

COMUNE DI CASTEL DI SANGRO-L'AQUILA
FRAZIONE DI ROCCACINQUEMIGLIA

VARIANTE URBANISTICA AL
PIANO DI RECUPERO

Legge Regionale n° 18/83 - n° 70/95

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI

ADOZIONE: DELIBERA CONSIGLIO COMUNALE N. 32 DEL 28.04.2004

DEPOSITO GENIO CIVILE: N. 519/SU DEL 21.04.04

APPROVAZIONE COMUNE:

APPROVAZIONE ALTRI ENTI:

STUDIO INGEGNERIA e ARCHITETTURA Arch. Anna Teresa Valeri VIA XX SETTEMBRE, 66 TEL.0864.840090 annateresavaleri@virgilio.it 67031 CASTEL DI SANGRO-L'AQUILA	TAV. n° 6.0
	SCALA DISEGNI:
	DATA: redazione 7.10.2003
	AGGIORNAMENTI: 26.10.2004 7.12.2004
IL PROGETTISTA ARCH. ANNA TERESA VALERI	RIF. 01/02
	IL SINDACO ING. UMBERTO MUROLO

Norme di riferimento: artt. 20 e 21 L.R. n. 18/83, L.R. n. 70/95.

Provvedimento di adozione dello strumento urbanistico:

Delibera Consiglio Comunale n. 32 del 28.04.04

Esecutività del Provvedimento di adozione dello strumento urbanistico: *10.06.2004*

Periodo di deposito presso segreteria comunale: *10.06.04 – 10.07.04*

Periodo per la presentazione osservazioni: *11.07.04 – 11.08.04*

Nota: tutte le osservazioni sono state presentate osservando quanto disposto dall'art. 20 L.R. 18/83 e successive modifiche ed integrazioni.

Deposito Genio Civile dell'Aquila n. 519/su del 21.04.2004

1. Osservazione n. 1

Prot. 31/05/04 n. 7156

Lombardozzi Argeo:

in qualità di proprietario della part. n. 169 del F.M. 8 del comune di Castel di Sangro

"chiede che nella Variante al Piano di Recupero venga riportata la particella n. 169 del foglio 8 del Vecchio Catasto, erroneamente omessa."

- L'osservazione può essere accolta trattandosi di rettifica di errore materiale.

2. Osservazione n. 2

Prot. 07/07/04 n. 8751

Santucci Cleto:

in qualità di proprietario dei terreni, in Via Sopra la Fontana, distinti in catasto al F.M. 19, a seguito di frazionamento della originaria part. 21, ora part. l.le 1068 e 1069, e della part. 22, fa rilevare:

- che nella tav. 5.0 della variante al P.d.R. non è riportata la part. 1069 derivata dal frazionamento dell'originale part. 21;
- che lo stesso Piano prevede la ricostruzione di un fabbricato allineato con la strada e ricadente sulla attuale particella 1068;

"chiede che il fabbricato previsto in tav. 5.0 della Variante al P.d.R. ricadente sulla attuale part. 1068 venga arretrato di m. 3.00 dal ciglio della strada conservando lo stesso ingombro di m. 10,00 x 10,00."

- L'osservazione riguarda l'Area di studio n. 5 U.M.I.O. 49

L'osservazione può essere accolta con la prescrizione che venga conservato il marciapiede esistente, che la fascia di terreno risultante dall'arretramento sia destinata a "verde privato" e che l'edificio ricada comunque nella perimetrazione del Piano di Recupero.

3. Osservazione n. 3

Prot. 07/07/04 n. 8753

Tristani Quirino:

in qualità di proprietario del terreno in Via Sopra la Fontana Traversa E, distinto in catasto al F.M. 8 part. 142

"chiede che il suddetto terreno venga inserito nella perimetrazione della variante urbanistica al P.d.R. e reso edificabile secondo i grafici allegati alla richiesta (h alla gronda mt. 6.65).

▪ L'osservazione riguarda l'Area di studio n. 1.

L'osservazione può essere accolta.

Infatti, come da documentazione prodotta dal richiedente, il terreno in trattazione fu oggetto di permuta tra il comune di Castel di Sangro, in persona del sindaco pro tempore Santostefano Mario e D'Amico Cristina (nonna dell'interessato). In sostanza la sig.ra D'Amico cedeva in favore del Comune di Castel di Sangro la part. n. 135 sub 1 del F.M. 19 in via Immondezzaio Fiocca, casa con stalla demolita a seguito degli eventi bellici; il Comune a sua volta, a titolo di permuta cedeva e trasferiva in favore della sig.ra D'Amico il terreno distinto catastalmente al F.M. 8 part. 142 di mq. 121, derivante da frazionamento della part. 50, e su tale terreno si consentiva il trasferimento di eventuali indennizzi spettanti per i fabbricati distrutti dalla guerra, con possibilità di costruzione quindi di un nuovo fabbricato.

