



COMUNE DI CASTELLALTO

Provincia di TERAMO

Via Madonna degli Angeli, 21 – 64020 Castellalto
Tel. 0861/4441 – Fax 0861/444237 – C.F. 80004770675 – P.I. 00267060671
e-mail: comune.castellalto@tin.it - Sito Internet: www.comune.castellalto.te.gov.it

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE

per Uso Amministrativo e d'Ufficio

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N° 20 DATA 25-08-2020

OGGETTO:

PIANO REGOLATORE GENERALE AREE ADIACENTI LA SS. 150 IN LOCALITA' SAN CIPRIANO -
APPROVAZIONE VARIANTE URBANISTICA

L'anno **duemilaventi** il giorno **venticinque** del mese di **agosto** alle ore **16:00** si è riunito il Consiglio Comunale convocato, a norma di legge, in sessione **Ordinaria** in **Prima** convocazione in seduta **Pubblica**.

Dei Signori Consiglieri assegnati a questo Comune e in carica :

DI MARCO Vincenzo	P	DI LODOVICO Massimiliano	P
SACCOMANDI Domenico	P	ROCCI Domenico	P
ROCCI Aniceto	P	ODOARDI Valerio	A
TINI VALENTINA	P	ETTORRE Rita	P
DELLI COMPAGNI Bruno	P	PETROSINO Michele	P
MANELLI Valeria	A	NOCELLA Bruno	A
PICONE Sara	P		

ne risultano **PRESENTI n° 10** e **ASSENTI n° 3**.

Assume la presidenza il Signor **DELLI COMPAGNI Bruno** in qualità di **Presidente**, assistito dal **Segretario Dott.ssa Tiziana PICCIONI**

Il Presidente, accertato il numero legale, dichiara aperta la seduta ed invita il Consiglio Comunale ad esaminare e ad assumere le proprie determinazioni sulla proposta di deliberazione indicata in oggetto.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Uditi gli interventi la cui trascrizione si allega al presente atto

PREMESSO CHE:

- il Comune di Castellalto è dotato di un Piano Regolatore Generale approvato con deliberazione del C.C. n. 37 del 19.11.2008;
- in sintonia con gli obiettivi di rilancio e sviluppo dell'economia e del settore edilizio, delineati dal nuovo quadro normativo nazionale (D.L. n. 70 del 13.5.2011, convertito, con modificazioni, dalla Legge n. 106 del 12.7.2011) e regionale (L.R. n. 49 del 15.10.2012), con deliberazione di Consiglio Comunale n. 29 dell' 01.8.2014 è stata approvata la variante alle N.T.A. del P.R.G. vigente, entrata in vigore il 14.08.2014 giorno successivo alla pubblicazione della deliberazione sul B.U.R.A. Ordinario n. 32 del 13.08.2014;
- questa Amministrazione ha avviato una variante parziale al P.R.G. vigente per la modifica delle categorie di tutela e valorizzazione di cui agli artt. 9 e 18 delle N.T.C. del P.R.P. finalizzata alla revisione dei limiti imposti alla edificazione del territorio comunale con l'entrata in vigore del nuovo Piano Regionale Paesistico che ha imposto, ai fini della salvaguardia e della valorizzazione di alcuni ambiti territoriali comunali, la loro inedificabilità nonostante il vigente piano aveva invece individuato tali aree come idonee allo sviluppo urbanistico;
- nell'ambito della procedura di variante sopra richiamata con nota prot. n. 4369 del 13.04.2018 il Comune di Castellalto ha richiesto al Ministero per i Beni e le Attività Culturali il parere di competenza della Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio dell'Abruzzo al fine di ottenere il nulla osta alla esclusione di dette aree dalle norme di salvaguardia e valorizzazione che di fatto ne impediscono la trasformabilità;
- dalle verifiche eseguite dal VI Settore è emerso che nella cartografia del P.R.G. vigente non sono stati inseriti gli areali che identificano le Zone classificate D dal Piano Regionale Paesistico ovvero non sono cartografate le Zone soggette a Trasformazione Ordinaria;
- per tali aree (cfr. Zone D) il P.R.P. ammette la trasformabilità urbanistica sulla scorta ed in conformità delle indicazioni di pianificazione contenute nello strumento urbanistico comunale vigente (P.R.G.) senza imporre altri impedimenti o vincoli;

