



CITTA' DI SPOLTORE

Provincia di Pescara
Settore IV Urbanistica ed Edilizia

VARIANTE P.R.G. PER RICONFERMA DESTINAZIONE URBANISTICA DI PARCHEGGIO PUBBLICO IN SPOLTORE CAPOLUOGO – VIA MONTESECCO

RELAZIONE TECNICA

Progettista : Responsabile del Settore IV
arch. Loredana Scotolati



Consegna Elaborati 30 luglio 2013

Premessa

Con deliberazione del Consiglio Provinciale n. 108 del 13/06/2001 (Pubblicata sul B.U.R.A. ordinario n.16 del 08/08/2001) veniva approvato il Piano Regolatore Generale del Comune di Spoltore .

Il Comune ha avviato la predisposizione di un nuovo P.R.G. affidando l'incarico ad un gruppo di Professionisti, già dal 2006; tuttavia per problematiche di vario genere, di carattere politico (avvicendamento di Amministrazioni, periodo di gestione commissariale) e tecnico (emanazione della Legge Regionale 28/2011, Legge Sismica) sia l'elaborazione sia, di conseguenza, il procedimento adottivo del nuovo P.R.G., hanno subito rallentamenti e non si può prevedere, nel breve periodo, l'adozione di un nuovo P.R.G.

Peraltro il decorrere infruttuoso del termine di cui al comma 2 dell'articolo 9 del DPR 327/2001 (anni cinque dall'approvazione dell'attuale P.R.G.) ha comportato contenziosi relativi ad un'area destinata a parcheggio pubblico in località Capoluogo, via Montesecco, catastalmente censita al foglio 11, particelle 782,783 e 662, per due distinti ricorsi in sede giurisdizionale promossi dai proprietari dei terreni .

- A) Quanto ai terreni catastalmente censiti al foglio 11, particelle 782 e 783, per complessivi mq 293, destinati a Parcheggio e, in minima parte, a sede stradale la ditta Massera C.ni Srl. presentava ricorso n. 566/2010 di registro generale per ottenere la declaratoria della decadenza di vincolo urbanistico e dell'obbligo dell'Amministrazione comunale a provvedere alla riclassificazione urbanistica di area priva di destinazione per effetto dell'infruttuoso decorso del termine quinquennale di cui al comma 2 dell'articolo 9 del DPR 237/2001 e s.m.i. ; nel merito il T.A.R. Abruzzo, Sezione staccata di Pescara , con sentenza n. 406/2012, ha condannato il Comune di Spoltore a provvedere i marito alla nuova destinazione di zona ed al pagamento del danno da ritardo, in favore della proprietà, quantificato in € 100 mensili a far data dal 17/02/2010 (nonché al pagamento delle spese legali).

Il Responsabile del Settore IV, con relazione prot. 34585 dell'11/12/2012, rappresentava , anche alla luce del DPR 327/2001 e s.m.i., la possibilità, per il Comune, di procedere alla conferma della destinazione urbanistica precedente, per l'area in questione (Parcheggio Pubblico) , reiterando il vincolo, alla condizione:

- che fosse dimostrata l'assoluta necessità di riproporre la destinazione di tale previsione,
- che fosse documentata la volontà/possibilità di procedere alla realizzazione dell'opera,
- che fossero disponibili le risorse finanziarie;

ed evidenziava che il parcheggio pubblico in questione, costituisce servizio indispensabile in una zona urbanizzata ed edificata .

Il Consiglio Comunale , con deliberazione n. 50 del 23/05/2013, stabiliva:

- di attribuire nuovamente all'area ubicata in Via Montesecco (particelle 662, 782, 783 del foglio 11), già destinata a Parcheggio di P.R.G. ed attualmente priva di destinazione urbanistica per effetto dei commi 2 e 3 dell'articolo 9 del DPR 327/2001 e s.m. e i., la destinazione urbanistica di Parcheggio Pubblico;
- di introdurre tuttavia, contestualmente, criteri perequativi e partecipativi nel vigente P.R.G., idonei a garantire l'acquisizione gratuita dell'area possibilmente l'esecuzione dell'opera a cura dei Proprietari, tenuto conto dell'impossibilità, per l'Ente, di procedere all'acquisizione mediante esproprio dell'area medesima, non essendo disponibile il progetto definitivo dell'Opera e non sussistendo la possibilità, per i vincoli di Bilancio, di impegnare alcuna spesa in tal senso;
- di dare mandato al Responsabile del Settore IV per la predisposizione di specifico articolo da inserire nella Normativa tecnica di Attuazione nel quale sia riconosciuto alla ditta (o alle ditte) proprietarie dell'area per la quale si è stabilita la conferma del vincolo a Parcheggio Pubblico un "credito volumetrico" corrispondente alla sommatoria: del risarcimento del danno nell'entità riconosciuta dal T.A.R. , dell'indennità espropriativa dovuta, dei costi per la realizzazione del parcheggio (nel caso in cui il Privato proprietario dell'area stabilisca di eseguire l'opera a sua cura e spese).

