

ORIGINALE

Mod. CC

COMUNE DI CASTEL DI SANGRO

(Provincia dell'Aquila)

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N.	18	OGGETTO: Regolamento Edilizio comunale. Dergoghe nelle zone “A” e “B” del P.R.G disciplinate dal Piano di Recupero. Provvedimenti.
DATA	5/05/08	
SETTORE III		
Proponente		
Resp.le dell'esecuzione		
ANNOTAZIONI		

L'anno duemilaotto, il giorno cinque del mese di Maggio alle ore 17,20 nella sala delle adunanze del Consiglio Comunale del Comune di Castel di Sangro. Alla convocazione in sessione **STRAORDINARIA E URGENTE** e di **UNICA CONVOCAZIONE** che è stata partecipata ai Signori Consiglieri a norma di legge, si è riunito il Consiglio Comunale. Proceduto all'appello nominale risulta quanto segue:

COGNOME E NOME	PRES.	COGNOME E NOME	PRES.
MUROLO Umberto - Sindaco	SI	PATITUCCI Vincenzo - Consigliere	SI
CARUSO Angelo - Assessore - Vice Sindaco	SI	SAMMARONE Paolo - Consigliere	SI
BUZZELLI Claudio - Assessore	SI	UZZEO Roberto - Consigliere	SI
LIBERATORE Andrea - Assessore	SI	DI SANDRO Angelo - Consigliere	SI
PALLOTTA Giuliano - Assessore	SI	BIASELLA Gaetano - Consigliere	SI
ROMANO Alfredo - Assessore	SI	ODDIS Manrico - Consigliere	SI
ZACCARDI Maurizio - Assessore	SI	QUINTAVALLE Piero Francesco - Consigliere	SI
FIOCCA Roberto - Consigliere	SI	GRAZIANI Giuseppe Angelo - Consigliere	SI
ORSINI Salvatore - Consigliere	SI		
Consiglieri assegnati incluso il Sindaco:	17	presenti	17
Consiglieri in carica incluso il Sindaco:	17	assenti	

Partecipa alla seduta il SEGRETARIO GENERALE del Comune Dott.ssa Franca Colella.
Assume la presidenza della seduta l'Ing. Umberto Murolo nella sua qualità di SINDACO.
Il Presidente, constatata la validità, dichiara aperta la seduta. La seduta è pubblica.

Il Sindaco illustra l'argomento.
Al termine,

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO:

- che con deliberazione di G.M. n. 238 del 03/09/1980, ratificata con deliberazione di C.C. n. 54 del 07/07/81, sono state individuate ai sensi dell'art. 27 della legge 457/78 le aree da assoggettare a piano di recupero;
- che con deliberazione di C.C. n. 68 del 03/08/91 è stato approvato il Piano di Recupero di cui all'art. 28 della legge 457/78;
- che il Piano di Recupero ha solo in parte contribuito alla riqualificazione del centro storico fortemente segnato dalle distruzioni belliche dell'ultima guerra e dagli eventi sismici del 1984;
- che l'Amministrazione Comunale ha promosso diverse iniziative, volte al recupero e alla valorizzazione della parte antica della città concretizzatesi con la Delibera n. 78/99 avente ad oggetto "il recupero dei siti diruti", l'Approvazione di programmi di riqualificazione urbana ai sensi della L.R. 64/1999 di cui alla Del. n. 6 del 29.1.2000 e da ultimo il Contratto di Quartiere II, di cui alla delibera di C.C. n.51 del 9.8.2005;
- che il tessuto urbanistico del centro storico è caratterizzato dalla presenza integrata della residenza con le strutture lavorative del passato (stalle e fienili) a testimonianza della società prevalentemente rurale che abitava questi luoghi;
- che agli interventi conservativi e di riqualificazione di queste emergenze sono connessi problemi di natura tecnica e funzionale, inerenti, in particolare, il mutamento di destinazione d'uso da "rurale" ad altra destinazione come "residenziale", "commerciale", "artigianale", "ricettiva" e produttiva in genere, per le quali le normative vigenti prevedono standard specifici in materia igienico sanitaria (altezze minime, indice di illuminazione ed areazione, dotazione di servizi igienici), parcheggi pertinenziali, eliminazione delle barriere architettoniche ecc.
- che l'Amministrazione Comunale ha interesse nell'ambito del programma di tutela, riqualificazione e rivitalizzazione della zona a definire alcune deroghe di carattere igienico sanitario, che se inammissibili in altre zone del P.R.G., trovano, nelle zone "A" e "B" dello strumento urbanistico, la ragione per favorire l'inserimento di funzioni, oltre alla residenziale, come quelle produttive (commerciale, ricettiva, artigianale ecc.) che rendono più vitale e vivibile il centro storico;