CONSIDERATO CHE:

- con deliberazione di C.C. n. 23 del 31.07.2019 è stata approvata l'integrazione cartografica al P.R.G. vigente composta da n. 2 elaborati grafici in scala 1:10.000, di cui:
 - n. 1 Tavola grafica relativa al versante Fiume Tordino;
 - n. 1 Tavola grafica relativa al versante Fiume Vomano;
- gli strati informativi utilizzati per la elaborazione cartografica integrativa al P.R.G. vigente sono i seguenti:
 - P.R.P. - Zone D - Trasformazione a regime ordinario (scala 1:10.000);
 - Carta Tecnica Regionale (CTR) (scala 1:10.000);

- le integrazioni agli elaborati cartografici del P.R.G. sono relative solo ai versanti fiume Tordino e fiume Vomano limitatamente alle Zone classificate D dal P.R.P. vigente ovvero quelle aree identificate urbanizzabili secondo le previsioni del P.R.G. vigente e senza ulteriori limitazioni;

VISTO:

- in data 13 maggio 2019 prot. n. 6336 il Sig. Mancini Valentino in qualità di proprietario delle aree censite al Catasto del Comune di Castellalto al foglio 32 particelle n.ri 653 e 699 ha presentato istanza di variante al P.R.G. vigente;

- che l'istanza presentata è finalizzata alla revisione del disegno urbanistico sulle aree di sua proprietà al fine di pervenire ad una nuova configurazione che, coerentemente con gli indirizzi generali del P.R.G. vigente, consente il recupero ovvero l'ampliamento della edificabilità del lotto;

PRESO ATTO CHE:

- la aree di cui trattasi (cfr. foglio 32 particelle n.ri 653 e 699) sono interessate dall'attuazione di previsioni di pubblica utilità quali la realizzazione di una rotonda stradale per la fluidificazione del traffico veicolare e la realizzazione di un tronco stradale per l'accesso alle aree poste a sud dell'edificato quale primo tratto della variante alla SS150 che attraversa il centro abitato di Castelnuovo;

- il tracciato sopra richiamato determina la necessità di destinare a Verde di Rispetto Stradale (cfr. art. 19.6 delle N.T.A. vigenti) una fascia adiacente la strada pubblica di profondità pari a metri 10 per la parte che fronteggia la SS150 e di 5 mt per la parte che fronteggia la prevista strada di penetrazione;

- l'edificabilità delle aree è stata diminuita con l'approvazione del P.R.G. vigente perché la Zona Agricola a Conservazione Parziale di cui al P.R.P. vigente è stata riportata sulla cartografia di piano più spostata verso nord rispetto a quanto previsto dal P.R.P.;

- tale perimetrazione ha di fatto influito sulla definizione della zona edificabile ovvero la linea di vincolo è stata posta quasi in aderenza con i fabbricati esistenti (cfr. foglio 32 particelle n.ri 418, 480, 499, 414);

- a seguito della approvazione delle integrazioni agli elaborati cartografici del P.R.G. vigente da parte del Consiglio comunale nella seduta del 31.07.2019 sono stati inseriti i perimetri delle Zone classificate D dal P.R.P. vigente e gli areali di dette Zone sono stati acquisite dal portale della Regione Abruzzo ovvero trattasi di mappe del P.R.P. georeferenziate;

- tramite il supporto della DIGITECNO di Teramo che fornisce al Comune di Castellalto l'assistenza tecnica ed informatica per la gestione del P.R.G. on line (cfr. Sistema Informativo Territoriale (S.I.T.)), sono state realizzate le sovrapposizioni tra gli strati informativi del P.R.P. ed il P.R.G. vigente;

CONSIDERATO CHE:

- la sovrapposizione cartografica evidenzia che il limite della Zona D del P.R.P. è posto più a sud di quello che è stato inserito nella cartografia del Piano Regolatore vigente e che ciò consente di recuperare una edificabilità ulteriore delle aree adiacenti la SS150 (cfr. foglio 32 particelle n.ri 418, 480, 499, 414, 653 e 699);

- per quanto sopra indicato è possibile procedere ad una revisione delle previsioni urbanistiche anche in virtù della progettazione esecutiva realizzata dall'ANAS relativamente alla rotonda stradale da costruire in località San Cipriano;

