si è introdotto una sottocategoria di intervento nelle zone agricole, rilevando in tal senso, quale dato fondamentale, la situazione di fatto degli specifici medesimi ambiti, ovvero la destinazione realmente presente che si è venuta a determinare a seguito dei reiterati condoni edilizi o comunque nel tempo consolidatisi;
- che, invero, tale assunto deriva dalle disposizioni di cui all'art. **Art. 5** (Condizioni e criteri per le modifiche di destinazione d'uso) della L.R.49/2012, la quale al punto n.2 recita: *Ferma la possibilità di modificare la destinazione d'uso degli edifici esistenti all'interno delle categorie già ammesse nella zona dagli strumenti urbanistici, sono comunque consentiti i cambi di destinazione verso quelle destinazioni già presenti, alla data di entrata in vigore della presente legge, **nell'edificio o negli edifici esistenti o che si inseriscono in omogeneità col contesto, avuto riguardo alle funzioni esistenti nell'intorno dell'ambito o dell'edificio d'intervento. Il cambio di destinazione d'uso, in questo caso, deve essere funzionale alla finalità di riconnettere, razionalizzare e raccordare il tessuto urbano o edilizio... omissis....***
- che, pertanto, la individuazione di alcuni ambiti delle ex zone agricole, oggi riconvertite in zone di espansione dal nuovo PRG, appare quantomai corretta e soprattutto coerente con i dettami innanzi richiamati, in quanto in linea con lo scopo di armonizzare le destinazioni residenziali massicciamente diffuse in tali ambiti;
- che sotto altro profilo si ritiene necessario chiarire un ulteriore aspetto contenuto nella normativa in parola, allorché, con le premialità riconosciute, vengono in rilievo gli standards urbanistici di cui al DM 1444/68;
- che, invero, la citata legge regionale indica due aspetti che involgono lo standards della norma statale richiamata, ovvero, il primo che attiene agli spazi pubblici (art.2) e l'altro alla densità ed altezza;

- che, per quanto attiene al primo, non sorgono dubbi di sorta, poiché è la stessa norma ad offrire la soluzione qualora l'intervento proposto non consenta il rispetto del rapporto tra gli spazi incrementati e quelli pubblici, prevedendo la applicazione dell'istituto della monetizzazione, come del resto disciplinato da appositi atti deliberativi già assunti dal Consiglio Comunale;
- che, diverso discorso appare necessario compiere per quanto attiene ai limiti di ordine edilizio, in quanto la norma sia pur in maniera contraddittoria specifica che nell'ambito degli incrementi occorrerebbe verificare il rispetto di tali precetti normativi statali: (art.2 n.12 L.R.49/2012) **gli interventi che beneficiano delle misure incentivanti di cui al comma 2 dell'articolo 1, anche in deroga agli strumenti urbanistici vigenti, sono soggetti esclusivamente al rispetto della densità edilizia e dei parametri di altezza e di distanza stabiliti dagli articoli 7, 8 e 9 del D.M. n. 1444/1968 per le singole zone territoriali omogenee, come individuate dall'articolo 2 dello stesso D.M. n. 1444/1968. 6. Per standard si intendono quelli minimi previsti dall'art. 3 del D.M. 1444/68.**
- che applicando tale prescrizione, con particolare riferimento all'art.7 del precitato DM 1444/68, alle zone del vigente PRG e di quello adottato, può affermarsi che la individuazione delle zone omogenee risulterebbe quella eseguita in sede di elaborazione del predetto PRG in via di approvazione, il quale ancorché non ancora definitivamente approvato, può ritenersi efficace ai soli fini della definizione dei vari ambiti urbanistici zonizzati;
- che, in altri termini, ciò che rileva ai fini della applicazione della normativa in parola è piuttosto il principio della sussistenza della definizione del contesto urbanistico di cui all'art.2 del DM.1444/68, in cui si intende applicare le premialità in argomento, talchè nelle zone agricole (interessate dai suddetti fenomeni diffusi residenziali) il predetto postulato risulta acquisto dalla individuazione come zone di nuova espansione, con conseguente piena ammissibilità delle previsioni di cui alla legislazione di che trattasi;
- che, per quanto attiene poi alla estensione dei fabbricati periurbani il concetto legato alla verifica dello standard risulterebbe assorbito non solo dalla irrilevanza della incidenza della capacità insediativa degli stessi, ma anche dal meccanismo di monetizzazione imposto per tali fattispecie;

Considerato:

