

**COMUNE DI CASTEL DI SANGRO**

(Provincia dell'Aquila)

**DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE**

<b>N.</b>	<b>40</b>	<b>OGGETTO:</b>  Piano Particolareggiato "Pontone - Sotto La Selva" Strada di collegamento posta a valle dei comparti edificatori. Ditta HELIOS Immobiliare S.r.l. Provvedimenti.
<b>DATA</b>	<b>09/06/08</b>	
<b>SETTORE III</b>		
Proponente		
Resp.le dell'esecuzione		
<b>ANNOTAZIONI</b>		

L'anno duemilaotto, il giorno nove del mese di Giugno alle ore 16,15 nella sala delle adunanze del Consiglio Comunale del Comune di Castel di Sangro. Alla convocazione in sessione **ORDINARIA** e di **UNICA CONVOCAZIONE** che è stata partecipata ai Signori Consiglieri a norma di legge, si è riunito il Consiglio Comunale. Proceduto all'appello nominale risulta quanto segue:

<b>COGNOME E NOME</b>	<b>PRES.</b>	<b>COGNOME E NOME</b>	<b>PRES.</b>
MUROLO Umberto - Sindaco	SI	PATITUCCI Vincenzo - Consigliere	SI
CARUSO Angelo - Assessore - Vice Sindaco	SI	SAMMARONE Paolo - Consigliere	SI
BUZZELLI Claudio - Assessore	SI	UZZEO Roberto - Consigliere	SI
LIBERATORE Andrea - Assessore	SI	DI SANDRO Angelo - Consigliere	NO
PALLOTTA Giuliano - Assessore	SI	BIASELLA Gaetano - Consigliere	SI
ROMANO Alfredo - Assessore	NO	ODDIS Manrico - Consigliere	SI
ZACCARDI Maurizio - Assessore	NO	QUINTAVALLE Piero Francesco - Consigliere	NO
FIOCCA Roberto - Consigliere	NO	GRAZIANI Giuseppe Angelo - Consigliere	SI
ORSINI Salvatore - Consigliere	SI		
Consiglieri assegnati incluso il Sindaco:	17	presenti	12
Consiglieri in carica incluso il Sindaco:	17	assenti	5

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 Presidente prende atto che *si allontana sul punto il Consigliere Uzzeo* e i presenti diventano 11. Illustra l'argomento il Sindaco e precisa le motivazioni per le quali si propone la variante che elimina la previsione di una strada di piano, a favore della sistemazione di quella già esistente a monte, che viene migliorata. Dà lettura del deliberato e ad unanimità viene accettato di emendare il deliberato destinando la somma per opere pubbliche derivante dalla monetizzazione alla frazione Roccacinquemiglia, sistemazione di Via Sopra la Fontana, Traversa D.

Al termine intervengono i Consiglieri delle minoranze con le dichiarazioni di voto.

Il Consigliere Graziani: "Il Consigliere Graziani ritiene insensato un collegamento viario, peraltro già esistente, tra il comprensorio turistico di nuova realizzazione e il borgo antico di Roccacinquemiglia" per cui si astiene.

Interviene anche il Consigliere Biasella con la dichiarazione di voto: "Questo Gruppo Consiliare, Città Insieme, preso atto delle delibere che disciplinano la monetizzazione dichiara che voterà favorevolmente tutte le deliberazioni, che ovviamente riterrà condivisibili, che prevederanno espressamente il modo di utilizzo dei proventi e, cioè, che individuano le opere pubbliche da realizzare; mentre si asterrà su quelle che non prevedono tali indicazioni:"