B) Quanto al terreno catastalmente censiti al foglio 11, particella 662, destinata a parcheggio pubblico , la ditta Liberatore Flaviano, unitamente a Renzetti Laura Liberatore, Fernando e Di Norscia Palmira, presentava ricorso n. 188/2013 del registro generale per ottenere:

- la declaratoria della illegittimità del silenzio serbato dal comune sull'istanza notificata l'11/12/2012 volta ad ottenere la ridisciplina urbanistica delle aree di proprietà
- la condanna dell'Amministrazione intimata ad adottare la richiesta pianificazione ed a risarcire i danni

Il Responsabile del Settore IV, con relazione prot.15203 del 28/05/2013, rappresentava l'esistenza della proposta di deliberazione inoltrata per l'inserimento all'O. di G. del Consiglio Comunale (deliberazione poi assunta in data 23/05/2013, atto 50, con i contenuti sopra richiamati).

Il T.A.R. Abruzzo, Sezione staccata di Pescara ha valutato inammissibile il ricorso in quanto "non essendo ancora decorso il termine fissato dal comma 1- quinquies dell'articolo 44 della L.R. Abruzzo 3 marzo 1999, n.11, non si era ancora formato il silenzio-inadempimento"

In ottemperanza a quanto stabilito dal C.C., si è pertanto provveduto a predisporre i documenti tecnici necessari per l'adozione/approvazione della Variante PRG per riconferma della destinazione urbanistica di Zona per Parcheggio Pubblico, ed in minima parte a viabilità, all'area sita nel capoluogo, Via Montesecco, costituita dalle particelle catastali, 782,783 e 662 del foglio 11 di Spoltore.

Per la natura della Variante i documenti tecnici di nuova stesura sono costituiti:

- dalla presente relazione illustrativa
- dalla norma tecnica di attuazione specifica per l'area in questione.

Quanto alla tavole di zonizzazione non occorre riprodurla in quanto è la medesima già approvata; il Consiglio Comunale dovrà peraltro riapprovarla, tuttavia con specifico riferimento all'area in questione.

Inquadramento - Caratteristiche del sito

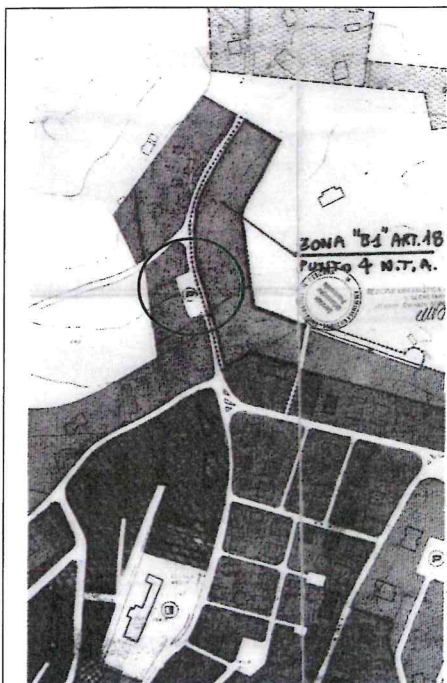
L'area in oggetto è ubicata in un ambito di "frangia" del tessuto urbano consolidato della località "Montinope" del Capoluogo di Spoltore.



Inquadramento - Individuazione area su foto zenitale Capoluogo

Il P.R.G. classifica l'ambito quale zona residenziale di completamento B1, attuabile per intervento diretto con contenuto indice di edificabilità (1,40mc/mq).

L'attuazione delle previsioni urbanistiche ha dato luogo ad una edificazione sufficientemente ordinata, seppure in assenza di una "unità" tipo-morfologica dell'edificato : nei lotti, disposti lungo la Via Montesecco si alternano infatti case unifamiliari/bifamiliari e palazzine plurifamiliari; l'area di Parcheggio Pubblico in oggetto costituisce l'unico "standard" in un'ampia Zona residenziale.

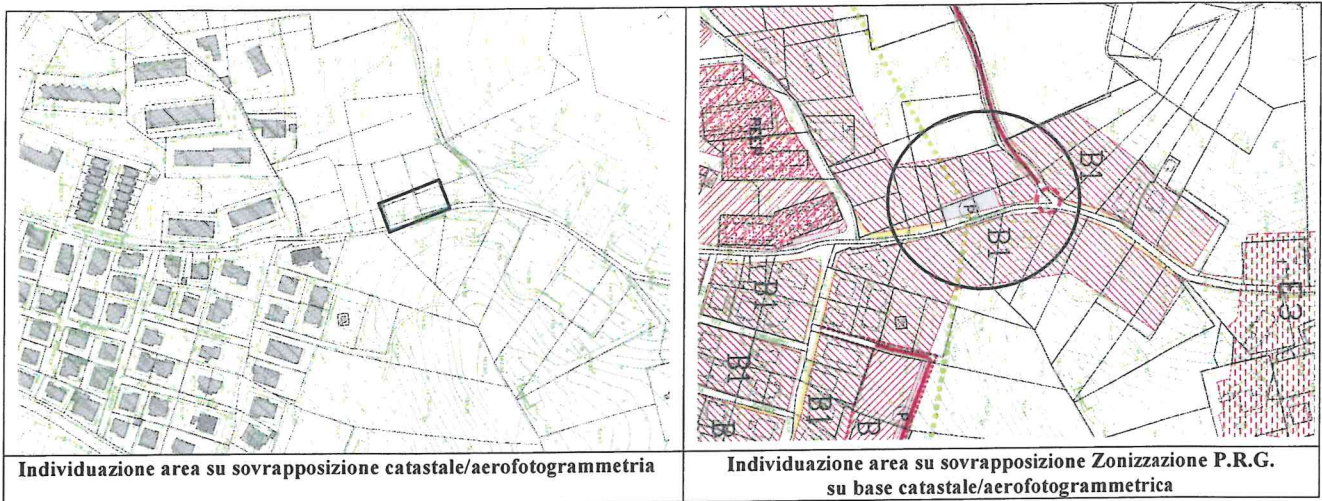


Individuazione area su stralcio P.R.G.