- che l'attività del Consiglio Comunale, nella materia in trattazione è caratterizzata da un apprezzabile margine di discrezionalità, che si viene a configurare, cioè, come una valutazione di natura urbanistica relativa ad una serie di specifiche aree del territorio e ad un gruppo di norme disponibili alla competenza dello stesso;
- che lo specifico interesse pubblico, perseguito attraverso la realizzazione delle ammissibilità derogatorie per gli immobili o del suo impianto, è da ritenersi un aspetto prevalente rispetto agli interessi che hanno trovato considerazione e riconoscimento negli atti di pianificazione territoriale;
- che la concessione della deroga alle norme di piano in contrasto con la realizzazione dello stesso, attraverso il procedimento seguito che, pur non comportando una vera e propria variante al piano regolatore, definisce i contenuti di una diversa e puntuale disciplina urbanistica, funzionale a soddisfare esigenze strutturali, miranti a nuovi assetti urbanistici;
- che l'interesse pubblico all'attuazione degli stimoli alla riqualificazione all'istituto del permesso di costruire derogatorio, è rinvenibile finanche nel decreto sviluppo, il quale ha inteso modificare l'impianto definito dal Testo Unico dell'Edilizia, dilatandone, quindi, i confini a tal punto da farne uno strumento capace di agire sul disegno urbanistico, ancorché di una porzione limitata del territorio, ovvero di più parti del territorio in stretta correlazione tra loro.

VISTA la Legge Regionale n. 49 del 15.10.2012;

VISTA la Delibera di Consiglio Comunale n. 41 del 30.11.2012 e s.m.i.;

ACQUISITO il parere favorevole di regolarità tecnica espresso ai sensi dell'art.49 del TUEL dall'Ing. Elio Frabotta responsabile del settore III;

DELIBERA

Stabilire, al fine di conseguire gli obiettivi di recupero e riqualificazione del quartiere UNRRA CASA tre ipotesi di intervento alle quali sono state attribuite diverse premialità ai sensi della L.R. 49/2012 e della Delibera di C.C. n.41/2012:

- **IPOTESI A** : Se un intervento ricade in un lotto non alterato negli elementi originari la possibilità di incremento della superficie lorda sarà del **35%** (calcolata sul fabbricato originario);

- **IPOTESI B** : Se l'intervento ricade in un lotto caratterizzato dalla presenza di manufatti per i quali è stata definita la sanatoria, la possibilità di incremento della superficie lorda previa demolizione e ricostruzione dei manufatti condonati e del fabbricato originario sarà complessivamente del **35%**;

- **IPOTESI C**: Se l'intervento ricade in un lotto caratterizzato dalla presenza di manufatti che hanno conseguito la sanatoria e pertanto legittimati, non interessati dalla demolizione, l'incremento della superficie lorda sarà del **20%** calcolato sul fabbricato originario e sul manufatto condonato.

I progetti saranno sottoposti al parere preventivo della Giunta Comunale e devono essere finalizzati alla riqualificazione urbana e recupero igienico – edilizio - ambientale dei singoli lotti con l'intento di risanare nel tempo l'intero quartiere. L'attuazione degli interventi deve rispettare il seguente disciplinare:

1. gli interventi proposti, avvalendosi delle ammissibilità della L.R. 49/2012, devono essere inseriti in maniera armonica con gli edifici esistenti e devono essere finalizzati alla riqualificazione urbana dei lotti di pertinenza;
2. le premialità devono essere calcolate sulle superficie lorde delle unità immobiliari interessate;
3. le premialità possono essere utilizzate per l'ampliamento dell'unità immobiliare esistente sia ai fini residenziali e sia per creare spazi accessori;
4. l'utilizzo delle premialità è subordinato alla demolizione di eventuali manufatti non autorizzati, anche a carattere precario, che non siano oggetto di sanatoria. La demolizione deve essere comunicata al Comune prima dell'inizio dei lavori e deve essere accertata dall'ufficio;
5. nel caso in cui si è già usufruito di incrementi come ad es. con il "Piano Casa", le ammissibilità previste nella presente deliberazione devono essere calcolate per differenza tra le due premialità. Il calcolo della premialità non può includere le superfici lorde realizzate con il Piano Casa;
6. l'utilizzo delle premialità comporta il miglioramento urbanistico del contesto attraverso la sistemazione dei giardini privati, delle siepi, recinzioni, delle pavimentazione dei percorsi pedonali nel rispetto delle indicazioni previste nella Delibera di Consiglio Comunale n. 68 del 25.11.2009;
7. la demolizione volontaria di manufatti, legittimati con condoni edilizi ma che contribuiscono al degrado del quartiere, possono nella ricostruzione usufruire di un ulteriore incremento in termini di superficie lorda pari al 35% o di volume con l'adeguamento di altezza nel caso questa risulti inferiore a m 2,40 di media per le destinazioni accessorie e 2,70 m per destinazioni residenziali. L'ulteriore premialità è in aggiunta agli incrementi di superficie lorda calcolata sul fabbricato originario, che nel caso specifico possono arrivare al limite massimo del 35%;
8. le premialità totali relative alle ammissibilità della L.R. 49/2011e s.m.i. (incrementi calcolati sulla superficie del fabbricato originario) nonché agli incrementi derivanti da demolizioni di manufatti condonati non possono superare in termini di superficie coperta il **40%** dell'area destinata originariamente a giardino;
9. le premialità non possono essere utilizzate per incrementare il numero delle unità abitative;
10. sono fatti salvi i diritti di terzi, i quali al momento della presentazione del progetto si intendono verificati da parte del richiedente e del progettista esonerando da ulteriori accertamenti l'ufficio incaricato dell'istruttoria del progetto;