Al termine,

## IL CONSIGLIO COMUNALE

### PREMESSO:

- che l'attività edilizia urbanistica del Comune di Castel di Sangro è disciplinata dal vigente P.R.G. approvato con deliberazione della Giunta Regionale d'Abruzzo n. 6285 del 19.9.1991 e pubblicato sul BURA n. 34 del 13.10.1992;
- che le Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G., rinviano la trasformazione urbanistica di alcune zone omogenee ad appositi piani particolareggiati;
- che ai sensi dell'art. 10 delle N.T.A. del P.R.G. in tale fattispecie ricade la zona G "Pontone – Sotto La Selva";
- che in tale zona l'attività edilizia urbanistica è disciplinata dal Piano Particolareggiato di attuazione approvato con deliberazione della Giunta Regionale d'Abruzzo n. 38 del 28.6.1996 e pubblicato sul BURA n.19 del 22.10.1996;
- che le aree edificabili, individuate nel Piano Particolareggiato della Zona G, sono state raggruppate in comparti edificatori e che per ognuno dei detti ambiti le Norme Tecniche definiscono in modo completo le modalità di attuazione;
- che per l'attuazione degli stessi comparti il P.P. all'art. 6.1.5 delle N.T.A. individua due fasi distinte: una *diretta* per i Comparti 1,2,3,4, in quanto già ricompresi in aree servite da urbanizzazioni primarie che ne favoriscono l'immediata accessibilità carraia e la sufficiente dotazione delle infrastrutture e l'altra *indiretta* per i comparti 5,6,7, (ubicati a ridosso del confine a monte del comprensorio) per i quali, per la loro dipendenza dalla rete stradale di progetto e per la totale assenza di reti infrastrutturali complementari, necessita di ulteriori approfondimenti tecnici, economici ed ambientali che ne garantiscano la fattibilità complessiva a cura e spese dei privati attuatori;
- che l'attuazione del Piano Particolareggiato può essere realizzata dai proprietari che, uniti in consorzio dovranno stipulare apposita convenzione per i singoli comparti indicati nelle planimetrie di Piano (Tav. 10);
- che la Soc. Elios Immobiliare srl con sede in Aversa, rappresentata dal sig. Romano Vespasiano, in qualità di Amministratore Unico, iscritta al Registro delle Imprese di Caserta in data 5.7.2006 al n. 04505711210 ed iscritta al R.E.A. con il n. 698412 ha presentato richiesta di Permesso di Costruire per i Comparti 5 (prot. 7028 del 6.6.2006), per il Comparto n. 6 (prot. 7058 del 21.6.2007) ed in tale contesto ha posto in evidenza la difficoltà nella realizzazione della strada di Piano, dovuta in particolare alla presenza di numerosi fossi che attraversano l'area compresa tra il territorio edificato e il Comparto n. 7, ed ha previsto il potenziamento della viabilità a monte esistente al fine di utilizzarla per accedere ai comparti suddetti;
- che la Ditta MA.BI. srl ed altri ha presentato istanza di Permesso di Costruire acquisita agli comunali al prot. n. 6921 in data 18.6.2007 relativamente al Comparto n. 7 del Piano Particolareggiato Zona "G";

**VISTA** l'istanza della Società Elios Immobiliare srl di Aversa acquisita agli atti comunali in data 01.04.2008 prot. 3614 avente ad oggetto: la soppressione della previsione della strada di ricucitura dei comparti 5,6,7 del Piano Particolareggiato Zona G – residenza turistica e la realizzazione della viabilità a monte mediante l'utilizzo del tracciato esistente;

**VISTA** la *Relazione inerente la verifica di incidenza ambientale concernente la strada di Piano interna all'area turistica "Pontone Sotto La Selva" in Comune di Castel di Sangro* a firma dell'Ing. Diamante Leone, a corredo dell'istanza, inerente le difficoltà di carattere tecnico – ambientale in relazione alle caratteristiche orografiche dell'area e alla forte incidenza dell'infrastruttura sul paesaggio;

**RILEVATO** che l'area è in parte interessata dal vincolo P2 del Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.);

**RILEVATO** che l'alternativa alla suddetta viabilità è stata individuata nella strada preesistente ubicata al confine del P.P. ed indicata nello stesso strumento urbanistico come "viabilità principale di progetto", riferendosi in tal senso alla valenza territoriale che questa antica mulattiera può assumere come collegamento degli insediamenti turistici con il Borgo di Roccacinquemiglia;

**CONSIDERATO** che la strada prevista a monte, a servizio dei detti comparti, non presenta opere d'arte di notevole impatto e gli scavi e riporti sono di importanza limitata;