Individuazione area su foto zenitale - dettaglio

La strada comunale Montesecco, degradante in direzione est, suddivide due versanti collinari nei quali il P.R.G. individua una fasce di edificazione sostanzialmente corrispondente, per profondità, ad un lotto edificatorio; il Piano indica anche l'allargamento della sede stradale che, già oggi, seppure priva di marciapiede, risulta asfaltata per una profondità superiore alla sede catastalmente individuata.

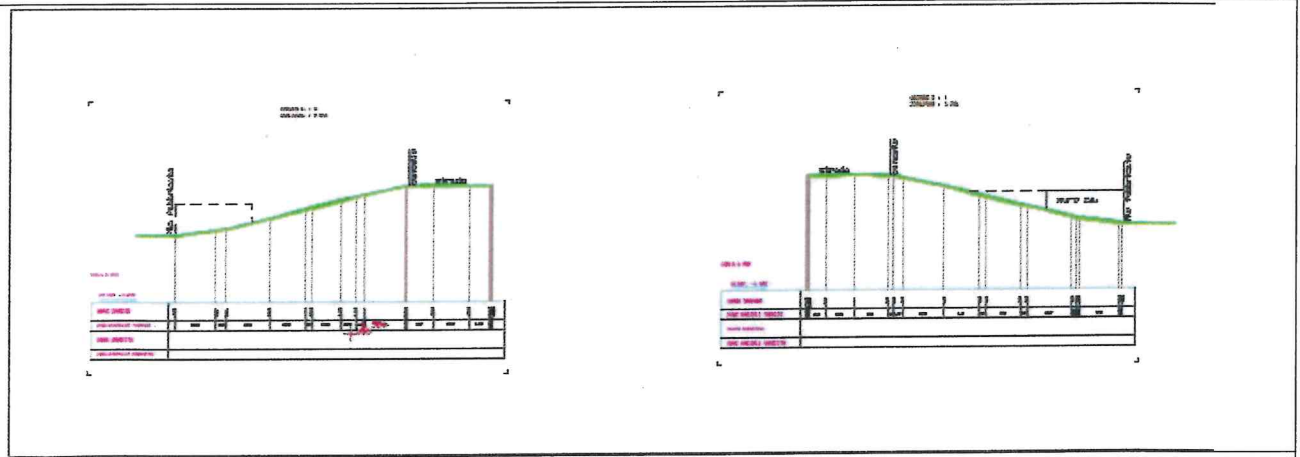


Stato di fatto

Entrambi i lotti retrostanti l'area a parcheggio sono stati edificati e, allo stato attuale, l'area risulta suddivisa in due porzioni per effetto della realizzazione di accesso carrabile al fabbricato costruito sulla particella 661 (proprietà Liberatore ed altri).



Tale situazione non compromette la sistemazione del parcheggio, come verificato da rilievi effettuati dall'ufficio, seppure con un andamento del terreno che comporta alcune "regolarizzazioni"; infatti l'accesso alla particella 661, ed al fabbricato ivi realizzato, essendo il piano di imposta del fabbricato inferiore al livello stradale, si presenta in discesa.



Piano quotato e profili

Il dislivello peraltro non è elevato e, in ogni caso, non determina una condizione imm modificabile; ai fini della determinazione della riconferma della previsione urbanistica di parcheggio pubblico, si è proceduto (anche perché necessario in ossequio al DPR 327/2001) a veri, progettualmente, la fattibilità dell'opera.

Ciò non per illogicità della originaria scelta di localizzazione operata sede di definizione del P.R.G., ma per le modifiche allo stato dei luoghi verificatesi in occasione dell'edificazione della particella 661 .

