



COMUNE DI FRANCAVILLA AL MARE
PROVINCIA DI CHIETI
SETTORE III – ATTIVITA' TECNICHE ED AMBIENTALI

Prot. n.

21278

Francavilla al Mare, 24.06.2021

Al Responsabile Servizio SUE- Urbanistica

Ing. Graziano Cialfi

Ai Tecnici Istruttori

E p.c. Al Sindaco

Avv. Antonio Luciani

All'Assessore all'Urbanistica

Dott.ssa Laila Di Giulio

SEDE

OGGETTO: Normazione delle “zone bianche” per l'effetto della decadenza dei vincoli e rideterminazione della loro destinazione urbanistica - Applicazione dell'art. 14 bis delle N.T.A. del Piano Regolatore Generale.

Al fine di dare precise indicazioni sull'applicazione dell'art. 14 bis delle NTA del vigente PRG si ripercorre sinteticamente l'escursus che ha portato l'ente ad approvare una variante urbanistica per la rideterminazione della destinazione delle “zone bianche” per l'effetto della decadenza dei vincoli.

È utile ricordare che lo strumento di pianificazione generale ed i piani attuativi vigenti individuano sul territorio aree definite “Zone pubbliche di interesse generale – Art. 13 delle NTA”,_aree destinate a Parcheggi ed a viabilità. Occorre fare su queste aree alcune considerazioni, che poi sono quella che hanno motivato la necessità di procedere ad un intervento normativo che il Consiglio Comunale con atto n. 99 del 31.12.2012 ha adottato come variante normativa, e sono quelle di seguito riportate:



- le destinazioni d'uso di dette aree (aree destinate a Parcheggi ed a viabilità) di fatto determinano l'apposizione di vincoli preordinati all'esproprio, ai sensi dell'art. 9 del DPR 327/2001, che hanno una sostanziale durata di anni cinque;
- il Consiglio Comunale non ha approvato la delibera n°53 del 09-09-2010, Variante al PRG per la rideterminazione degli spazi riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi;
- con la mancata approvazione della Delibera di Consiglio citata, le aree comprese nelle "Zone pubbliche di interesse generale" e quelle con destinazione "Parcheggio" e "Viabilità" sono divenute "zone bianche", aree cioè prive di una destinazione urbanistica;
- decorso il tempo di durata dei vincoli preordinati all'esproprio, al fine di tutelare i propri interessi, alcuni proprietari si sono rivolti al TAR per vedersi riconosciuti diritti ad edificare su aree incluse in "zone bianche" per l'effetto della decadenza dei vincoli;
- il T.A.R. per l'Abruzzo, sezione staccata di Pescara, con sentenza del 1512-2011 n°727/11 intima all'ente di attribuire una nuova destinazione urbanistica alle aree di proprietà del ricorrente, imponendo un risarcimento mensile fino alla definitiva approvazione della nuova destinazione;
- con sentenza del 01-12-2012 n°691/11, il T.A.R. per l'Abruzzo, sezione staccata di Pescara, in merito al ricorso per l'esecuzione della sentenza TAR n°181 del 14-04-2005, ha imposto al comune di Francavilla al Mare un risarcimento mensile, da corrispondere alla ditta ricorrente, fino all'effettiva nuova destinazione di piano;
- benché siano solo due i ricorsi al TAR, la problematica delle "zone bianche" rimane ovviamente aperta per tutte le altre similari che si rinvergono sul territorio comunale:

Quanto sopra porta a prendere atto che a seguito del decorso del termine di cinque anni dall'imposizione del vincolo preordinato all'esproprio, oltre che a dare riscontro alle richieste di ottemperanza del T.A.R. Abruzzo, è comunque necessario che il Comune provveda ad integrare la programmazione urbanistica attraverso un provvedimento che attribuisca alle "aree bianche" una nuova destinazione urbanistica.

Lo scrivente ed il Segretario Generale, anche al fine di evitare ulteriori condanne con spese ingiustificate a carico dell'ente, con nota del 13-12-2011 prot. n° 41210 comunicano al Sindaco la necessità di provvedere alla rideterminazione urbanistica delle "zone bianche". La successiva nota del Sindaco datata 13-12-2011 con prot. n°41272, dà mandato al Dirigente la Ripartizione Urbanistica a predisporre apposita variante alle Norme Tecniche di Attuazione del PRG vigente. Sulla scorta di questo indirizzo l'ufficio urbanistica dell'ente, allo scopo, ha predisposto una variante alle NTA del PRG vigente che introduce una "Articolo 14 bis" riguardante le aree con vincoli preordinati all'esproprio.

