

ORIGINALE

COMUNE DI CASTEL DI SANGRO

(Provincia dell' Aquila)

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N.	30	OGGETTO: Edificazione per quanto concerne le aree residuali delle zone B – C – D parti residenziali. Interventi di completamento o comunque di nuova realizzazione – criteri per lo studio urbanistico di accompagnamento alla richiesta di permesso a costruire nell’ambito del contesto in cui essi sono ricompresi, con convenzionamento delle opere di urbanizzazione e cessione delle aree sistemate.
DATA	17/08/06	
SETTORE IV		
Proponente		
Resp.le dell’esecuzione		
ANNOTAZIONI		

L'anno duemilasei, il giorno diciassette del mese di Agosto alle ore 16,30 nella sala delle adunanze del Consiglio Comunale del Comune di Castel di Sangro. Alla convocazione in sessione ORDINARIA DI PRIMA 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	NO
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	NO
ROMANO Alfredo - Assessore	SI	ODDIS Manrico - Consigliere	SI
ZACCARDI Maurizio - Assessore	SI	GARGANO Siro Pietro - Consigliere	SI
FIOCCA Roberto - Consigliere	SI	GRAZIANI Giuseppe Angelo - Consigliere	SI
ORSINI Salvatore - Consigliere	SI		
Consiglieri assegnati incluso il Sindaco:	17	presenti ad apertura di seduta	15
Consiglieri in carica incluso il Sindaco:	17	assenti	2

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 prende atto che è rientrato in aula Giuliano Pallotta, mentre **si assenta Alfredo Romano** i presenti sono 14 (quattordici) (assenti n° 3 – Alfredo Romano, Vincenzo Patitucci, Gaetano Biasella). Il Sindaco Presidente passa la parola al V. Sindaco Angelo Caruso.

Questi richiama la proposta e tutte le sue motivazioni in premessa che suffragano la validità del provvedimento. Rammenta che la deliberazione è stata anche discussa all'interno della Commissione urbanistica.

Il Consigliere Angelo di Sandro interviene evidenziando che il provvedimento è tardivo, avrebbe dovuto essere proposto già da tempo.

Replica il V. Sindaco affermando che il provvedimento ha richiesto un momento di riflessione ma che, comunque, medio tempore non vi è stata sui suoli oggetto del provvedimento attività edificatoria.

Aggiunge il Sindaco che comunque sono obbligatorie le convenzioni con questi privati pur prendendo atto che sono suoli residuali per i quali non può oggettivamente obbligarsi alla redazioni di piani particolareggiati.

Interviene anche il Consigliere Siro Pietro Gargano che rivisita storicamente le vicende della edificabilità di questi suoli residuali e si dichiara favorevole al provvedimento approvazione, fatto salvo il fatto che la proposta del privato deve essere portata in commissione urbanistica.

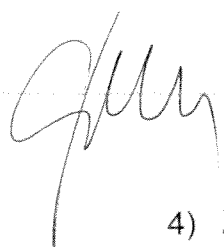
Al termine interviene con una dichiarazione di voto il Consigliere Angelo Di Sandro "Pur condividendo lo spirito di regolamentare interventi edilizi e/o urbanistici in generale, non possiamo non sottolineare il ritardo dell'Amministrazione attiva nel, finalmente predisporre delle regole certe e chiare attinenti alla edificazione dei siti ancora disponibili nel centro della nostra cittadina. Non possiamo però accettare che queste regole vengano emanate di fatto solo quando questi siti sono rimasti pochi e perlopiù di privati, mentre tali regole non si sono applicate per siti di maggior valore e pregio che hanno interessato esclusivamente delle iniziative imprenditoriali. Preannunciamo quindi il nostro voto contrario" F.to il Capogruppo di "Città Insieme".