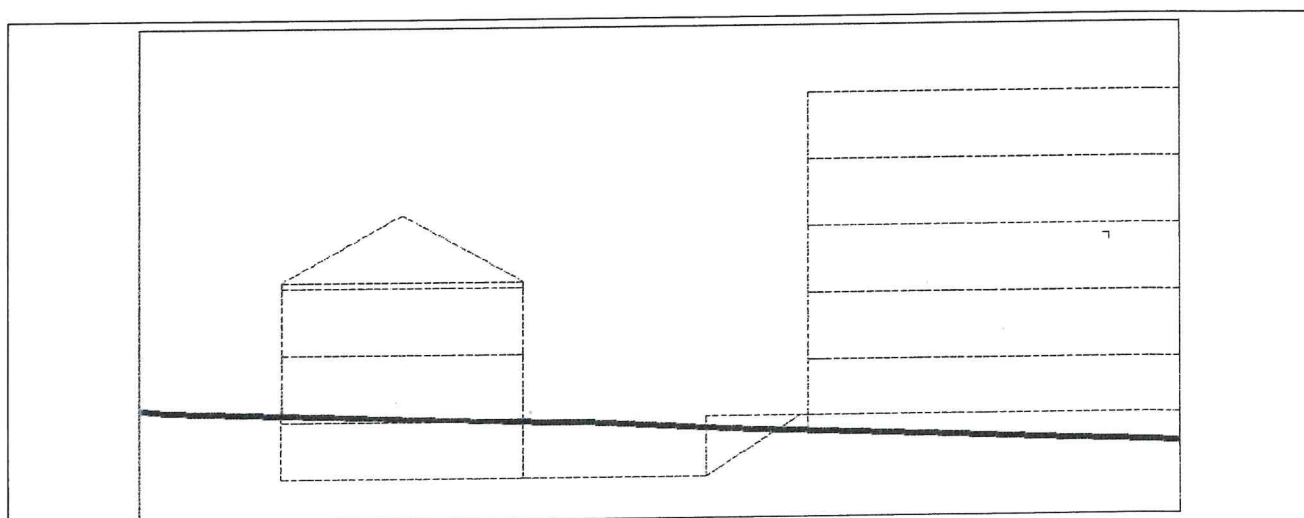


Foto stato di fatto. Particolare dell'accesso alla particella 661 e dello stato della viabilità

Peraltro non è stata effettuata neanche la sistemazione, con allargamento della sede, della strada comunale (anch'essa previsione dal P.R.G.), pur essendosi verificato un "arretramento" degli immobili privati.

Gli schemi grafici più avanti riportati evidenziano come l'esecuzione del parcheggio, tenendo conto delle condizioni di stato di fatto, possa assumere tali condizioni quali elementi ordinatori della sistemazione dell'area.

Fattibilità del parcheggio pubblico

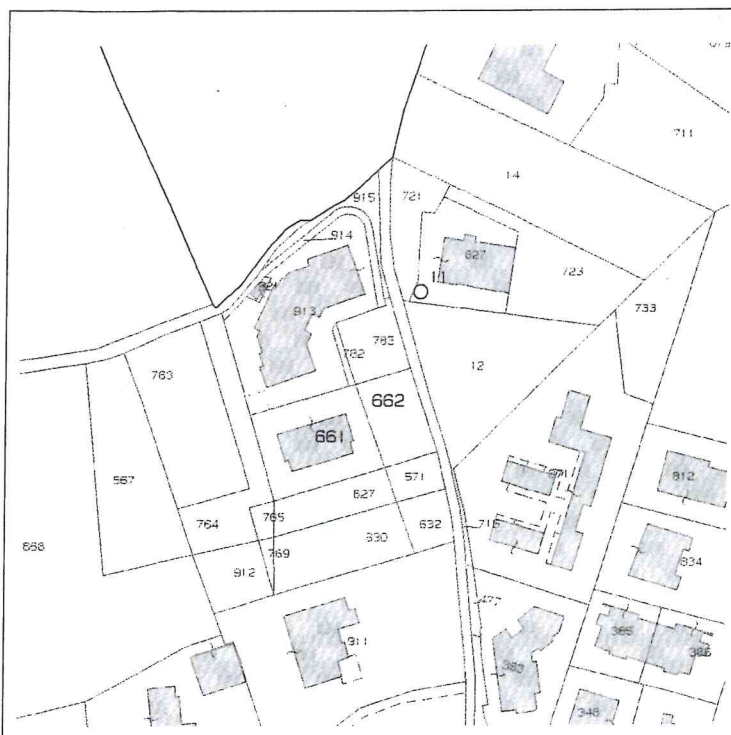


Sezione schematica andamento della Via Montesecco, accesso al lotto particella 661 quota piano seminterrato del fabbricato ivi realizzato

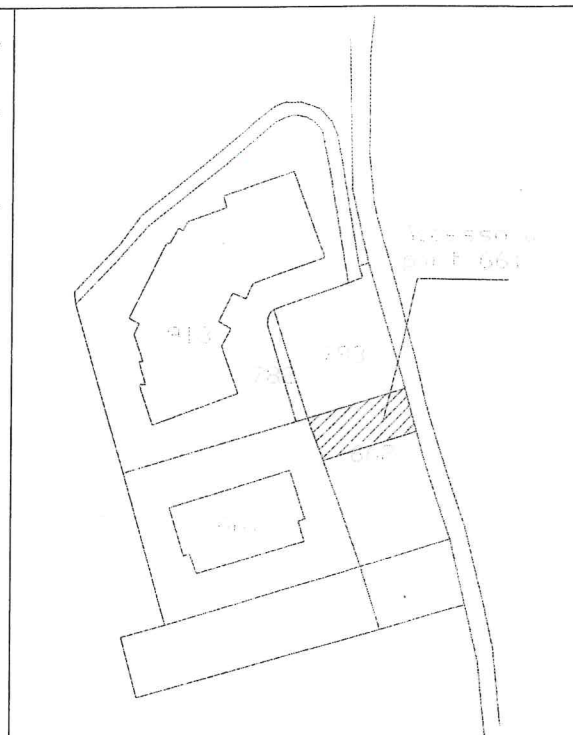
La sezione sopra riportata, molto schematicamente, evidenzia:

- l'andamento stradale (tratto grosso)
- la quota di imposta del fabbricato realizzato sulla particella 661

ed evidenzia che , per la realizzazione del parcheggio, saranno necessari opere di sistemazione del terreno , peraltro non particolarmente impegnative.