Alla luce di quanto sopra esposto e considerato quanto previsto dall'art. 21 della L.R. 18/83, comma 8, l'osservazione può essere accolta, trattandosi di un adeguamento perimetrale dell'ambito di intervento, peraltro di ridotte dimensioni.

4. Osservazione n. 4

Prot. 07/07/04 n. 8754

Tristani Quirino:

in qualità di coerede di Tristani Quirino (1909) proprietario di fabbricato in via Fonte del Pesco distinto catastalmente al F.M. 19 part. 519 di mq. 71, distrutto dagli eventi bellici;

Acquafondata Filippo:

in qualità di proprietario del fabbricato in via Fonte del Pesco distinto catastalmente al F.M. 19 part. 517 di mq. 31, distrutto dagli eventi bellici;

Cianelli Giovanni:

in qualità di comproprietario del fabbricato in via Fonte del Pesco distinto catastalmente al F.M. 19 part. 518 di mq. 47, distrutto dagli eventi bellici;

D'Amico Ivalda:

disegno allegato all'osservazione, in quanto contrasta con la tipologia dell'Area di Studio n. 1 (edifici a schiera, quindi con fabbricati in aderenza tra loro)

5. Osservazione n. 5

Prot. 09/07/04 n. 8925

Contestabile Lilia:

in qualità di proprietaria del fabbricato e corte limitrofa, area di studio n. 5 U.M.I.O. 10, in catasto F.M. 19 particelle n. 167 e n. 1005 fa rilevare:

- che la variante al P.d.R. non ha tenuto conto, sia per la parte esistente che per la parte in ampliamento, della delibera consiliare n. 9 del 20.12.1985 che al punto n. 16 specificava " in aggiunta alle prescrizioni particolari relative all'UCIO n. 10, va inserito quanto appresso: - Si consente, relativamente al piano sottotetto, la possibilità di realizzare un alloggio per la conduzione del sottostante esercizio", né delle destinazioni d'uso attinenti i piani superiori;

pertanto, alla luce delle intervenute esigenze commerciali e turistiche;

pertanto

"chiede

- a) *la possibilità edificatoria dell'intero piano secondo riferito a tutto l'edificio(sagoma esistente ed ampliamento previsto e richiesto);*
- b) *il parziale ampliamento della sagoma dell'edificio sulla part. 1005, per la quale si è chiesto l'acquisto all'Ente proprietario)per la realizzazione di una scala chiusa di collegamento tra i vari piani;*
- c) *la modifica della categoria d'intervento da "C" (manutenzione straordinaria) a "D" (ristrutturazione edilizia)con incremento della volumetria della parte esistente;*
- d) *prevedere per i piani primo e secondo ulteriori destinazioni d'uso oltre la n. 1 (residenziale) anche la n. 2 (commercio)e la n. 3 (piccola ricettività).*

- L'osservazione riguarda l'Area di studio n. 5 U.M.I.O. 10

L'osservazione può essere parzialmente accolta.

Il secondo piano richiesto è da intendersi già come piano di sottotetto abitabile sia per il fabbricato esistente che per l'ampliamento previsto, anche nel rispetto della delibera di consiglio comunale n. 9 del 20.12.1985.

E' consentito il completamento del fabbricato in quanto contribuisce a definire la Piazza Vittorio Emanuele II verso la via Del Monte; la categoria d'intervento è la "A", nuova costruzione, come definita nel D.P.R. n. 380/01.

E' consentita la realizzazione della scala esterna prescrivendo l'uso della pietra e della ringhiera in ferro battuto

L'incremento volumetrico è consentito per la realizzazione dell'ampliamento come da tav. 5.0 verso la Piazza Vittorio Emanuele II e per la realizzazione del secondo piano inteso come sottotetto, sull'edificio esistente e sulla porzione di nuova costruzione.

Sono consentite le destinazioni d'uso residenziale (1), commercio (2), piccola ricettività (3).