Al termine,

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO:

- che il territorio del Comune di Castel di Sangro è disciplinato dal Piano Regolatore Generale approvato dalla Giunta della Regione Abruzzo con Deliberazione n. 6285 del 19.9.1991 e pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Abruzzo n. 34 del 13.10.1992;
- che detto strumento di pianificazione è costituito principalmente dalla cartografia della zonizzazione, dalla tavola sinottica e dalla normativa tecnica di attuazione, nonché dal Regolamento Edilizio;
- che l'intero territorio è suddiviso in zone omogenee ai sensi dell'art. 2 del D.M. 2 Aprile 1968 n. 1444, disciplinate dalle Norme Tecniche di Attuazione allegate allo strumento urbanistico generale; - che tale normativa rinviava per le zone omogenee A - B - C- D -E - F - G- H - H 1 - I - L - O e per la Zona a Vincolo Speciale Arazzecca-Spinorotondo alla redazione di strumenti attuativi aventi valore di Piani Particolareggiati;
- che i prescritti Piani Particolareggiati redatti nel corso degli ultimi 15 anni hanno riguardato le seguenti zone:
 - 0) Zona A e Zona B e D (parziale) - Piano di Recupero
 - 1) Zona E - Piano Particolareggiato Zona Nuova Espansione
 - 2) Zona E 2 - Piani di Edilizia Economica Popolare



4) Zona H - Piano Particolareggiato Zona H - Industria e Artigianato

5) Zona H 1 - Piano Aree delle Attività Produttive

6) Zona I - Piano Particolareggiato Zona I - Servizi (art. 12 N.T.A.) attualmente in corso di approvazione;

- che la pianificazione del territorio oltre ai suddetti Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica e le varianti urbanistiche puntuali al P.R.G. con la L. 1/1978 è stata integrata da progetti urbanistici da parte dei privati consistenti in Programmi integrati d'intervento; Varianti urbanistiche parziali al P.R.G.; Contratto di Quartiere II, ecc. ecc.;
- che, allo stato, non sono state oggetto di redazione di P. P. le zone omogenee : B (per le parti residuali) - C - D - F - L - O;
- Rilevato
- che l'edificazione per quanto concerne le zone B - C - D risultava già al momento dell'approvazione del P.R.G. (1991) quasi completamente definita e che i lotti disponibili sono stati edificati negli anni '90 mediante intervento diretto, determinando una saturazione pressoché totale degli stessi ambiti, eccetto qualche lotto residuale ancora presente nelle predette zone;
- che tra tali marginali situazioni possono essere ricompresi immobili assoggettati ai vincoli preordinati alla espropriazione, per i quali per effetto del decorso del quinquennio si è verificata la decadenza del medesimo vincolo, tanto da consentire l'applicazione dei limiti di edificabilità di cui all'art.17 comma 6 della L.6/8/1967 n.765 e con le altezze indicate dalle NTA per la zona B;
- che tale evenienza deve essere limitata alle sole fattispecie ove si tratti di fabbricati per i quali vengano proposti interventi di riqualificazione, adeguamento igienico sanitario, ampliamenti, che presuppongano un significativo miglioramento della qualità dell'edificio, con particolare riguardo agli aspetti esteriori;
- che, tuttavia, non tutti i suddetti ambiti privi di pianificazione di secondo livello, possono ritenersi sprovvisti di disciplina di dettaglio, poiché, in alcune zone, il PRG presenta un carattere esecutivo attraverso una precisa organizzazione interna dell'intero comprensorio;
- che, invero, tale condizione riguarda in particolare le zone B - C - D, le quali, dalla tavola della zonizzazione, vengono ripartite in sottozone a specifica destinazione, tanto da evidenziare uno stato di pianificazione ben definito.
- che, infatti, in detti ambiti sono puntualmente individuate le zone a servizi, a verde, le strade, i parcheggi e le aree edificabili, nonché le costruzioni già esistenti;
- che i parametri urbanistici prescritti dal PRG, con particolare riguardo agli indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria, hanno trovato evidentemente un adeguato rispetto con le caratteristiche morfologiche di fatto attribuite alle stesse zone B - C - D;
- che con la precisa individuazione delle aree a servizi e quelle edificabili si è ottenuto quell'equilibrio voluto dalle prescrizioni normative del Piano: l'incidenza volumetrica prevista rispettivamente sulle zone di che trattasi, dedotta degli spazi non edificabili, appare sostanzialmente rispettata;
- che, in particolare, gli standards dettati dal DM 1444/68 non prescrivono limiti di densità edilizia per le zone C, bensì una indicazione del rapporto tra gli spazi destinati ad insediamenti residenziali e spazi pubblici.
- che, invero, detti criteri attengono alle scelte della pianificazione che, per le fattispecie in esame, appaiono del tutto rispettate, poiché le dotazioni degli spazi pubblici minimi (cioè i 12 mq per abitante, per comuni con popolazione inferiore a 10 mila abitanti) presenti sulle zone nonché sull'intero territorio sono tali da garantire le esigenze prescritte dalla norma;