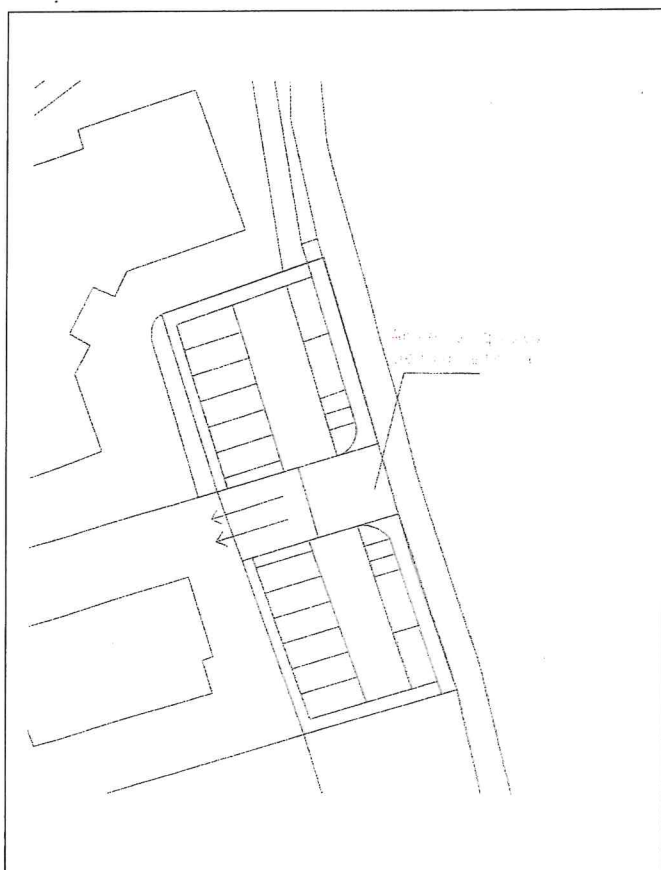


Stralcio catastale ambito di intervento



Stralcio catastale, dettaglio con indicazione strada di accesso alla particella 661

Dallo stralcio catastale si evince che l'accesso alla particella 661, in sostanza, divide in due l'area di parcheggio; l'accesso, inizialmente in piano, declina successivamente fino a raggiungere la quota di imposta del fabbricato.



Schema sistemazione area - livelli



Schema sistemazione parcheggio

Gli schemi sopra riportati evidenziano, rispettivamente:

- a) che è possibile utilizzare l'accesso alla particella 661 quale accesso alle due distinte aree di parcheggio, con una sistemazione del terreno alla quota stradale (parte in giallo nello schema a sinistra)
- b) che nelle due aree è possibile ricavare un parcheggio alberato con 16 posti auto oltre a quattro posti per motociclette.

Modalità di attuazione

L'allegata Normativa Tecnica di Attuazione, dovrà essere approvata, quale testo da inserire nelle N.T.A. del P.R.G. specificatamente riferito al parcheggio pubblico (e minima porzione di viabilità) localizzato sulle particelle 662, 782, 783 del foglio 11.

Nulla impedisce che i principi alla stessa sottesi possano essere applicati ad altre aree "vincolate" a standards dal vigente P.R.G. e per le quali si ritenga necessaria la riconferma del vincolo, ormai genericamente caducato.

La norma prevede, in sostanza, due possibilità (da offrire al Privato proprietario):

1. Innanzitutto l'area destinata alla realizzazione del parcheggio non è più sottoposta ad esproprio ma a cessione gratuita e volontaria (con atto notarile a spese del proprietario), a fronte della quale è consentito, al proprietario cedente, di utilizzare la superficie di cessione ai fini del calcolo planivolumetrico edificatorio per il terreno di proprietà già edificabile in base al P.R.G., (retrostante/adiacente l'area vincolata a parcheggio pubblico) .

Tale possibilità è immediatamente efficace, per intervento diretto, a far data dalla conclusione del procedimento approvativo della Variante P.R.G., di cui in oggetto, e non da luogo ad altri oneri per il Privato.

Infatti, tenuto conto della modesta entità della superficie di cessione e del basso indice edificatorio del P.R.G. per la zona B1 retrostante/adiacente l'area di Parcheggio Pubblico, (IF m1,40 mc/mq), l'incremento volumetrico che ne deriva è insignificante sotto il profilo del carico urbanistico (e conseguentemente rispetto al dimensionamento del P.R.G.) :

- a) Per l'area di proprietà della ditta Massera Costruzioni (mq 293), la volumetria aggiuntiva derivante dalla cessione volontaria e gratuita risulta di mc 410,20;
- b) Per l'area di proprietà della ditta Liberatore ed altri , tenuto conto:
 - che la particella 662 sviluppa catastalmente mq 340;
 - la porzione di area già occupata dalla strada di accesso alla particella 661 e non necessaria al parcheggio (vedi schema allegato), di circa mq 60, potrebbe non essere ceduta, in quanto non funzionale al parcheggio

la volumetria aggiuntiva derivante dalla cessione volontaria e gratuita risulta compresa tra mc 476 e mc 392 (340 - 60 x 1.40).