6. Osservazione n. 6

Prot. 09/07/04 n. 8952

D'Amico Angelo:

in qualità di proprietario dei terreni distinti in catasto al F.M. 19 particelle 57, 59, 197, fa rilevare:

- che le particelle n. 57 e n. 59 del F.M. 19 sono dei siti diruti che nell'ante- guerra erano edificati;
- che la part. n. 197 del F.M. 19 rappresenta la naturale testata di una cortina edilizia che si sviluppa lungo la strada principale d'accesso al vecchio borgo;

pertanto

"chiede

- a) di prevedere l'edificazione con le medesime caratteristiche del fabbricato principale identificato con il n. 55 e n. 58, delle particelle n. 57 e n. 59 del F.M. 19;*
- b) di prevedere l'edificazione della part. n. 197 del F.M. 19 in ossequio agli indici e dati metrici di cui all'art. 23 delle N.T.A. del P.d.R. di Roccacinquemiglia".*

- L'osservazione a) riguarda l'Area di studio n. 5

L'osservazione può essere parzialmente accolta.

Punto a). Si consente l'edificazione della part. n. 59, conservando l'allineamento fronte strada con la U.M.I.O. 61 e stessa altezza alla gronda.

- L'osservazione b) riguarda l'Area di studio n. 4

L'osservazione può essere parzialmente accolta.

Punto b) Non può essere accolta la proposta d'inserimento del lotto come zona normata dall'art. 23 delle N.T.A. in quanto tali zone sono quelle molto prossime all'abitato e hanno funzione di "ricucitura" del tessuto urbano esistente e recupero urbanistico delle stesse. Tuttavia, al fine di completare l'edificazione lungo la strada d'accesso al centro abitato, si accoglie la proposta di consentire l'edificazione di parte della part. 197 del F.M. 19 e, per l'organicità dell'intervento, della part. confinante n. 198, individuando il lotto edificabile come prosecuzione di quello su cui ricade la U.M.I.O. 53 (F.M. 19 part. 199) e prosecuzione del confine della part. 198, consentendo la realizzazione di un fabbricato posto sul confine comune tra le partt. 198 e 197, poiché i fronti di entrambe i lotti sono di ridotte dimensioni, con allineamento sul fronte strada e sul fronte opposto con la UMIO 53.

Il fabbricato ricadente sulla part. 198 avrà lunghezza del fronte su strada di mt. 7.00; quello ricadente sulla part. 197, oggetto di osservazione, avrà lunghezza sul fronte strada di mt. 9.00, con profondità per entrambe di mt. 8.00 come UMIO 53. Si prescrive l'altezza alla gronda e al colmo come UMIO 41 esistente, per entrambe gli edifici.

7. Osservazione n. 7

Prot. 09/07/04 n. 8952/1

D'Amico Angelo:

in qualità di proprietario dei terreni distinti in catasto al F.M. 19 particelle 1064 (porz. della ex part. n. 180), 181, 182 fa rilevare:

- che il richiedente è proprietario delle particelle n. 181 e n. 182 del F.M. 19;
- che sulle particelle n. 181 e n. 182 è stato approvato già nel 1986 un fabbricato avente stessa sagoma di quello presentato per richiedere Permesso di costruire nel rispetto del P.d.R. vigente e di quello adottato;
- che per una migliore distribuzione interna delle unità abitative è necessario realizzare un vano scala che occupa circa mq. 3,08 e ricadente sulla particella n. 1064, destinata nella variante al P.d.R. a verde pubblico

pertanto

"chiede di variare la destinazione del terreno di proprietà da "verde privato" a "verde pubblico" e di poter realizzare la scala come da grafici allegati, sulla part. 1064 del F.M. 19, ..."

- L'osservazione riguarda l'Area di studio n. 5 U.M.I.S. 1b

L'osservazione può essere parzialmente accolta.

In particolare non si accoglie la richiesta di variare la destinazione d'uso del terreno da "verde pubblico" a "verde privato"; si consente invece la realizzazione della scala a servizio dell'edificio che avrà H = m. 9.00 alla gronda, come da grafici allegati all'osservazione e potrà essere oggetto di convenzione con l'Ente, finalizzata alla cessione gratuita di una quota di suolo della stessa part. 1064, corrispondente a quella occupata dalla scala da realizzare.

8. Osservazione n. 8

Prot. 09/07/04 n. 8952/2

Santucci Giovanni:

in qualità di proprietario delle particelle in catasto al F.M. 19 nn. 207 e 259 compresi nell'Area di studio n. 4 e del terreno in catasto al F.M. 18 part. 324 compreso nell'Area di studio n. 3, fa rilevare:

- che il proprio fabbricato, distinto in catasto al F.M. 19 part. n. 207, ha altezza inferiore al fabbricato limitrofo part. 208;
- che il proprio fabbricato, distinto in catasto al F.M. 19 part. n. 259 per il quale la tav. 5.3 della variante al P.d.R. sez. 12-12, prescrive l'allineamento alla gronda con i fabbricati limitrofi, ha categoria d'intervento "C" (manutenzione straordinaria);
- che il proprio terreno, in catasto al F.M. 18 part. 324 è a ridosso della cortina di nuova costruzione, prevista dalla variante al P.d.R.;

pertanto

"chiede

- a) di poter allineare, in ossequio alle scelte operate nella redazione della variante al P.d.R, la gronda del proprio fabbricato, distinto catastalmente al F.M. 19 part. 207, a quella del fabbricato limitrofo, part. 208 e di modificare la categoria d'intervento da "A" a "D" - ristrutturazione edilizia;*
- b) per il fabbricato in catasto al F.M. 19 part. 259, la modifica della categoria d'intervento da "C" a "D" - ristrutturazione edilizia;*
- c) per il terreno in catasto al F.M. 18 part. 324, previsione edificatoria in ossequio alla sagoma riportata nel grafico allegato e con le indicazioni urbanistiche già previste per la U.M.I.O. 62.*

- L'osservazione *a)* riguarda l'Area di studio n. 4 U.M.I.O. 38

Punto a) può essere accolta. La categoria d'intervento sarà pertanto la "A" (nuova costruzione/ricostruzione) come da definizione del D.P.R. n. 380/01, che consente l'incremento volumetrico.

(la variante al piano prevedeva la categoria "B" e non la "A" come erroneamente citato nell'osservazione)

▪ L'osservazione b) riguarda l'Area di studio n. 4 U.M.I.O. 30

Punto b) può essere accolta. La categoria d'intervento sarà pertanto la "A" (nuova costruzione/ricostruzione) come da definizione del D.P.R. n. 380/01, che consente l'incremento volumetrico.

▪ L'osservazione c) riguarda l'Area di studio n. 3

Punto c) può essere parzialmente accolta. Il lotto di terreno interessato alla richiesta è la naturale prosecuzione di lotti (partt. 315, 166, 161 del F.M. 18) per i quali è stata prevista l'edificazione al fine di meglio definire il percorso di accesso al Borgo, pertanto se ne consente l'edificabilità prescrivendo l'allineamento dell'edificio sia sul fronte strada che sul retro, con le U.M.I.O. 62, 63, 64, conservando la larghezza proposta nell'osservazione.

L'edificazione è subordinata a stipula di convenzione con l'Ente per la cessione gratuita della porzione di terreno individuata dalla linea tracciata in prosecuzione del perimetro catastale della part. 315 adiacente, al fine di costituire un allargamento della sede stradale di accesso alla Rocca.

9. Osservazione n. 9

Prot. 09/07/04 n. 8969

Lombardozzi Domenico:

in qualità di proprietario del terreno in catasto al F.M. 19 part. 460 fa rilevare:

- che con gli interventi di recupero della Rocca, via Canapine e via del Cerreto sono state rivitalizzate in quanto rientranti in un sistema viario preminente per l'accesso al vecchio borgo;
- che lungo dette strade esistono edifici che costituiscono cortine edilizie integrate anche con le previsioni edificatorie della variante al P.d.R.
- che il lotto di proprietà è collocato in zona strategica del tessuto urbano, a confine con le aree destinate a parcheggio pubblico ed in una fascia di completamento esterna al vecchio borgo;

pertanto

"chiede che venga reso edificabile il terreno distinto in catasto al F.M. 19 part. 460 e ricadente nell'area di studio n. 3, in ossequio alla sagoma riportata nella tavola grafica allegata, con altezza alla gronda di mt. 6,50 e destinazione d'uso residenziale (1), commerciale (2) e piccola ricettività(3).

▪ L'osservazione riguarda l'Area di studio n. 3

L'osservazione non può essere accolta. Il lotto oggetto di richiesta ricade nell'Area di studio n. 3, nella variante al P.d.R., su tale versante, non sono stati previsti interventi edilizi "ex novo", al fine di salvaguardare le caratteristiche paesaggistiche dei terreni che qui ricadono e che costituiscono, per chi percorre la strada di accesso al paese, una sorta di fascia di rispetto della Rocca che sorge più in alto.

10. Osservazione n. 10

Prot. 09/07/04 n. 8970

Lombardozzi Verbestina:

in qualità di proprietaria del terreno in catasto al F.M. 18 part. 136 fa rilevare:

- che con gli interventi di recupero della Rocca, via Canapine e via del Ceireto sono state rivitalizzate in quanto rientranti in un sistema viario preminente per l'accesso al vecchio borgo;
- che lungo dette strade esistono edifici che costituiscono cortine edilizie integrate anche con le previsioni edificatorie della variante al P.d.R.
- che il lotto di proprietà è collocato in zona strategica del tessuto urbano, a confine con le aree destinate a parcheggio pubblico ed in una fascia di completamento esterna al vecchio borgo;

pertanto

"chiede che venga reso edificabile il terreno distinto in catasto al F.M. 18 part. 136 e ricadente nell'area di studio n. 3, in ossequio alla sagoma riportata nella tavola grafica allegata, con altezza alla gronda di mt. 6,50 e destinazione d'uso residenziale (1), commerciale (2) e piccola ricettività(3).