- che la zonizzazione generale del territorio ha certamente affrontato e risolto il problema della distribuzione delle zone a servizi, allorché sono state individuate specifiche zone per l'edilizia scolastica, per le aree verdi, per i parcheggi, rilevando a riguardo la previsione di una zona per campus scolastico, spazi per caserme, asili nido, giardini pubblici;
- che, non a caso, le zone B (per la parte residuale non inserita nel Piano di Recupero) - C - D disciplinate rispettivamente dagli artt. 5 - 6 - 7 e 27 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. costituiscono anche per motivi orografici la parte dell'edificato più densamente popolata ed è anche per questi motivi che nel corso degli anni in queste zone si sono concentrati i servizi e le attrezzature più importanti a scala urbana e comprensoriale: Istituti scolastici dell'obbligo e superiori; Uffici, strutture commerciali, mercati; verde attrezzato etc.;
- che quanto innanzi evidenziato sta a significare che le prescrizioni di dettaglio riportate nel PRG vanno considerate con un'ottica generale rispetto del doppio parametro urbanistico (territoriale e fondiario), senza che ciò comporti una specifica necessità di dimostrazione di situazioni particolari; - che le aree individuate come edificabili dal PRG sono, pertanto, suscettibili di applicazione dell'indice di fabbricabilità fondiario secondo la effettiva superficie, con applicazione delle prescrizioni contenute nella normativa tecnica generale di PRG, la quale detta tutti i parametri utili e sufficienti per consentire una progettazione esecutiva;
- che proprio in ragione delle dedotte peculiarità dello strumento urbanistico, si è potuto determinare l'attuazione diretta delle previsioni urbanistiche generali, come anche riconosciuto nell'art. 1 comma 2 lett. a) delle NTA, nella parte in cui si afferma testualmente che: il Piano Regolatore Generale si attua mediante intervento diretto omissis.....;
- che alla stregua di quanto innanzi illustrato può ritenersi che nei suddetti ambiti urbanistici non si è in presenza della decadenza dei vincoli urbanistici per effetto dell'abrogazione dell'art. 2 della L. 1187/1968, così come sostituito dall'art. 9 D.P.R. 327/2001;
- che l'art. 9 del D.P.R. 380/2001 nel disciplinare gli interventi ammissibili nelle zone in cui non sono stati approvati gli strumenti attuativi previsti dagli strumenti urbanistici generali come presupposto per l'edificazione consente di intervenire sul patrimonio edilizio esistente mediante la realizzazione dei lavori di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo ed interventi di ristrutturazione edilizia ai sensi dell'art. 3 lett. d) dello stesso testo;
- che in virtù della suddetta disposizione normativa allo stato deve farsi riferimento alla cosiddetto "presupposto per l'edificazione" intendendo con ciò l'aspetto strumentale della pianificazione attuativa;
- che l'efficacia del piano regolatore generale, stante la naturale scadenza quinquennale incide solamente sui vincoli preordinati all'esproprio e non sulla zonizzazione o sulle prescrizioni finalizzate alla mera "conformazione" dello "ius aedificandi", perdurando in capo alla P. A., il potere di esercitarlo allorché emergano valide ragioni che suggeriscano alla stessa P. A., secondo il suo prudente apprezzamento, di procedere ad una attuazione diretta dello strumento urbanistico;
- che per tali zone allo stato attuale un Piano Particolareggiato risulterebbe svuotato dei contenuti previsti dall'art. 19 della L.R.18/83 e s.m.i. stante la mancanza di cospicue aree libere e la compresenza nel tessuto edificato delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, quest'ultime sia a valenza di quartiere che a scala urbana e comprensoriale;