Tenuto conto delle superfici dei lotti retrostanti il parcheggio, negli stessi si verifica un incremento di volumetria poco significativa a livello urbanistico, specificatamente:

- nel lotto edificabile di proprietà della Massera costruzioni (mq 1.667) la volumetria realizzabile passa da circa mc 2.333,80 (1.667 x 1.40) a mc 2744,00 (densità fondiaria pari a IF 1.64)
- nel lotto edificabile di proprietà della ditta Liberatore ed altri (mq 735) la volumetria realizzabile passa da circa mc 1.029,00 (735 x 1.40) a max mc 1.505,00 (densità fondiaria pari a IF 2.00)

2. In secondo luogo viene consentito al Privato proprietario dell'area destinata a parcheggio pubblico, di farsi carico della progettazione e costruzione del parcheggio medesimo, ottenendo in contropartita un "credito volumetrico" (aggiuntivo rispetto a quello connesso con la sola cessione dell'area), commisurato ai costi sostenuti dal privato medesimo:

- costo di realizzazione delle opere (lavori ed oneri di sicurezza);
- costo di realizzazione della volumetria aggiuntiva (parametrato con riferimento al costo di realizzazione dell'edilizia residenziale pubblica stabilito dalla regione Abruzzo)
- costo di acquisizione dell'area in cui viene "trasferito" il volume

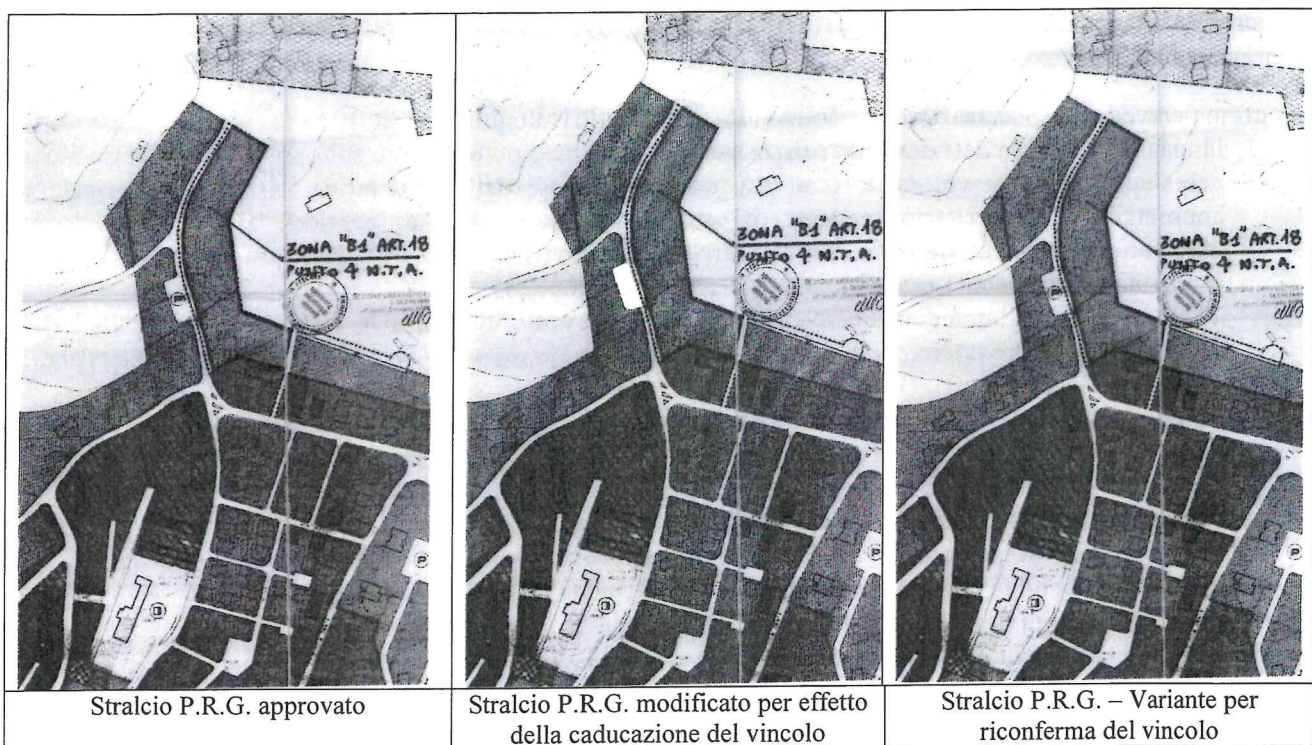
- costo di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria a servizio dell'edificazione della volumetria di trasferimento.

Ovviamente tale possibilità comporta la localizzazione della volumetria trasferita mediante Programma Complesso "in Variante" soggetto alla procedura approvativa dei Piani Attuativi In Variante al P.R.G.