Si riporta di seguito uno stralcio dell'intervento di chiarimento che lo scrivente ha fatto nel corso della seduta del Consiglio Comunale del 31.12.2012 di adozione della variante normativa in argomento:

" Questa delibera prende spunto da due sentenze di TAR che ci portano a dover pagare degli importi o dei danni a dei proprietari di terreni sottoposti a vincoli ablativi.



Quindi la delibera che si è predisposta cerca di porre rimedio a questo tipo di problematica, cioè il pagamento di danni dovuti alla mancata rideterminazione d'uso degli spazi destinati a vincoli espropriativi ormai scaduti.

E' un fatto noto che le Amministrazioni locali devono provvedere a rivedere le zonizzazioni, ma potrebbero anche reiterare il vincolo, non è detto che queste zone debbano necessariamente essere destinate ad altro, ovviamente la delibera è una delibera tampone e questo che si capisca.

La rideterminazione del vincolo è un'attività di passaggio a una variante del piano regolatore che contempra..... più approfonditi sulla zonizzazione, sulle reti infrastrutturali, sulle dotazioni di standard, sulla necessità di aree a servizi pubblici, su aree destinate a spazi di uso collettivo.

E' ovviamente un modo per far sì che nell'immediato, non potendo ovviamente predisporre una delibera di variante generale e nè potendo continuare nell'inerzia e vedere il Comune condannato al pagamento di ulteriori danni, si tenta in questo modo di non depauperare le aree già a destinazione pubblica che sono state precedentemente individuate, ma per evitare che questo si tramuti in una semplice reiterazione di vincoli si è introdotto un indice, basso da quello che avete potuto vedere, che è di 0.30 mc/mq e ci porta comunque all'incameramento da parte dell'Amministrazione del 65% delle aree destinate ad attrezzature pubbliche.

Quindi in realtà non ci stiamo privando di aree da destinare a standard ma le stiamo acquisendo gratuitamente se i privati fossero disposti ovviamente a realizzare quella parte di volumetria che la norma gli permette.

Questo potrebbe dare attualmente, momentaneamente, una risposta in termini di dotazione di standard perché se guardate bene la dotazione sul territorio è una dotazione puramente cartacea, è una previsione ma in realtà sul territorio questi spazi pubblici non ci sono o ce ne sono in minima parte, quindi lì ipotesi di vedere una rimodulazione di queste superfici destinate a standard qualora il privato fosse interessato a realizzare le sue volumetrie sul 35% dell'area residua, permetterebbe all'Ente di incamerare gratuitamente senza spese di esproprio il 65 delle aree che in una futura revisione della pianificazione territoriale a livello comunale potrebbe portare ad un nuovo governo del territorio senza dover prevedere altri vincoli espropriativi.

La delibera successiva che è quello del documento programmatico dell'urbanistica dovrebbe dare la stura a una serie di attività di studi preliminari e di pianificazione successiva che tenuto conto dello stato attuale del territorio, della dotazione di standard e di servizi vada poi ad individuare le nuove strutture, la nuova struttura della città e quindi le aree da destinare a spazi pubblici così come le infrastrutture a rete.

Ovviamente è un'attività molto più complessa che una semplice variante, però in questo momento non c'era una modalità diversa da poter applicare, quindi la proposta di delibera di zonizzazione deve essere presa in questo senso. Io non credo che dal momento in cui questa delibera venga definitivamente approvata e poi su questo darò ulteriori spiegazioni, sull'iter, non credo che il giorno dopo tutti i privati di Francavilla che sono stati interessati da questa rideterminazione di vincoli vengono in Comune a presentare i loro progetti, ed è comunque previsto che questi progetti passino per il Consiglio Comunale, non si tratta di rilasciare un permesso a costruire semplicemente, quindi il Consiglio Comunale sarà sempre sovrano a poter dire cosa e come valutare queste proposte.

... omissis...

La proposta che viene portata all'attenzione del Consiglio interessa esclusivamente le aree soggette a vincolo espropriativo e sono quelle che sul piano ovviamente sono identificate in legenda con un colore viola e sono definite zone a servizio di uso collettivo nonché le aree di parcheggio.