RILEVATO

- che il Regolamento Edilizio Comunale stabilisce all'art. 42 i seguenti parametri e standard:
 - 1) Locali ad uso abitativo, "studi professionali" altezza minima = m 2,70;
 - 2) Locali accessori, altezza minima netta = m 2,40
 - 3) Locali a diversa destinazione (negozi, laboratori, officine ecc.) = 3,00 m

VISTA la normativa nazionale che al fine di salvaguardare gli aspetti peculiari dei centri storici ha disposto la deroga sulle altezze minime dei locali abitativi, introducendo con D.M. 9.6.1999 il comma 3 all'art. 1 del D.M. 5.7.1975;

VISTO il comma 3 dell'art. 1 del D.M. 5.7.1975 che testualmente recita: "*Le altezze minime previste nel primo e secondo comma possono essere derogate entro i limiti già esistenti e documentati, per i locali di abitazione di edifici situati in ambito di comunità montane, sottoposti ad interventi di recupero edilizio e di miglioramento delle caratteristiche igienico sanitarie quando l'edificio presenti caratteristiche tipologiche specifiche del luogo meritevoli di conservazione ed a condizione che la richiesta di deroga sia accompagnata da un progetto di ristrutturazione con soluzioni alternative atte a*

garantire, comunque, in relazione al numero degli occupanti, idonee condizioni igienico sanitarie dell'alloggio, ottenibili prevedendo una maggiore superficie dell'alloggio e dei vani abitabili, ovvero la possibilità di un'adeguata ventilazione naturale favorita dalla dimensione e tipologia delle finestre, dai riscontri d'aria trasversali e dall'impiego di mezzi di ventilazione naturale ausiliaria."

RITENUTO recepire la possibilità di deroga all'art. 42 commi 2-4) del Regolamento Edilizio comunale prevista dal precitato art. 1 – c. 3 del D.M. 5.7.1975, finalizzata all'utilizzo residenziale di fabbricati ubicati nelle zone "A" e "B" del P.R.G., che non possiedono i requisiti dell'altezza minima dei vani abitativi di m 2,70 e m 2,40 per i vani accessori (corridoi, bagni, ripostigli, disimpegni);

RITENUTO ampliare la possibilità di deroga ai sensi dell'art. 1 – c. 3 del D.M. 5.7.1975, consentendo all'interno dei fabbricati esistenti delle zone "A" e "B" del P.R.G. - non rispondenti ai requisiti igienico sanitari in ordine all'altezza minima di 3,00 m prevista dall'art. 42 comma 7 del Regolamento Edilizio comunale - l'inserimento di destinazioni d'uso diverse da quella residenziale per incentivare attività economiche produttive: botteghe artigiane; attività commerciali; laboratori; esposizioni; piccola ricettività; ristorazione, bar ecc., le cui specificità dovranno essere coerenti con gli obiettivi di rivitalizzazione e riqualificazione di questa zona;

STABILIRE di subordinare le richieste di deroga nei casi di specie alla presentazione contestuale di un progetto di recupero edilizio mirante alla conservazione dell'identità architettonica dell'organismo edilizio ed alla valorizzazione degli elementi costitutivi (paramento murario, aperture, archi e stipiti ecc.) che identificano il fabbricato interessato, limitando le variazioni sulla facciata alle indispensabili prese d'aria o piccole aperture ai fini igienico sanitari, da concordare preventivamente con l'ufficio urbanistica comunale, integrando se necessario l'areazione con l'installazione di sistemi di ventilazione naturale ausiliaria, da sottoporre, a seconda dei casi, al parere dell'AUSL;