Viene consentito il trasferimento volumetrico anche della quantità edificabile in conseguenza della sola cessione.

Considerazioni in merito alla procedura

La Variante di cui in oggetto non costituisce variazione al Piano/Programma a suo tempo approvato dal Consiglio Comunale, in quanto all'area interessata, ad oggi priva di destinazione urbanistica, viene riattribuita la medesima destinazione del P.R.G. approvato.



L'area in questione:

- non ricade in sito di interesse comunitario né in zona a protezione speciale;
- non è sottoposta a vincolo paesaggistico né a vincolo idrogeologico
- non rientra nelle aree sottoposte a vincoli o limitazioni del Piano regionale Stralcio di Bacino Fenomeni Gravitativi e Processi erosivi (PAI).

Il Capoluogo di Spoltore è peraltro soggetto alla normativa di cui all'articolo 2 della legge 64/74 (Abitati da consolidare) e l'intero territorio comunale è stato classificato sismico – Zona 3 (OPCM 3274/2003).

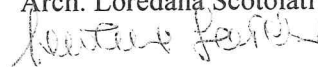
Per l'adozione della Variante, puramente "tecnica" e **non** modificativa dell'assetto del Piano/Programma approvato, a parere della scrivente:

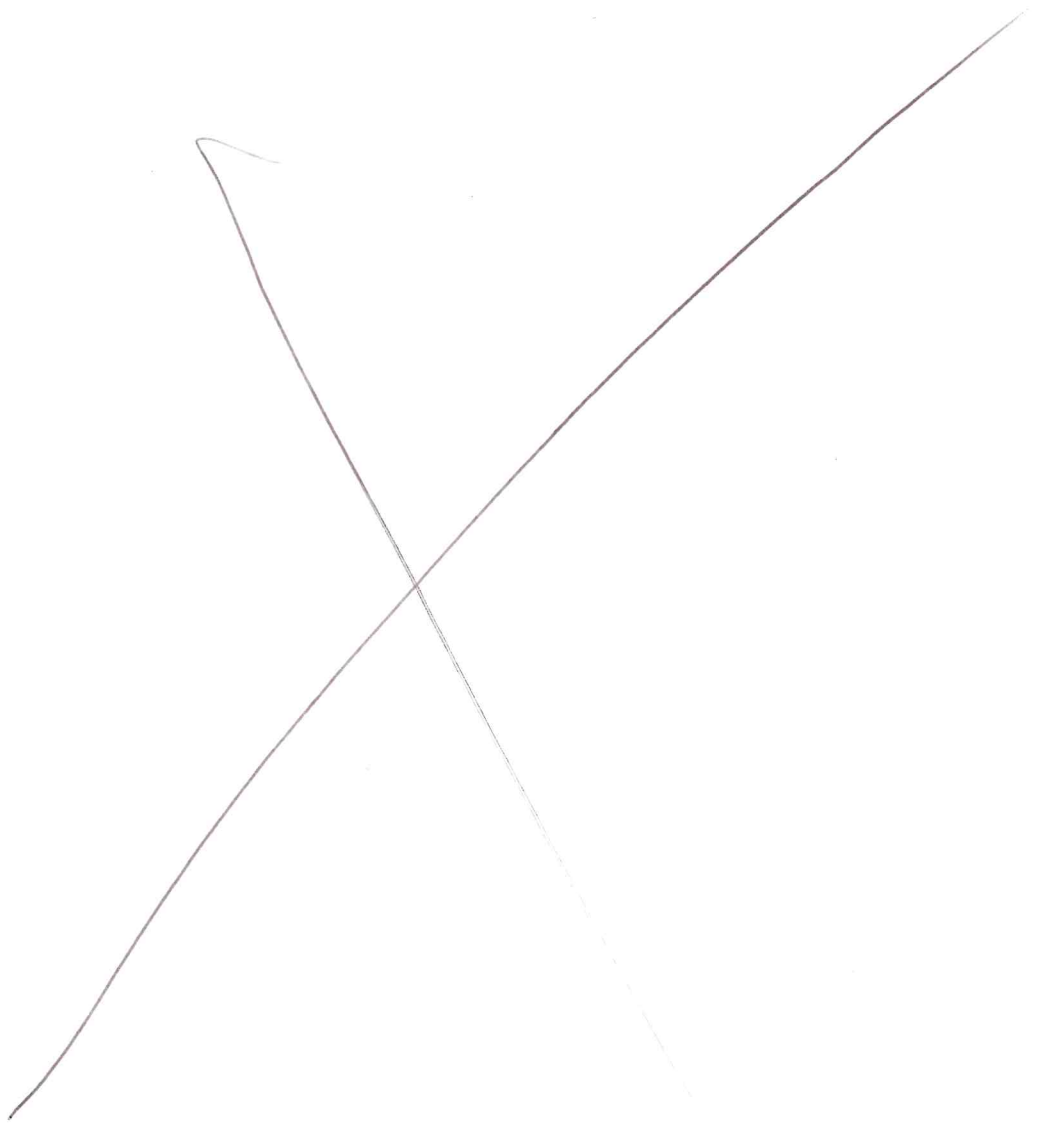
- a) non occorre acquisire nuovamente il parere del Servizio regionale del Genio Civile (articolo 13 L.64/74), già espresso prima dell'adozione del P.R.G.; non occorre pertanto lo Studio di Micro Zonazione Sismica;
- b) non occorre procedere alla Valutazione Ambientale Strategica (articolo 13 DLgs 152/2006 e s.m.i.) in quanto non si modifica il Piano/Programma, ma anzi se ne riconfermano i contenuti relativamente alla previsione di uno spazio di parcheggio pubblico (standard ex