▪ L'osservazione riguarda l'Area di studio n. 3

L'osservazione può essere parzialmente accolta. Al fine consentire la piena attuazione del Piano, perseguendo le finalità che lo hanno ispirato, insediamento di nuove piccole attività legate al comparto turistico per la rivitalizzazione del centro storico, e tenuto conto che l'area oggetto di

osservazione è molto prossima all'ampio parcheggio realizzato nell'ambito del Programma di Recupero Urbano del vecchio Borgo, si individua per parte della part. 134 e per l'intera part. 136, oggetto di osservazione, in prosecuzione del parcheggio esistente, una zona omogenea destinata a "servizi per il turismo" con indice $I_f = 0.5 \text{ mc/mq}$ e $H \text{ max (sulla strada)} = \text{mt. 3.50}$, per la realizzazione di piccoli chioschi, chalet, da adibire a bar, punti ristoro ecc.

11. Osservazione n. 11

Prot. 12/07/04 n. 8988

geom. Tristani Quirino per conto di D'Achille Pasquale:

in qualità di proprietario del terreno in catasto al F.M. 19 part. 1068 fa rilevare:

- che nella tav. 5 il limite della proprietà catastale della part. 1068 (ex part. n. 21) risulta errata, in quanto non è stata riportata la particella n. 1069 derivata dal frazionamento della originaria particella n. 21 e allineata ad altra ditta;
- che a seguito di tale omissione l'ingombro del fabbricato previsto sulla part. 1068 risulta posizionato a ridosso della proprietà Santucci Cleto;

pertanto

"chiede che la nuova costruzione venga riposizionata come da planimetria allegata".

- L'osservazione riguarda l'Area di studio n. 5 U.M.I.O. 48

L'osservazione può essere accolta.

12. Osservazione n. 12

Prot. 12/07/04 n. 8990

geom. Tristani Quirino per conto di Scimmia Lucio:

in qualità di tecnico incaricato dal sig. Scimmia Lucio residente a Caracas (Venezuela) e domiciliato in via Pesco la Corte, proprietario del fabbricato in catasto al F.M. 19 part. 229

"chiede che nella variante al piano di recupero venga consentito l'ampliamento del fabbricato in questione, tramite la sopraelevazione con allineamento alla gronda al fabbricato adiacente. Affinché venga consentito al sig. Scimmia di poter realizzare la propria abitazione nel rispetto degli standard minimi previsti dalle norme in materia"

- L'osservazione riguarda l'Area di studio n. 4 U.M.I.O. 21

L'osservazione può essere accolta. Si prevede pertanto l'allineamento delle gronde e a tal fine il mutamento di categoria d'intervento da "C" a "A" (nuova costruzione/ricostruzione) nel rispetto del D.P.R. 380/01, categoria che prevede l'incremento volumetrico.

13. Osservazione n. 13

Prot. 12/07/04 n. 8993

D'Achille Mario:

in qualità di proprietario di una unità immobiliare nel fabbricato al F.M. 8 part. 135 e delle corti con i nn. 146, 170, 174, 506

"chiede la previsione edificatoria di una porzione della particella n. 146 del foglio 8 e della maggiore superficie della limitrofa particella 174, ricadenti nell'area di studio 1, in ossequio alla sagoma riportata nella tavola grafica allegata... con altezza alla gronda di m. 3,00 per la realizzazione di un locale per il ricovero delle autovetture.

▪ L'osservazione riguarda l'Area di studio n. 1 in adiacenza U.M.I.O. 45

L'osservazione è parzialmente accolta. L'intervento come proposto non può essere accolto. Si consente la realizzazione di un garage avente superficie max. di mq. 18 e altezza utile interna max. di mt. 2.40 o H media = m. 2.40; il solaio di copertura dovrà essere a doppia falda con manto in coppi.

14. Osservazione n. 14

Prot. 12/07/04 n. 9005

De Gennaro Pasquale:

in qualità di comproprietario con D'Esposito Pasquale e Aiello Giuseppe del fabbricato al F.M. 19 part. 295/porzione, fa rilevare:

- che allo stato il fabbricato costituito da tre piani è censito con la categoria C/6

pertanto

"chiede la modifica della categoria d'intervento da "B"(manutenzione ordinaria) a "D"(ristrutturazione edilizia); fermo restando le previsioni di destinazione d'uso (abitazione) già riportate nelle N.T.A."