Quindi sono bene identificate e nella legenda ci sono poi i simboli che ognuno di queste aree sono oggetto di esproprio ne danno l'uso, quindi scuola materna, scuola elementare, scuola media, questi cartigli aggiunti sulla zonizzazione che ha un certo colore bene identificato ne danno l'indicazione sull'uso, ma sulla caratteristica si tagliare le zone soggette ad esproprio bisogna andare a guardare sulle zone campite in viola, Zone a servizio collettivo.

Credo che sia pacifico immaginare che questa trasposizione possa contenere ovviamente degli errori materiali ma proprio per questo non si è fatta una operazione d'ufficio, un provvedimento di Giunta ma si porta in Consiglio Comunale proprio perché questa tavola viene pubblicato sul sito e viene reso possibile



da chiunque riscontri, errori ...

... omissis...

Per quanto riguarda la dotazione di standard è ovvio che una rideterminazione di queste aree porta ad una loro eventuale diversa quantificazione. Questo però va compreso, tenuto conto che appunto il piano contiene dei parametri che sono esclusivamente di previsione, nel valutare questi standard come previsti dal piano ma non esistenti sul territorio possiamo sicuramente affermare che delle piccole aree ... omissis... non incidono sulla dotazione generale degli standard in quanto tutta la capacità insediativa del piano non è sicuramente in questo momento, stata raggiunta.

...omissis...

Quindi ovviamente la valutazione finale su questo verrà data anche dalla Provincia ...”

Il Consiglio Comunale adotta quindi con atto n. 99 del 31.12.2012 la variante normativa di rideterminazione delle “zone bianche” e conclude l’iter con l’approvazione avvenuta con atto del n. 54 31.10.2016.

La norma introdotta con l’art. 14bis nelle NTA del vigente PRG tende a dare seguito alle sentenze del TAR Abruzzo ed a risolvere una generale situazione di indeterminazione delle “zone bianche” che si rilevano nel PRG a causa della reiterazione dei vincoli. Il decorrere del periodo di durata dei vincoli preordinati all’esproprio può esporre il Comune a non indifferenti spese di indennizzo da corrispondere ai proprietari delle aree interessate.

Come si evince anche dalla lettura del chiarimento che lo scrivente ha dato in seno al Consiglio Comunale del 31.12.2012, la norma tende a tutelare l’ente da ulteriori potenziali richieste di rideterminazione delle aree sottoposte a vincolo ablativo e contribuisca da una parte a eliminare rischi di indennizzo, dall’altra a reperire automaticamente aree da destinare a standard urbanistici a titolo gratuito, in quanto oggetto di cessione da parte dei privati.

La proposta normativa approvata dal Consiglio Comunale, tiene conto di due situazioni che possono presentarsi nel territorio comunale, e cioè un primo caso di aree di ampia estensione, ed un altro di estensione inferiore a 2.000,00 mq. Questa differenziazione nasce dall’evidente differenza di risarcimento/possibilità di intervento che scaturisce dal trattare aree di grossa estensione da quelle di limitata estensione. Ulteriore differenziazione riguarda il caso di zone bianche che il PRG destina a parcheggio, ed in questo caso l’indice di utilizzazione territoriale è di 0,30 mq/mq con obbligo di infrastrutturazione del parcheggio. Le diverse modalità sono di seguito riportate.

Nelle zone di PRG definite “pubbliche di interesse generale” con vincolo espropriativo è possibile la realizzazione di interventi edificatori alle seguenti condizioni:

- *cessione gratuita dell’area in percentuale minima pari al 65%;*
- *indice di Utilizzazione territoriale da applicare sull’area $I_{ut} = 0,25mq/mq$;*
- *Hmax= come da zona omogenea circostante, se più di una quella più bassa;*
- *distanza da confini = 5,00 mt.*
- *distanza dai fabbricati = 10,00 mt.*

Nel caso, ad esempio, di un’area di 10.000,00 mq, si potrà applicare un indice di edificabilità di 0,25 mq/mq sull’intera area (10.000mqx0,25mq/mq), con cessione gratuita del 65% (6.500 mq) e realizzare un intervento edificatorio sulla parte che rimane in proprietà (3.500 mq). Si potrebbero quindi realizzare 2.500 mq di superficie edificabile da insediare sulla parte non ceduta, applicando i parametri di Hmax come da zona omogenea circostante (se più di una quella più bassa), distanze



da confini 5,00 mt. e da fabbricati mt 10,00. In modo simile per interventi su zone che il PRG destina a parcheggi pubblici, con la differenza che l'I.u.f.=0,30 mq/mq e con la prescrizione di realizzare il parcheggio con l'obbligo di collegarlo alla viabilità esistente qualora non confinasse con viabilità pubblica.