RITENUTO di incentivare l'apertura di esercizi di vicinato (superfici inferiori a 150 mq) per la vendita di prodotti alimentari tipici del luogo (dolci, formaggi, carni, salumi, liquori, confetture ecc.), di artigianato artistico locale e restauro di ceramica, ferro battuto, oreficeria, pietra e legno, ecc.;

RITENUTO altresì di escludere l'apertura di attività rumorose, insalubri e nocive data l'alta densità abitativa della zona, in particolare attività come discoteche, sale giochi ed in generale tutti quegli esercizi non compatibili e coerenti con il carattere prettamente residenziale della zona;

CONSIDERATO che l'art. 34 delle Norme Tecniche del Piano di Recupero, non esclude i mutamenti di destinazione d'uso per il centro storico, purché conformi al Regolamento Edilizio ed alle previsioni del P.R.G. e che le attività descritte: botteghe artigiane; attività commerciali; laboratori; esposizioni; piccola ricettività; ristorazione ecc., sono in linea generale compatibili con il centro urbano ed anzi rappresentano, integrate con la residenza, le ragioni della vivibilità e di qualità della vita dei nostri centri storici;

RILEVATO che le Zone "A" "Conservazione e Risanamento" e "B" "Ridimensionamento viario, Riqualificazione Ambientale, Trasformazione Edilizia con particolari limiti volumetrici" del P.R.G. sono state individuate come Zona 1 all'interno del *Piano generale di assetto della rete distributiva di Castel di Sangro* approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 61 del 29.10.2004;

RILEVATO che lo stesso *Piano di Assetto della rete distributiva di Castel di Sangro*, per le attività produttive/commerciali comprese nella Zona 1 prescinde dalla disponibilità della superficie a parcheggi;

RITENUTO esonerare gli esercizi commerciali di vicinato, che non comportano la permanenza delle persone (bar, ristoranti, pizzerie ecc.) dalla realizzazione del servizio

igienico quando, previa presentazione di idonea documentazione, sia dimostrato che le caratteristiche strutturali dell'immobile non lo possono consentire;

PREVEDERE ai fini dell'eliminazione delle barriere architettoniche, ai sensi del Capo Terzo - Sezione prima e seconda del D.P.R. 380/2001, la possibilità di utilizzare sistemi come pedane e scivoli anche semovibili con pendenza superiore all'8%, quando previa presentazione di idonea documentazione, sia dimostrato che le caratteristiche dimensionali dei locali ubicati ai piani terra dei fabbricati non consentono la realizzazione di rampe regolamentari;

RITENUTO opportuno prevedere la possibilità di deroga integrando di una specifica disposizione il Regolamento Edilizio, all'art. 42 Parametri e Standard" mediante l'aggiunta dell'art. 42/bis " Deroghe nelle zone "A" e "B" del P.R.G. inserite nel Piano di Recupero" avente la seguente formulazione:

1) "Dare la possibilità di deroga all'art. 42 comma 2° del Regolamento Edilizio: *Locali ad uso abitativo "studi professionali, uffici" altezza minima mt. 2,70* - in attuazione dell'art. 1 c. 3 del D.M. 5.7.1975 - finalizzando all'utilizzo residenziale i fabbricati ubicati nella zona "A" del P.R.G., che non possiedono i requisiti dell'altezza minima dei vani abitativi di m 2,70;;

2) Dare la possibilità di deroga all'art. 42 comma 7° del Regolamento Edilizio: *Locali a diversa destinazione (negozi, laboratori, officine, ecc.) altezza minima interna = mt 3,00* consentendo all'interno dei fabbricati esistenti delle zone "A" e "B" del P.R.G. - non rispondenti ai requisiti igienico sanitari in ordine all'altezza minima di 3,00 m - l'inserimento di destinazioni d'uso diverse da quella residenziale per incentivare attività economiche/produttive: botteghe artigiane; attività commerciali; laboratori; esposizioni; piccola ricettività; ristorazione ecc., le cui specificità dovranno essere coerenti con gli obiettivi di rivitalizzazione e riqualificazione di questa zona.