▪ L'osservazione riguarda l'Area di studio n. 5 U.M.I.O. 27b

L'osservazione può essere accolta.

15. Osservazione n. 15

Prot. 12/07/04 n. 9008

Delle Donne Giulia:

in qualità di proprietaria del terreno in catasto al F.M. 19 part. 206 fa rilevare

- che il sito in trattazione ricadente nell'area 4 della Variante al P.d.R. ricade parte in "area di recupero urbanistico ambientale" e parte a "verde privato"
- che la porzione di sito campita come area di recupero urbanistico ambientale, risulta urbanisticamente connessa secondo un disegno unitario alle particelle 214 e 213 (parte) appartenenti a ditte aliene
- che qualora la campitura "area di recupero urbanistico ambientale" individui la sagoma d'ingombro di un fabbricato di tipo condominiale porrebbe in essere una palese inedificabilità di fatto del sito per le seguenti motivazioni:

1) Motivazioni attinenti il Codice Civile: la sagoma così come individuata prevede l'attacco e/o la contiguità con fabbricati e siti di ditte aliene provocando una diffusa ed evidente conflittualità in merito ad aperture, affacci, distacchi ecc.

2) Motivazioni orografiche/urbanistiche: tra la part. n. 206 e le altre due riportate nella sagoma riportata nella Variante Urbanistica al P.R.E. (?), esiste un notevole salto di quota che il particolare disegno della sagoma medesima, appalesa immediati ed evidenti problemi edilizi/urbanistici: accesso possibile solo attraverso porzioni di particelle o corti di proprietà esclusiva (Bove o Delle Donne), unità immobiliari di difficile organizzazione, qualità degli spazi interni mediocri con numerose pareti cieche;

- che qualora la campitura "area di recupero urbanistico ambientale" individui semplicemente il perimetro all'interno del quale posizionare la "villa isolata" di cui all'art. 22 delle N.T.A. nel rispetto della proprietà catastale, porrebbe in essere ancor più una palese inedificabilità di fatto del sito (o dei siti) apparendo del tutto evidente la assoluta impossibilità di tale operazione nel rispetto degli indici di cui all'art. 23 delle N.T.A.;

pertanto

"chiede

- a) *che l'edificazione avvenga mediante la tipologia della "villa isolata" di cui all'art. 22 delle N.T.A.*

- b) *che allo scopo di garantire la effettiva possibilità di edificazione della particella n. 206, la campitura delimitante l' "area di recupero urbanistico ambientale" venga estesa a tutta la particella medesima, con conseguente eliminazione della campitura "verde privato";*
- c) *che possa utilmente concorrere alla formazione del volume la particella n. 655 proprietà esclusiva della scrivente, riportata in blu nella allegata planimetria."*

▪ L'osservazione riguarda l'Area di studio n. 4

Punto a) può essere accolta. Il terreno oggetto di richiesta è infatti già compreso nell'area di recupero urbanistico ambientale con tipologia edilizia specificata all'art. 22 delle N.T.A. della variante al P.d.R. ;

Punto b) può essere parzialmente accolta. Al fine di consentire una migliore applicazione degli indici di cui all'art. 22 delle N.T.A. si ampliano le dimensioni del lotto edificabile secondo la linea derivante dalla prosecuzione del limite a "verde privato" delle partt. 217, 216 e 350.

Punto c) non può essere accolta.

16. Osservazione n. 16

Prot. 12/07/04 n. 9009

Bove Anna , Bove Raffaele:

in qualità di proprietari del terreno in catasto al F.M. 19 part. 213 fanno rilevare

- che il sito in trattazione ricadente nell'area 4 della Variante al P.d.R. ricade parte in "area di recupero urbanistico ambientale" e parte a "verde privato"
- che la porzione di sito campita come area di recupero urbanistico ambientale, risulta urbanisticamente connessa secondo un disegno unitario alle particelle 214 e 206 (parte) appartenenti a ditte aliene
- che qualora la campitura "area di recupero urbanistico ambientale" individui la sagoma d'ingombro di un fabbricato di tipo condominiale porrebbe in essere una palese inedificabilità di fatto del sito per le seguenti motivazioni:

- 3) Motivazioni attinenti il Codice Civile: la sagoma così come individuata prevede l'attacco e/o la contiguità con fabbricati e siti di ditte aliene provocando una diffusa ed evidente conflittualità in merito ad aperture, affacci, distacchi ecc.
- 4) Motivazioni orografiche/urbanistiche: tra la part. n. 206 e le altre due riportate nella sagoma riportata nella Variante Urbanistica al P.R.E. (?), esiste un notevole salto di quota che il particolare disegno della sagoma medesima, appalesa immediati ed

evidenti problemi edilizi/urbanistici: accesso possibile solo attraverso porzioni di particelle o corti di proprietà esclusiva (Bove o Delle Donne), unità immobiliari di difficile organizzazione, qualità degli spazi interni mediocri con numerose pareti cieche;

- che qualora la campitura "area di recupero urbanistico ambientale" individui semplicemente il perimetro all'interno del quale posizionare la "villa isolata" di cui all'art. 22 delle N.T.A. nel rispetto della proprietà catastale, porrebbe in essere ancor più una palese inedificabilità di fatto del sito (o dei siti) apparendo del tutto evidente la assoluta impossibilità di tale operazione nel rispetto degli indici di cui all'art. 23 delle N.T.A.;

pertanto

"chiedono

- a) che l'edificazione avvenga mediante la tipologia della "villa isolata" di cui all'art. 22 delle N.T.A.*
- b) che allo scopo di garantire la effettiva possibilità di edificazione della particella n. 213, la campitura delimitante l'"area di recupero urbanistico ambientale" venga estesa a tutta la particella medesima, con conseguente eliminazione della campitura "verde privato";*
- c) che possa utilmente concorrere alla formazione del volume la cortè esclusiva della particella n. 212 proprietà esclusiva degli scriventi, riportata in blu nella allegata planimetria."*

▪ L'osservazione riguarda l'Area di studio n. 4

Punto a) può essere accolta. Il terreno oggetto di richiesta è infatti già compreso nell'area di recupero urbanistico ambientale con tipologia edilizia specificata all'art. 22 delle N.T.A. della variante al P.d.R. ;

Punto b) può essere accolta.

Punto c) non può essere accolta. La corte oggetto di osservazione è da intendersi verde privato.

17. Osservazione n. 17

Prot. 12/07/04 n. 9022

Bove Anna , Bove Raffaele:

in qualità di proprietari dei siti in catasto al F.M. 19 particella 345 sub 8 e sub 12 fanno rilevare:

- che il sito in essere ricade nell'area 2 della variante al P.d.R. con la destinazione a "verde privato";

- che i siti in questione risultano edificabili nella previsione del P.R.G. (zona A - 5 mc/mq) tanto è che la contigua particella n. 349 è stata regolarmente edificata negli anni 90;
- che in situazioni urbanistiche analoghe la variante urbanistica adottata prevede la edificazione dei siti (particelle nn. 31,32,36, U.M.I.O. 65,66,67);
- che la edificazione richiesta andrebbe ad adeguare funzionalmente il fabbricato esistente con spazi pertinenziali in grado di ottimizzarne l'utilizzo;

pertanto

"chiedono la edificazione del sub 8 mediante la realizzazione di un corpo di fabbrica composto da n. 2 livelli: piano terra + piano mansarda; la edificazione del sub 12 mediante la realizzazione di un corpo di fabbrica ad un solo livello: piano terra."

- L'osservazione riguarda l'Area di studio n. 2

L'osservazione può essere parzialmente accolta.

In particolare viene accolta la richiesta di edificare la particella 345 sub 8, con altezza alla gronda e stesso allineamento sul fronte strada, della U.M.I.O. 45, poiché la realizzazione dell'edificio costituisce la definizione fisica dello slargo pubblico antistante.

Viene accolta la richiesta di edificazione del sub 12 per realizzare il solo piano terra, arretrandolo di mt. 2.00 da via Marchisano, al fine di preservare anche gli spazi verdi a giardino sulla stessa via.

18. Osservazione n. 18

Prot. 13/07/04 n. 9056

geom. Tristani Quirino per conto di Generoso Cimmino:

in qualità di tecnico incaricato dal sig. Generoso Cimmino residente a Boscotrecase (Na) alla via Luigi Settembrini, 4, proprietario del fabbricato in catasto al F.M. 19 particelle n. 534, 535 fa rilevare :

- che l'accesso alla propria abitazione posta al piano rialzato avviene tramite una scala esterna disposta ortogonalmente a via Fonte del Pesco, come da documentazione fotografica allegata, causando notevoli inconvenienti al pur limitato traffico automobilistico;

pertanto

"chiede di poter trasformare la scala esterna come da grafici allegati alla richiesta"

- L'osservazione riguarda l'Area di studio n. 2 U.M.I.O. 9 e 10

L'osservazione può essere accolta . Fermo restando il rispetto delle indicazioni di Piano per l'edificio nel suo complesso, si accoglie l'osservazione riguardante il diverso orientamento delle scale esterne, curando che in fase di realizzazione siano posti in opera materiali della tradizione locale, pietra bianca non levigata, ringhiera in ferro battuto a disegni semplici.