VISTO il Verbale N° 02 del 24.08.2005 della Commissione Urbanistica Comunale nel quale il presidente illustra la problematica della definizione dei suoli residuali all'interno della pianificazione generale;

RITENUTO disciplinare gli interventi nella zona B (per le parti non incluse nel Piano di Recupero); nella zona C e nella zona D (per le parti non inserite nel Piano di Recupero), dando applicazione all'art. 9 del D.P.R. 380/2001 consentendo oltre agli interventi descritti nel citato articolo, interventi di ristrutturazione edilizia del patrimonio edilizio esistente ai sensi dell'art. 30 lett. e) L.R. 18/83 e s.m.i., comportanti integrazioni ed ampliamenti del volume esistente, nonché edificazione di completamento purché in conformità agli indici e parametri previsti dalle N.T.A. del Piano Regolatore Generale e nel rispetto delle prescrizioni generali della stessa normativa tecnica e del regolamento edilizio comunale vigente;

RIBADIRE, secondo quanto già stabilito nella precedente deliberazione consiliare n. 31 del 30.05.2005, che i casi di ampliamento, ricadenti nelle precitate zone urbanistiche, debbono essere finalizzati alla riqualificazione architettonica ed estetica dei fabbricati ed all'integrazione degli ambienti di servizio in genere adeguando gli stessi agli standard in materia igienico edilizia,

- Stabilire che per gli interventi di completamento, interessanti siti residuali e/o lotti interclusi già edificabili secondo il PRG, si dovrà procedere alla redazione di un progetto urbanistico esteso al contesto edilizio in cui l'iniziativa ricade, con convenzionamento delle opere di urbanizzazione nonché per la cessione delle aree sistemate e con applicazione dei parametri di PRG;

VISTO il Piano Regolatore Generale;

VISTE le Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. in particolare gli articoli 5, 6, 7 e 27 che disciplinano le zone omogenee B - C - D;

VISTO l'art. 9 del D.P.R. 327/2001;

VISTI gli artt. 3 e 9 del D.P.R. 380/2001;

VISTI gli artt. 30 e 89 della L.R. 18/83 nel testo in vigore;

VISTO l'art. 42 del D. Lgs 267/2000;

VISTI i pareri favorevoli resi a norma dell'art. 49 comma 1° del D. Lgs 18.08.2000 n. 267 sulla proposta di deliberazione che si allegano in calce alla stessa:

- dal Responsabile del Servizio SETTORE IV sotto il profilo della REGOLARITA' TECNICA;
- dal Responsabile del Servizio SETTORE II in ordine alla REGOLARITA' CONTABILE;

Con 12 voti favorevoli dei 14 (quattordici) presenti aventi diritto al voto, assenti n° 3 (Vincenzo Patitucci, Gaetano Biasella, Alfredo Romano) e 2 contrari (Angelo Di Sandro, Manrico Oddis) espressi nelle forme di legge,

DELIBERA

In riferimento a quanto in premessa,

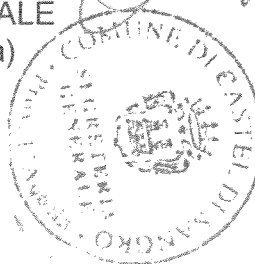
- 1) dare atto della vigenza e quindi della applicabilità delle previsioni urbanistiche della normativa cartografica e tecnico normativa del PRG per le zone B-C-D, così come individuale dalla tavola di zonizzazione dello strumento di pianificazione ;
- 2) dare atto che, per le ragioni innanzi illustrate, per la zona B (per la parte residuale non inserita nel Piano di Recupero); la zona C e la zona D (per le parti non inserite nel Piano di Recupero), del Piano Regolatore Generale, non vi sono le condizioni tecniche ed urbanistiche per dotazione dei Piani Particolareggiati;