11. le premialità sono correlate alla monetizzazione degli extrastandard secondo gli indirizzi approvati dal Consiglio Comunale con la Deliberazione n. 62/2013 e degli standard urbanistici in quanto le aree da destinare a verde e parcheggi pubblici non sono disponibili all'interno del quartiere;
12. le coperture degli ampliamenti possono essere utilizzate per l'installazione di pannelli solari e fotovoltaici per contenere il consumo energetico dei fabbricati interessati;
13. l'utilizzo delle premialità comporta il miglioramento urbanistico del contesto attraverso la sistemazione dei giardini privati, delle siepi, recinzioni, delle pavimentazione dei percorsi pedonali nel rispetto delle indicazioni previste nella Delibera di Consiglio Comunale n. 68 del 25.11.2009;

Stabilire altresì che i nuovi corpi di fabbrica oltre che inserirsi armonicamente dovranno essere realizzati con basso impatto visivo e alta qualità costruttiva secondo i principi della "green philosophy" utilizzando in facciata elementi schermanti e di supporto per il verde verticale (pannelli, reti cavi fioriere, ecc.) avvalendosi di specifiche consulenze di operatori del settore. Anche le coperture, sia piane che a falde potranno essere realizzate con il sistema collaudato da esperti vivaisti.

E' inoltre necessario valorizzare il quartiere non solo attraverso attenti interventi di Bio Edilizia, ma reintroducendo nel cittadino-utente la cultura della città giardino, della sostenibilità sociale, del recupero della cultura agricola e ortiva.

Zona artigianale-industriale

Stabilire di ampliare l'integrabilità tra la destinazione produttiva della Zona "H" del vigente P.R.G. e delle zone D1-D2-D3-B5a – D11, del P.R.G. adottato, e l'attività commerciale di cui all'art. 5 comma 5 p.ti b) e d), consentendo i relativi cambi di destinazione d'uso finalizzati all'inserimento della media distribuzione (max 1500 mq superficie di vendita), in considerazione del fatto che la media distribuzione è già ammessa dal Piano Particolareggiato Zona H – Industria e Artigianato e dal Piano Generale di Assetto della Rete Distributiva di Castel di Sangro;

Stabilire che i progetti inerenti i cambi di destinazione d'uso da artigianale – industriale in commerciale per gli esercizi classificati nella "media distribuzione" devono essere sottoposti al parere preventivo della Giunta Comunale.

Zone Agricole

stabilire che le argomentazioni esposte in narrativa, che si intendono qui richiamate, integrano e definiscono i criteri e le modalità di applicabilità delle premialità riconosciute nelle zone agricole

Di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile.

Il Presidente
F.to come all'originale

Il Segretario Generale
F.to come all'originale

Il Consigliere Anziano
F.to come all'originale

RELATA DI PUBBLICAZIONE

La presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio di questo Comune per quindici giorni consecutivi a norma dell'art.124 - 1° comma - del D.Lgs. 18/08/2000 n. 267 e precisamente dal 27/05/2014 al 11/06/2014.

Castel di Sangro, addì

Il Responsabile del Settore
F.to come all'originale

COPIA

La presente è COPIA CONFORME all'originale esistente in archivio.

Castel di Sangro, addì 13/10/2015

Il Responsabile del Settore
(Fortunato Locci)