Altro caso riguarda terreni di piccola estensione:

Per lotti la cui superficie ≤ 2.000 mq. le cessioni di aree per le urbanizzazioni richieste sono limitate lungo le vie pubbliche per aree da destinare a parcheggio con profondità pari ad almeno m. 6,00. Qualora il lotto confinasse con più di una strada pubblica la cessione è limitata al solo fronte maggiore.

- *L'Indice di Utilizzazione territoriale da applicare sull'area $I_{ut} = 0,30$ mq/mq ;*
- *Hmax= come da zona omogenea circostante, se più di una quella più bassa;*
- *distanza da confini = 5,00 mt.*
- *distanza dai fabbricati = 10,00 mt*
- *infrastrutturazione dell'area di parcheggio*

Qualora il lotto non fosse servito da viabilità pubblica l'intervento potrà essere assentito previa realizzazione di collegamento con la viabilità esistente e previa realizzazione delle opere infrastrutturali a rete di pertinenza.

Per aree di superficie ≤ 2.000 mq, considerato che se si fosse mantenuto il rapporto percentuale di cessione del 65% l'area rimanente, di fatto, sarebbe stata inutilizzabile ai fini edificatori (tradendo lo spirito della norma che rivede la destinazione delle zone bianche con la concessione di limitate possibilità di interventi edilizi ai proprietari di aree su cui insistono vincoli decaduti proprio per evitare l'insorgere di richieste di indennizzo da parte loro), la norma prevede la sola cessione di una striscia di terreno della profondità di mt 6 sul fronte strada (e nel caso della presenza di più strade pubbliche confinanti con l'area di proprietà, sul fronte di maggior estensione) e la realizzazione del parcheggio e, qualora non confinasse con viabilità pubblica, con l'obbligo di collegarlo alla viabilità esistente eseguendo le opere infrastrutturali a rete di pertinenza.