3) L'applicazione delle deroghe nel caso di specie è subordinata alla presentazione di un progetto di recupero edilizio mirante alla conservazione dell'identità architettonica dell'organismo edilizio, valorizzando gli elementi costitutivi (paramento murario, aperture, archi e stipiti ecc.) che identificano il fabbricato interessato, limitando le variazioni sulla facciata alle indispensabili prese d'aria o piccole aperture ai fini igienico sanitari, integrando se necessario l'areazione con l'installazione di sistemi di ventilazione naturale ausiliaria, da concordare preventivamente con l'ufficio urbanistica comunale;

RITENUTO introdurre le parziali deroghe anche per la realizzazione dei servizi igienici e delle rampe con pendenza max dell'8% ai fini dell'eliminazione delle barriere architettoniche;

VISTE le norme tecniche del Piano di Recupero del Capoluogo;

VISTA l'art. 16 della Legge Regionale n. 18/83 e s.m.i.;

VISTO il D.M. 5.7.1975;

VISTO il Piano generale di assetto della rete distributiva di Castel di Sangro;

VISTO l'art. 33 della L. 17.8.1942

VISTO l'art. 4 del D.P.R. 6.6.2001 n. 380

VISTO l'art. 42 del D. Lgs. 18.08.2000 n. 267;

VISTO il parere favorevole della Commissione Urbanistica Comunale di cui al Verbale n. 2 del 25.3.2008;

VISTO il parere favorevole reso a norma dell'art. 49 – comma 1° del D. Lgs. 18.08.2000 n. 267 sulla proposta della presente deliberazione, e la dichiarazione di reso parere che si allega in calce alla stessa dal Funzionario Responsabile del Settore 4° - Urbanistica-Edilizia, proponente, in ordine alla "regolarità tecnica";

Con il seguente esito della votazione:

- astenuti : n. 3 (Consiglieri Di Sandro, Oddis e Biasella con la seguente dichiarazione di voto " Ci asteniamo non per il merito delle delibere che condividiamo, ma riteniamo che le indicazioni vanno riportate nella redazione della variante al PRG");
- favorevoli : n. 14;
- contrari : nessuno;

DELIBERA

Con riferimento a quanto esposto in premessa:

- a) **APPROVARE** l'integrazione del Regolamento Edilizio introducendo il seguente articolo:

Art. 42/bis - Deroghe nelle zone "A" e "B" del P.R.G. disciplinate dal Piano di Recupero.

- 1) Dare la possibilità di deroga all'art. 42 comma 2° del Regolamento Edilizio: *Locali ad uso abitativo "studi professionali, uffici" altezza minima mt. 2,70* - per l'utilizzo residenziale di fabbricati ubicati nelle zone "A" e "B" del P.R.G. e ricompresi nella perimetrazione del Piano di Recupero, che non possiedono i requisiti dell'altezza minima dei vani abitativi di m 2,70;
- 2) Dare la possibilità di deroga all'art. 42 comma 7° del Regolamento Edilizio: *Locali a diversa destinazione (negozi, laboratori, officine, ecc.) altezza minima interna = mt 3,00* consentendo nei fabbricati esistenti delle zone "A" e "B" del P.R.G., ricompresi nella perimetrazione del Piano di Recupero - non rispondenti ai requisiti igienico sanitari in ordine all'altezza minima di 3,00 m - l'inserimento di destinazioni d'uso, diverse da quella residenziale, per incentivare attività economiche/produttive quali botteghe artigiane; attività commerciali; laboratori; esposizioni; piccola ricettività; ristorazione, bar, ecc., le cui specificità dovranno essere coerenti con gli obiettivi di rivitalizzazione e riqualificazione di questa zona.
- 3) La richiesta di deroga nei casi di specie 1) e 2) prevede la presentazione contestuale di un progetto di recupero edilizio mirante alla conservazione dell'identità architettonica dell'organismo edilizio ed alla valorizzazione degli elementi costitutivi (paramento murario, aperture, archi e stipiti ecc.) che identificano il fabbricato interessato, limitando le variazioni sulla facciata alle indispensabili prese d'aria o piccole aperture ai fini igienico sanitari, da concordare preventivamente con l'ufficio urbanistica comunale, integrando se necessario l'areazione con l'installazione di sistemi di ventilazione naturale ausiliaria, da sottoporre, a seconda dei casi, al parere dell'AUSL;