- la revisione della viabilità ipotizzata dall'ANAS è stata eseguita al fine di non interessare con i lavori stradali aree di proprietà privata e quindi senza il ricorso alla procedura espropriativa così da contenere i costi di realizzazione;

VISTO CHE:

- il sig. Mancini Valentino in data 26.07.2006 prot. n. 1001 successivamente alla adozione del nuovo P.R.G. avvenuta con deliberazione di C.C. n. 16 del 12.04.2006 ha presentato istanza di osservazione al Piano con cui chiedeva la revisione del disegno urbanistico adottato affinché il lotto potesse tornare interamente edificabile così come previsto nel P.R.G. allora vigente;

- con deliberazione di C.C. n. 22 del 20.05.2007 ai sensi dell'art. 10 della L.R. . 18/1983 sono state esaminate le osservazioni pervenute e che l'Osservazione n. 92 del Sig. Mancini non è stata accolta per i seguenti motivi:

- la proposta necessità di attenzione in quanto ricade nella viabilità pubblica di previsione;
- la proposta determina un aumento dell'indice di edificabilità che contrasta con la previsione di Piano;

- nella osservazione presentata il Sig. Mancini ha dichiarato, in cambio della revisione della edificabilità dell'area, di essere disposto a cedere le aree interessate dalle previsioni di pubblico interesse (cfr. nuovo tracciato stradale ed aree a verde di rispetto stradale);

TENUTO CONTO CHE:

- agli atti dell'ufficio è stata acquisita la documentazione tecnica inerente il progetto esecutivo della rotonda che l'ANAS SpA ha redatto e si appresta a realizzare;

- il tracciato è stato spostato verso nord ed è stata ridotta la dimensione della rotatoria posta al centro della carreggiata perché l'ANAS SpA ha inteso realizzare l'intervento senza dare corso agli espropri delle aree private confinanti con la viabilità pubblica;

- dalle sovrapposizioni cartografiche eseguite tra la mappa catastale ed il nuovo tracciato stradale progettato si evince che le aree di proprietà del Sig. Mancini non sono interessate dalla viabilità pubblica;

- lo spostamento verso nord della rotonda e quindi dell'intero tracciato determinano altresì una rettifica del punto di accesso alle aree poste sul lato sud dell'edificato ed in particolare il nuovo tronco stradale viene fatto coincidere con il tratto di viabilità esistente;

CONSIDERATO CHE:

- la viabilità proposta dall'ANAS SpA è ritenuta da questa Amministrazione non perfettamente idonea per la risoluzione delle criticità della viabilità con particolare riferimento agli aspetti legati alla sicurezza pubblica per la risoluzione dei quali è opportuno un significativo rallentamento della velocità di marcia dei veicoli;

- per perseguire con efficacia il rallentamento dei veicoli è necessario ampliare l'area della rotonda stradale tenuto conto che dalla rotonda è previsto l'accesso alle aree poste a sud dell'edificato esistente;

- appare congruente che la viabilità di previsione vada a ricalcare per l'accesso dalla strada statale alla variante sud la viabilità esistente e pertanto il nuovo tracciato stradale venga spostato verso est in corrispondenza ed in adiacenza al lotto della particella n. 531;

- occorre conservare la previsione urbanistica per il Verde di Rispetto Stradale Art. 19.6 delle N.T.A. per una profondità di metri 10 sulla SS150 e di 5 mt sulla prevista variante sud;

RAVVISATO CHE:

- l'area di proprietà del Sig. Mancini Valentino, come anche le altre aree adiacenti poste sul lato ovest del lotto, sono state interessate da una riduzione della potenzialità edificatoria a causa di una errata perimetrazione, in sede di redazione del P.R.G., delle categorie di tutela e valorizzazione del P.R.P.;

- il limite di inedificabilità del P.R.P. è stato rettificato tramite l'introduzione degli areali delle Zone D del P.R.P. e pertanto è stato accertato che è possibile ammettere una revisione delle previsioni urbanistiche del P.R.G. vigente in favore di un recupero della edificabilità delle aree sopra richiamate;

- la proposta di revisione del P.R.G. è quella elaborata dall'Ufficio Urbanistica del Comune di Castellalto che tiene conto di tutte le condizionalità ed i limiti esistenti al fine di trovare un giusto equilibrio tra le esigenze private e le prerogative pubbliche;