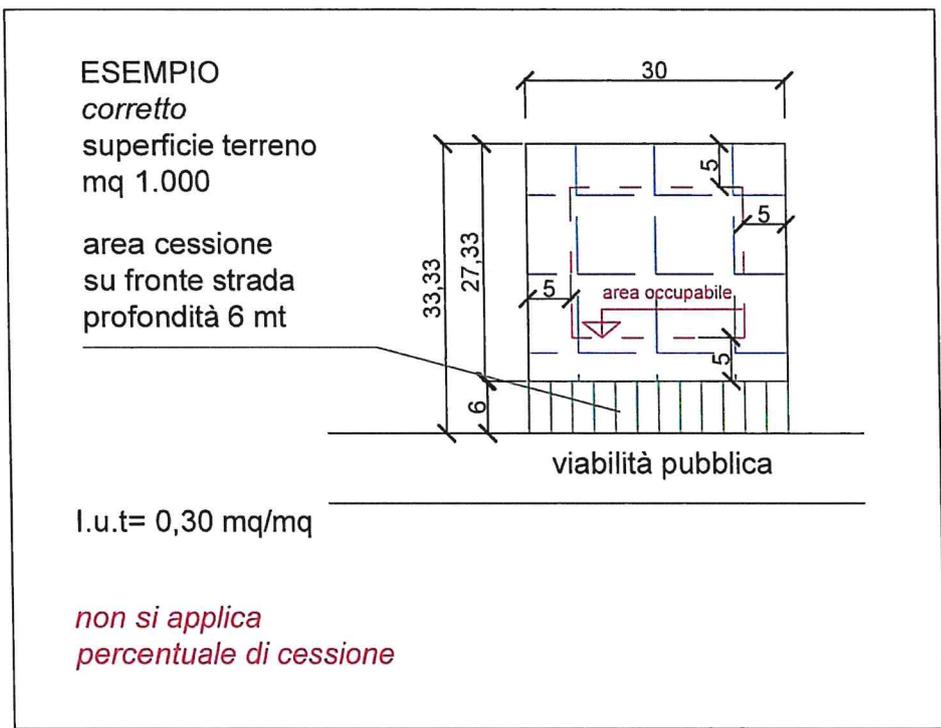
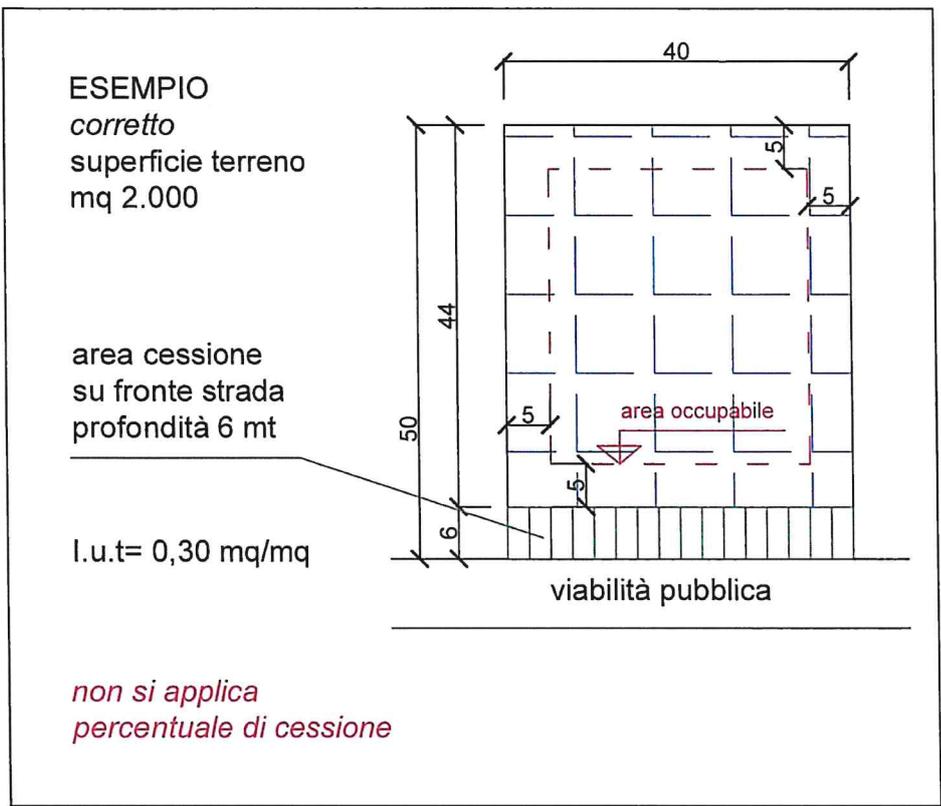
Per meglio illustrare l'applicazione della norma in argomento si riportano nelle pagine che seguono degli schemi esemplificativi per aree di diversa estensione.

Distinti saluti

IL DIRIGENTE SETTORE III

Arch. Roberto Olivieri





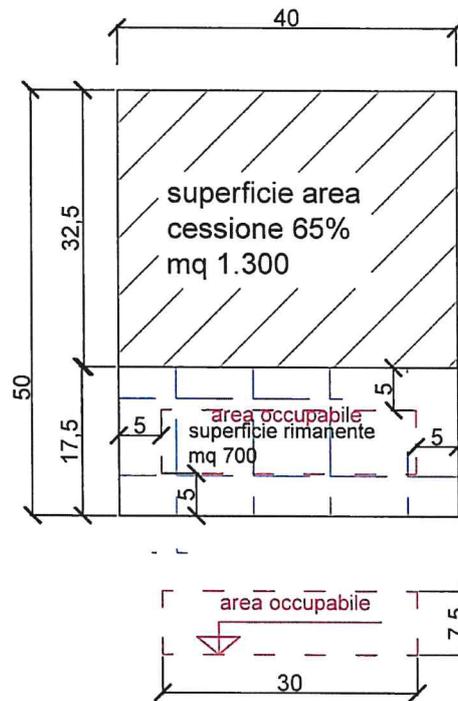


ESEMPIO
non corretto
superficie terreno
mq 2.000

superficie area
cessione 65%
mq 1.300

superficie rimanente
mq 700

$\text{mq } 700 / 40 = 17,5 \text{ mt}$



ESEMPIO
non corretto
superficie terreno
mq 1.000

superficie area
cessione 65%
mq 650

superficie rimanente
mq 350

$\text{mq } 350 / 30 = 11,66 \text{ mt}$