DARE ATTO che gli esercizi commerciali di "vicinato" ubicati nelle Zone "A" e "B" del P.R.G. inclusi nel Piano di Recupero, che non comportano la permanenza delle persone possono essere esonerati dalla previsione del servizio igienico quando, previa idonea documentazione, sia dimostrato che le caratteristiche strutturali dell'immobile o le ridotte dimensioni non ne consentono la realizzazione;

DARE ATTO che ai fini dell'eliminazione delle barriere architettoniche, ai sensi del Capo terzo sezione prima e seconda del D.P.R. 380/2001, può essere data la possibilità di utilizzare sistemi come pedane e scivoli anche semovibili con pendenza superiore all'8%, quando, previa idonea documentazione, sia dimostrato che le caratteristiche dimensionali dei locali ubicati ai piani terra dei fabbricati non consentono la realizzazione di rampe regolamentari;

DARE ATTO che per gli esercizi di vicinato (superfici inferiori a 150 mq) il Piano generale di assetto della rete distributiva di Castel di Sangro, approvato dal C.C. con

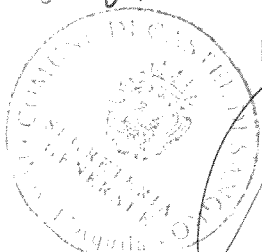
Del. n. 61 del 29.10.2004, all'art. II.7.1, prescinde dalla disponibilità della superficie a parcheggio;

- b) **INVIARE** il presente atto entro dieci giorni dalla esecutività alla Provincia di L'Aquila ai sensi dell'art. 16 della L.R. 18/1983 e s.m.i.;
- c) **DARE ATTO** che ai termini di cui all'art. 16 comma 7 della richiamata L.R. n. 18/1983 le modifiche regolamentari sono efficaci decorso il termine per l'eventuale richiesta di riesame da parte della Provincia;
- d) **INVIARE** il presente atto all'AUSL come documento integrativo al Regolamento Edilizio vigente;
- e) **DICHIARARE** con separata votazione e con la stessa votazione di cui sopra, la presente deliberazione urgente e pertanto immediatamente esecutiva ai sensi dell'art. 134 comma 4- del D. Lgs. n. 267/2000.

IL PRESIDENTE
(Ing. Umberto Murolo)

IL CONSIGLIERE ANZIANO
(Dott. Angelo Caruso)

IL SEGRETARIO GENERALE
(Dr.ssa Franca Colella)



DICHIARAZIONE DI RESO PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

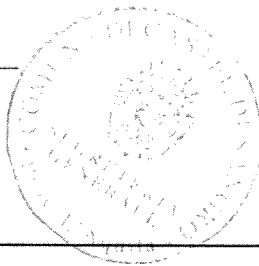
Ho espresso, a conclusione della fase istruttoria, parere favorevole sulla proposta della presente deliberazione in merito alla "regolarità tecnica".

IL RESPONSABILE DEL SETTORE III
(Arch. Antonio Peschi)

SI DISPONE CHE LA PRESENTE DELIBERAZIONE

- Venga posta in pubblicazione all'Albo Pretorio del Comune. Ivi resterà a libera visione del pubblico per quindici giorni consecutivi a norma dell'art.124 – 1° comma – del D.Lgs. 18/08/2000 n. 267.

Castel di Sangro, lì 14 MAG. 2008



Il Segretario Generale
(Dott.ssa Franca Colella)

RELATA DI PUBBLICAZIONE

La presente deliberazione è pubblicata all'Albo Pretorio in data odierna ed ivi resterà ininterrottamente in libera visione per quindici giorni consecutivi a norma dell'art.124 – 1° comma – del D.Lgs. 18/08/2000 n. 267.

Castel di Sangro, lì 14 MAG. 2008

L'Impiegato Addetto
(Sig.ra Nicolina Santostefano)

Nicolina Santostefano

LA PRESENTE DELIBERAZIONE E' DIVENUTA ESECUTIVA

Per essere stata pubblicata all'Albo Pretorio del Comune, per dieci giorni consecutivi a norma dell'art.134 – 3° comma – del D.Lgs. 18/08/2000 n. 267.

Castel di Sangro, lì 24 GIU. 2008

Il Funzionario Responsabile del Settore I
(Fortunato Locci)

Fortunato Locci