art. 3 DM 1444/68); è opportuno tuttavia effettuare una verifica di assoggettabilità (art. 12 DLgs 152/2006 e s.m.i.) coinvolgendo le seguenti Autorità con Competenza Ambientale:

1. Regione Abruzzo –Direzioe Regionale Affari della Presidenza, Politiche legislative e comunitarie, Programmazione, Parchi, Territorio, Valutazioni Ambientali, Energia;
2. A.R.T.A. Abruzzo
3. Provincia di Pescara- Settore Ambiente.

Arch. Loredana Scotolati







CITTA' DI SPOLTORE

Provincia di Pescara

Settore IV Urbanistica ed Edilizia

VARIANTE P.R.G. PER RICONFERMA DESTINAZIONE URBANISTICA DI PARCHEGGIO PUBBLICO IN SPOLTORE CAPOLUOGO – VIA MONTESECCO

NORMATIVA TECNICA DI ATTUAZIONE

Progettista : Responsabile del Settore IV
arch. Loredana Scotolati

Consegna Elaborati 30 luglio 2013

ARTICOLO 37 – ZONA A PARCHEGGIO PUBBLICO UBICATA IN VIA MONTESECCO DEL CAPOLUOGO.

1. Il presente articolo disciplina l'attuazione della zona per Parcheggio Pubblico, ivi compresa la minima porzione destinata ad allargamento della sede stradale, localizzata in Spoltore Capoluogo, alla via Montesecco, sulle aree catastalmente individuate al foglio 11 di Spoltore, particelle 782,783 e 662.

2. La previsione di P.R.G. si attua per intervento diretto di iniziativa pubblica ovvero per intervento privato convenzionato, con le modalità specificate al successivo comma 4.

3. Le particelle 782, 783 e 662 sono soggette a cessione volontaria e gratuita (con spese notarili a carico dei proprietari); quale contropartita per detta cessione è consentito al proprietario cedente, di utilizzare la superficie di cessione ai fini del calcolo planivolumetrico edificatorio per il terreno di proprietà già edificabile in base al P.R.G., (retrostante/adiacente l'area vincolata a parcheggio pubblico), con l'applicazione dell'IF stabilito dal P.R.G. per l'area edificabile, nello specifico IF 1.40 mc/mq trattandosi di zona residenziale di completamento B1 .

Tale possibilità è immediatamente efficace, per intervento diretto.

In alternativa al proprietario cedente è consentito di trasferire il volume, derivante dall'applicazione del suddetto IF all'area di cessione, in altra località del territorio comunale; in tal caso l'operatività del trasferimento volumetrico è subordinata alla presentazione di un Programma edilizio Complesso ed alla sua approvazione "in Variante" al P.R.G.

4. Ai Privati proprietari dell'area destinata a parcheggio pubblico, ed in minima parte a viabilità, è consentito di farsi carico della progettazione e costruzione del parcheggio medesimo; quale contropartita è riconosciuto un "credito volumetrico" (aggiuntivo rispetto a quello connesso con la sola cessione dell'area), commisurato ai costi sostenuti dal privato medesimo:

- costo di realizzazione delle opere (lavori ed oneri di sicurezza);
- costo di realizzazione della volumetria aggiuntiva (parametrato con riferimento al costo di realizzazione dell'edilizia residenziale pubblica stabilito dalla regione Abruzzo)
- costo di acquisizione dell'area in cui viene "trasferito" il volume
- costo di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria a servizio dell'edificazione della volumetria di trasferimento;

la volumetria sarà calcolata sulla base della superficie edificabile (per l'altezza lorda di mt 3.00) corrispondente, in base al valore di mercato definito dall'Agenzia delle Entrate (per la tipologia di costruzione, uso e località) ai costi sopra indicati, incrementata del 20% per rischio di Impresa.

A titolo puramente esemplificativo, si ipotizza il seguente calcolo:

- costi del privato : € 100.000,00
- edificazione residenziale per cui il valore di mercato risulti € 700 /mq
- superficie edificabile riconosciuta per credito volumetrico mq 142,85
- volumetria netta : mc 428,55 (mq 142,85 x 3)
- rischio ed oneri di Impresa mc 85,71 (20% di 428,55)
- credito volumetrico mc 514,26.

A tale volume potrà essere aggiunto il volume derivante dalla cessione gratuita dell'area a Parcheggio Pubblico, ove non utilizzata nell'area adiacente il medesimo.

L'utilizzo del credito volumetrico è subordinato alla presentazione di un Programma edilizio Complesso ed alla sua approvazione "in Variante" al P.R.G.



N=89500

E=-9800



2 Particelle: 661, 662