**CONSIDERATO** che lo stesso Piano Particolareggiato nelle Norme Tecniche di Attuazione (pag. 19) in riferimento alla ipotizzata viabilità secondaria, che taglia diagonalmente il comprensorio, evidenzia che: *"la morfologia territoriale, percorsa da numerosi fossi di scolo che originano dal Bosco della Difesa, rende problematica ed onerosa la ipotizzata viabilità per la quale sono necessarie opere d'arte di consistente entità e con rilevante impatto ambientale. Proprio in funzione delle predette problematiche, peraltro presenti nella viabilità principale di crinale, sia di P.R.G. che "confine" nel presente P.P., l'attuazione dei nuovi comparti n. 5, 6 e 7 viene rinviata ad una considerazione esecutiva della fattibilità tecnico –economico-ambientale sulla base di adeguate cartografie tecniche e di specifiche prospezioni geognostiche, momenti progettuali che esulano dall'attuale fase pianificatoria di coordinamento generale del territorio."*

**PRESO ATTO** che la realizzazione della strada a monte è a carico delle ditte che propongono l'edificazione dei comparti edificatori 5-6-7 e che la stessa, senza impatto ambientale, svolge le stesse funzioni di quella prevista più a valle;

**PRESO ATTO** che la Commissione Urbanistica Comunale ha espresso parere favorevole in data 28.05.2008, riportato sul verbale n. 05 con il quale si approva la proposta di variante urbanistica;

**RITENUTO** accogliere la proposta di cui all'istanza acquisita dal Comune di Castel di Sangro al prot. 3614 del 01.04.2008 avente ad oggetto:

- 1) la soppressione della strada prevista dal P.P. corrente a valle dei comparti edificatori n° 5,6,7,;
- 2) la realizzazione della strada prevista dal P.R.G. e dal P.P. posta a monte dei detti comparti che consente l'accesso alle aree edificabili prima descritte ;

**RITENUTO** accogliere la suddetta proposta per i seguenti obiettivi:

- 1) escludere la realizzazione di consistenti opere d'arte necessarie per attraversare i 5 fossi che caratterizzano l'area, con altezze della nuova strada fino a 8,00 m per il fosso più grande, evitando l'inserimento di un forte segno sul territorio di rilevante impatto sul paesaggio e sull'ambiente;
- 2) valorizzare e potenziare la viabilità esistente costituita da un'antica mulattiera posta a mezza costa individuata come viabilità principale di progetto nel P.P. e nel P.R.G., con il duplice intento di fungere da asse portante per i nuovi insediamenti dei Comparti 5-6-7 e

collegare l'intero comprensorio turistico con il Borgo di Roccacinquemiglia con evidenti vantaggi di carattere economico per la Frazione;

**RITENERE** che le aree occupate dal tracciato stradale in seguito alla soppressione non possono essere utilizzate ai fini urbanistico -edilizi (volumetrici, rapporto di copertura ecc.) in quanto tali aree non sono disciplinate in maniera specifica;

**RITENERE** che ai fini delle distanze dal tracciato devono essere rispettate le distanze minime previste dal P.P. stabilite in m 5,00 (assoluta) rapporto 1/1 (relativa);

**VISTA:**

- la deliberazione di Consiglio Comunale n. 2 del 05.05.2008 di indirizzo per la determinazione a monte di criteri guida per una concertazione urbanistica coerente ed omogenea;
- la deliberazione di Consiglio Comunale n. 03 del 05.05.2008 di approvazione di un atto a valenza regolamentare generale in merito alla cessione e monetizzazione degli standards e disciplina delle ipotesi di incrementi di cubatura consentiti dagli strumenti urbanistici vigenti;

**PRESO ATTO** della proposta della Soc. Helios Immobiliare Srl di Aversa (CE) agli atti del comune con il prot. 5307 del 12.05.2008 dalla quale risulta :

- che il calcolo degli elementi di miglioramento della qualità urbana a beneficio della collettività (TAV U2) è pari ad € 15.600,00;
- che le opere di urbanizzazione da realizzare superano di € 34.037,37 quelle previste dal piano vigente;
- che la proposta contiene la monetizzazione degli standards calcolati secondo le predette deliberazioni di Consiglio Comunale nn. 2 e 3 del 05.05.2008 per un importo di € 94.500,00;

**VISTA** la L.R. 18/83 e s.m.i.

**VISTO** il Piano Particolareggiato della Zona G – Residenza Turistica – Località Pontone - Sotto La Selva;

**VISTO** il parere favorevole reso a norma dell'art. 49 - comma 1° del D. Lgs. 18/08/2000 n. 267 sulla proposta della presente deliberazione:

- dal Funzionario responsabile del Settore 3° - Ufficio Urbanistica Edilizia, proponente, in ordine alla "regolarità tecnica";