- la variante urbanistica è caratterizzata dalle seguenti specificità:

- 1) definizione di un disegno urbanistico della strada e della rotonda in riduzione rispetto a quello previsto nel P.R.G. vigente ma più ampio rispetto a quello proposto dall'ANAS SpA;
- 2) incremento della edificabilità dei lotti tenendo conto della reale posizione del limite di edificabilità imposto dal P.R.P. (cfr. Zone D);
- 3) profondità del verde di rispetto stradale art. 19.6 delle N.T.A. pari a metri 10 per la parte prospiciente la SS150;
- 4) profondità del verde di rispetto stradale art. 19.6 delle N.T.A. pari a metri 5 per la parte prospiciente la nuova viabilità di accesso (cfr. lato sud);
- 5) identificazione delle aree oggetto di cessione per la realizzazione della viabilità pubblica (cfr. foglio 32 particelle n.ri 653 e 699, in parte);
- 6) acquisizione delle aree oggetto di cessione con oneri a carico del cedente;

- la variante urbanistica in adozione è quella riportata nella cartografia elaborata dal VI Settore ed allegata alla presente delibera per farne parte integrante e sostanziale;

VISTO che il ripristino dell'edificabilità delle aree così come prospettata non contrasta con le previsioni generali del P.R.G., fornisce una idonea soluzione in tema di viabilità pubblica e consente l'acquisizione delle aree da parte del Comune che poi le metterà a disposizione dell'ANAS SpA;

VISTO che con deliberazione di C.C. n. 29 del 10.08.2019 è stata adottata la variante di cui trattasi;

DATO ATTO CHE:

- ai sensi dell'art. 10 della L.R. n. 18/1983 si è proceduto al deposito ed alla pubblicazione della variante di cui trattasi per l'acquisizione delle osservazioni in merito, da parte di terzi interessati da presentare entro e non oltre 45 giorni dalla data di pubblicazione sul BURA;
- durante il periodo di pubblicazione (cfr. B.U.R.A. Ordinario n. 50 del 18.12.2019) e nei 45 giorni successivi non sono pervenute osservazioni in merito;
- con nota prot. n. 5701 del 08.05.2020 il Responsabile del VI Settore ha chiesto alla Provincia di Teramo il rilascio del parere di compatibilità della variante al P.T.C.P.;
- con nota acquisita al protocollo del Comune di Castellalto al n. 6250 del 22.05.2020 la Provincia di Teramo ha richiesto alcune integrazioni;
- con nota prot. n. 8538 del 13.07.2020 il Responsabile del VI Settore ha trasmesso alla Provincia di Teramo la documentazione integrativa richiesta;
- con nota acquisita al protocollo del Comune di Castellalto al n. 8972 del 23.07.2020 la Provincia di Teramo - Area 4 - Settore Pianificazione del Territorio (cfr. Det. n. 1059 del 21.07.2020) ha trasmesso parere di conformità al P.T.C.P.;

RITENUTO di dover procedere alla approvazione della variante urbanistica al P.R.G. vigente secondo la cartografia allegata;

DATO ATTO CHE i provvedimenti attuativi al presente atto verranno effettuati per quanto di competenza dalla Giunta Comunale, dal Consiglio Comunale e dai Responsabili dei servizi interessati;

VISTI i pareri espressi ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. n. 267/2000 e ss. mm. ed ii.;

VISTO la L.R. n. 18/1983 e successive modifiche ed integrazioni;

VISTO il D.Lgs. 163/2006 e successive modifiche ed integrazioni;

VISTO il D.Lgs. 267/2000 e successive modifiche ed integrazioni;

VISTO il vigente Statuto Comunale;

Con votazione espressa per alzata di mano che riporta: Favorevoli n. 7 – Astenuti n. 3 (Petrosino, Ettore e Tini)

DELIBERA

Per quanto esposto in narrativa che, ai sensi della Legge 241/90 costituisce motivazione del presente atto e deve di seguito intendersi letta, approvata e ritrascritta:

- 1) **DI PRENDERE ATTO** della variante urbanistica di cui trattasi con particolare riferimento ai requisiti come di seguito elencati:

- 1) definizione di un disegno urbanistico della strada e della rotonda in riduzione rispetto a quello previsto nel P.R.G. vigente ma più ampio rispetto a quello proposto dall'ANAS SpA;
 - 2) incremento della edificabilità dei lotti tenendo conto della reale posizione del limite di edificabilità imposto dal P.R.P. (cfr. Zone D);
 - 3) profondità del verde di rispetto stradale art. 19.6 delle N.T.A. pari a metri 10 per la parte prospiciente la SS150;
 - 4) profondità del verde di rispetto stradale art. 19.6 delle N.T.A. pari a metri 5 per la parte prospiciente la nuova viabilità di accesso (cfr. lato sud);
 - 5) identificazione delle aree oggetto di cessione per la realizzazione della viabilità pubblica (cfr. foglio 32 particelle n.ri 653 e 699, in parte);
 - 6) acquisizione delle aree oggetto di cessione con oneri a carico del cedente;
- 2) **DI PRENDERE ATTO** che la variante cartografica al P.R.G. interessa le seguenti aree: foglio 32 particelle n.ri 418, 480, 499, 414, 653 e 69 e che sotto il profilo della trasformazione territoriale i parametri urbanistici sono i seguenti:
- area complessiva oggetto di incremento urbanistico mq 1.825 Insediamento di recente formazione intensivo art. 13.3 delle N.T.A.;
 - area complessiva di proprietà Mancini Valentino oggetto di cessione (cfr. particelle n.ri 653 e 699) mq 160 circa, di cui: mq 98 circa particella n. 699 e mq 62 circa particella 653;
- 3) **DI APPROVARE** ai sensi degli artt. 9 e 10 della L.R. n. 18/83 come modificata ed integrata dalla L.R. n. 70/95, nonché ai sensi della L.R. n. 11/99, modificata ed integrata dalla L.R. n. 26/2000 e s.m. e i. la Variante al PRG vigente;
- 4) **DI PORRE** a carico del Signor Mancini Valentino tutte le spese inerenti la cessione delle aree (eventuali tipi, frazionamenti) e quelle derivanti dal trasferimento dei diritti di proprietà (rogito notarile e accessori);
- 5) **DI RIBADIRE** che la cessione delle aree di cui trattasi, come già disposto con deliberazione di C.C. n. 29 del 10.08.2019, deve essere perfezionata con l'approvazione definitiva della variante urbanistica;
- 6) **DI DARE ATTO** che il presente provvedimento non costituisce impegno di spesa;
- 7) **DI DELEGARE** i provvedimenti attuativi al presente, per quanto di competenza, alla Giunta Comunale ed ai Responsabili dei servizi interessati;

DI DICHIARARE, stante l'urgenza di provvedere, con separata votazione che riporta: Favorevoli n. 7 ; Astenuti n. 3 (Petrosino, Ettore e Tini) , la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134 comma 4 - del T.U.E.L. - D.Lgs. 267/2000.

PARERI ESPRESSI AI SENSI DEL DECRETO LEGISLATIVO 18 AGOSTO 2000, N. 267

Sulla corrispondente proposta della presente deliberazione è stato espresso, ai sensi dell'art. 49, il seguente parere da parte del Responsabile preposto all'istruttoria dell'atto.

FAVOREVOLE:

in ordine alla Regolarità Tecnica Arch. Maurilio Ronci

FAVOREVOLE:

in ordine alla Regolarità Contabile ////////////////

IL PRESIDENTE

f.to DELLI COMPAGNI Bruno

IL SEGRETARIO COMUNALE

f.to Dott.ssa Tiziana PICCIONI

IL CONSIGLIERE ANZIANO

f.to SACCOMANDI Domenico

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

SI ATTESTA che la presente deliberazione é stata pubblicata nel *Sito Istituzionale* di questo Comune (art. 32, comma 1, della Legge 18/06/2009, n. 69), per **15 giorni consecutivi**, dal **18-09-2020** al **03-10-2020**

Castellalto, li **18-09-2020**

IL SEGRETARIO COMUNALE
f.to Dott.ssa Tiziana PICCIONI

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

La presente deliberazione è divenuta esecutiva il **25-08-2020**, ai sensi dell'articolo 134 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n.267.

Castellalto, li **25-08-2020**

IL SEGRETARIO COMUNALE
f.to Dott.ssa Tiziana PICCIONI

Per copia CONFORME all'originale

Castellalto, li **18-09-2020**



IL FUNZIONARIO INCARICATO