19. Osservazione n. 19

Prot. 13/07/04 n. 9090

Strizzi Cesare:

in qualità di procuratore dei sigg. Fantozzi Domenico ed Arnaldo proprietari del fabbricato in catasto al F.M. 19 part. 96

"chiede

- a) la modifica della categoria d'intervento da manutenzione ordinaria "B" a manutenzione straordinaria "C" per tutti gli edifici esistenti e ricadenti all'interno del perimetro dello strumento attuativo adottato;*
- b) di integrare quanto già richiesto al punto precedente, come intervento in subordine da attuarsi a seguito di comprovate motivazioni applicative, quello della "Ristrutturazione edilizia" categoria "D";*
- c) di integrare il disposto normativo della ristrutturazione Edilizia di cui all'art. 14 delle Norme Tecniche di attuazione della variante urbanistica al P.d.R. adottata, con quelle contenute all'art. 17 delle N.T.A. del P.d.R. originario. Norme integrative che si applicano in assenza di indicazioni volumetriche dettate dai profili regolatori oltre le quali non è possibile derogare;*
- d) in subordine chiede la modifica della categoria d'intervento da "B" a "D" (ristrutturazione edilizia) riferita al fabbricato particella n. 69 in quanto lo stesso è da assoggettare ad interventi di ristrutturazione."*

- L'osservazione riguarda, per il punto d) l'Area di studio n. 1 U.M.I.O. 25(parte)

Punto a) può essere accolta .

Fermo restando che la manutenzione ordinaria "B", è sempre consentita, si prevede la categoria d'intervento della manutenzione straordinaria "C" su tutti gli edifici.

Punto b) può essere accolta. L'osservazione viene accolta per consentire l'adeguamento strutturale degli edifici realizzati in tempi più remoti ed il cambio di destinazione d'uso degli stessi, per

interventuti cambiamenti di stili di vita, consentendo la realizzazione di residenze, attività commerciali e/o piccola ricettività; per i fabbricati di recente realizzazione, al fine di favorire nuove attività economiche compatibili con il centro storico (piccola ricettività, piccolo commercio, piccole attività artigianali non producenti rumori molesti ed emissioni dannose).

Punto c) può essere parzialmente accolta. Non può essere accolta così come formulata, in quanto la definizione di ristrutturazione edilizia (D.P.R. 380/01 e succ. modifiche ed integrazioni) non contempla aumenti volumetrici. Tuttavia, al fine di consentire una corretta attuazione del Piano, è consentito, laddove non vengano definite le sagome d'ingombro ed i volumi, nella tavola relativa ai profili regolatori, o non vengano date indicazioni nelle schede tecniche allegate alle N.T.A. e per permettere una corretta edificazione in relazione all'uso dell'edificio, da comprovare in maniera esaustiva in fase di progettazione, applicare la categoria d'intervento "A" consentendo un incremento di superficie utile interna al perimetro murario preesistente (L.R. 18/83 e succ. modifiche ed integrazioni) nella seguente misura:

- fino a mq. 50 di superficie utile, incremento del 25%;
- oltre mq. 200 di superficie utile, incremento del 1%;

Per valori intermedi si interpola

Punto d) può essere accolta.

20. Osservazione n. 20

Prot. 13/07/04 n. 9091

Petrocelli Mauro:

in qualità di proprietario del fabbricato distinto in catasto al F.M. 19 particelle 659 e 69 fa rilevare

- che il fabbricato esistente sulla particella n. 659 per caratteristiche costruttive e tipologiche architettoniche si diversifica dal restante immobile che costituisce la UMIO 38;
- che la tav. n. 5.3 profili regolatori del P.d.R. stabilisce alla sez. 16-16 dell'area di studio 1 che la linea di gronda del fabbricato distinto dalla part. 69 (anch'esso di proprietà del richiedente) può essere incrementata sino all'altezza di m. 8,00;

pertanto

"chiede che venga consentito anche alla part. 659 portare la linea di gronda a m. 8,00 per un allineamento con la part. 69 e che per entrambe le particelle venga modificata la categoria d'intervento da "B" a "D" (ristrutturazione edilizia).

- L'osservazione riguarda l'Area di studio n. 1 U.M.I.O. 38(parte) e U.M.I.O. 37

L'osservazione può essere accolta. Si consente pertanto di portare a m. 8,00 la linea di gronda della part. 659; la categoria d'intervento sarà la "A".

Castel di Sangro 26.10.04

Il progettista

arch. Anna Teresa Valeri