Con il seguente esito della votazione:

- astenuti: n. 1 (Consigliere Graziani);
- favorevoli: n. 9
- contrari: nessuno;

**DELIBERA**

Con riferimento a quanto evidenziato nella premessa,

**APPROVARE** la proposta di cui all'istanza acquisita dal Comune di Castel di Sangro al prot. 3614 del 01.04.2008 relativa a:

- 1) soppressione della strada prevista dal P.P. Zona G – Residenza Turistica – che dipartendosi dalle lottizzazioni esistenti Co.Ge.San. e Mon Cottage taglia diagonalmente il territorio costeggiando il Comparto n. 5 ed intersecando il Comparto n. 6, per ricongiungersi con la strada esistente a monte (allegato A);
- 2) realizzazione della strada prevista dal P.R.G. e dal P.P. posta a monte degli insediamenti ricalcando il tracciato di un'antica mulattiera con il compito di servire i comparti edificatori nn. 5-6-7 e collegare il comprensorio turistico con il Borgo di Roccacinquemiglia (allegato A);

**APPROVARE** la proposta con il duplice obiettivo: 1) evitare, attraverso l'eliminazione della strada, l'inserimento di un forte segno sul territorio di rilevante impatto sul paesaggio e sull'ambiente;

2) utilizzare, con minore incidenza ambientale, la viabilità esistente che oltre a costituire ricucitura degli insediamenti già realizzati funge da asse viario e di servizio per le infrastrutture dei Comparti 5-6-7 e crea un collegamento diretto tra il comprensorio turistico e il Borgo di Roccacinquemiglia, secondo le previsioni del P.R.G. e P.P.;

**STABILIRE** che le aree occupate dal tracciato stradale in seguito alla soppressione non possono essere utilizzate ai fini urbanistico -edilizi (volumetrici, rapporto di copertura ecc.) in quanto all'area non viene attribuita nessuna potenzialità edificatoria;

**STABILIRE** che ai fini delle distanze dal tracciato devono essere rispettati i distacchi minimi dei fabbricati previsti dal P.P. fissati in m 5,00 (assoluta) rapporto 1/1 (relativa);

**DARE ATTO** che la realizzazione della strada a monte è a carico delle ditte che propongono l'edificazione dei comparti edificatori nn. 5-6-7 e che la stessa, a basso impatto ambientale, svolge le stesse funzioni di quella prevista più a valle;

**DARE ATTO** infine che l'importo di € 110.100,00 calcolato nel rispetto di quanto previsto nei succitati atti deliberativi consiliari nn. 2 e 3 del 05.05.2008 di beneficio per la collettività viene destinato alla realizzazione di opere pubbliche da realizzarsi sul territorio del comune di Castel di Sangro e specificatamente alla Frazione di Roccacinquemiglia con priorità Via sopra la Fonte Traversa D;

**STABILIRE** che sono a carico della la Soc. Elios Immobiliare srl con sede in Aversa, rappresentata dal sig. Romano Vespasiano, in qualità di Amministratore Unico, iscritta al Registro delle Imprese di Caserta in data 5.7.2006 al n. 04505711210 ed iscritta al R.E.A. con il n. 698412 la realizzazione dell'opera pubblica e tutte le competenze tecniche relative all'esecuzione della stessa;

**STABILIRE** inoltre che l'opera pubblica da realizzare per un importo di € 110.100,00 oltre IVA è nella Frazione di Roccacinquemiglia con priorità in Via Sopra la Fonte Traversa D;

**AUTORIZZARE** i Funzionari dei Settori III°, IV° e la Giunta Comunale a dare attuazione al presente deliberato mediante l'adozione dei provvedimenti consequenziali.

**DICHIARARE** con separata votazione e con lo stesso esito della votazione già sopra riportato, la presente deliberazione urgente e, pertanto, immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 – 4° comma del D. Lgs. 18/8/2000 n. 267.

IL PRESIDENTE  
(Ing. Umberto Murolo)

IL CONSIGLIERE ANZIANO  
(Avv. Angelo Caruso)

IL SEGRETARIO GENERALE  
(Dr.ssa Franca Colella)

### **DICHIARAZIONE DI RESO PARERE DI REGOLARITA' TECNICA**

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

IL RESPONSABILE DEL SETTORE III  
(Arch. Antonio Peschi)