- 3) disciplinare gli interventi nella zona B (per la parte residuale non inserita nel Piano di Recupero); nella zona C e nella zona D, esclusa la parte inserita nel Piano di Recupero, dando applicazione all'art. 9 del D.P.R. 380/2001 consentendo oltre agli interventi descritti nel citato articolo, interventi di ristrutturazione edilizia del patrimonio edilizio esistente ai sensi dell'art. 30 lett. e) L.R. 18/83 e s.m.i., comportanti integrazioni ed ampliamenti del volume esistente, interventi di completamento, purché in conformità agli indici e parametri previsti dalle N.T.A. del Piano Regolatore Generale e nel rispetto delle prescrizioni generali della stessa normativa tecnica e del regolamento edilizio comunale vigente;
- 4) stabilire che gli interventi di ampliamento e di completamento siano finalizzati alla riqualificazione architettonica ed estetica dei fabbricati esistenti ed all'integrazione con il contesto in cui essi ricadono;
- 5) stabilire per gli immobili ricadenti nelle precitate zone urbanistiche assoggettati ai vincoli preordinati alla espropriazione, per i quali per effetto del decorso del quinquennio si è verificata la decadenza del medesimo vincolo, potranno applicarsi i limiti di edificabilità di cui all'art.17 comma 6 della L.6/8/1967 n.765 e con le altezze indicate dalle NTA per la zona B;
- 6) stabilire che la disciplina di cui al punto che precede è limitata alle sole fattispecie ove si tratti di fabbricati esistenti per i quali vengano proposti interventi di riqualificazione, adeguamento igienico sanitario, ampliamenti, che presuppongano un significativo miglioramento della qualità dell'edificio, con particolare riguardo agli aspetti esteriori;
- 7) stabilire che la realizzazione dei suddetti interventi di ristrutturazione ed ampliamento siano subordinati alla richiesta di Permesso di Costruire ed ogni altro adempimento prescritto dalla normativa vigente;
- 8) stabilire che gli interventi di completamento o comunque di nuova realizzazione siano sottoposti a studio urbanistico di accompagnamento alla richiesta di permesso a costruire nell'ambito del contesto in cui essi sono ricompresi, con convenzionamento delle opere d urbanizzazione nonché per la cessione delle aree sistemate;
- 9) stabilire che detto studio dovrà essere sottoposto al preventivo parere della commissione urbanistica consiliare ed approvato dalla Giunta Comunale;
- 10) dichiarare con separata votazione e con 12 voti favorevoli dei 14 (quattordici) presenti aventi diritto al voto, assenti n° 3 (Vincenzo Patitucci, Gaetano Biasella, Alfredo Romano) e 2 contrari (Angelo Di Sandro, Manrico Oddis) la presente deliberazione urgente e, pertanto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 comma 4° del D. Lgs. 18.08.2000 n. 267.

IL PRESIDENTE
(Ing. Umberto Murilo)

IL CONSIGLIERE ANZIANO
(Dott. Angelo Caruso)

IL SEGRETARIO GENERALE
(Dott.ssa Franca Colella)

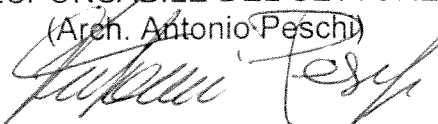


DICHIARAZIONE DI RESO PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

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

IL RESPONSABILE DEL SETTORE IV

(Arch. Antonio Pesci)

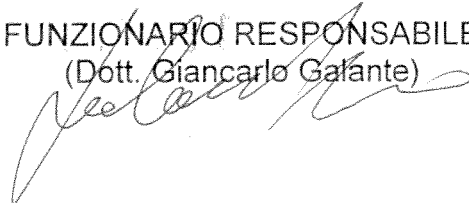


DICHIARAZIONE DI RESO PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE

Ho espresso parere favorevole sulla proposta della presente deliberazione in merito alla "regolarità contabile".

IL FUNZIONARIO RESPONSABILE

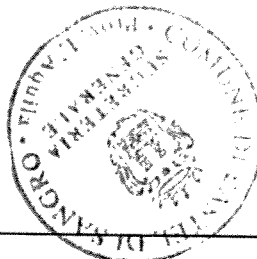
(Dott. Giancarlo Galante)



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, li **18 SET. 2006**



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, li **18 SET. 2006**

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, li **18 OTT. 2006**

Il Funzionario Responsabile del Settore I
(Fortunato Locci)