



COMUNE DI TORRE DE' PASSERI

Provincia di Pescara

ADOZIONE VARIANTE PUNTUALE AL PIANO REGOLATORE ESECUTIVO PER LA RINORMAZIONE DELLE AREE CON VINCOLO ESPROPRIATIVO DECADUTO

COMUNE DI TORRE DE PASSERI

**P.zza 6 Aprile 2009 –
65029 - Torre de' Passeri (PE) –
www.comune.torredepasseri.pe.it**

TAV. : RELAZIONE

DATA : 27-07-2021

DELIBERA C.C. ADOZIONE

DEL 30-07-2021 N. 21

UFFICIO TECNICO

65029 - P.zza 6 Aprile 2009 – Torre de' Passeri (PE) –
Tel.: (085) 8884321 – Fax (085) 8884640 -
www.comune.torredepasseri.pe.it-
E-mail: urbanistica@comune.torredepasseri.pe.it

RELAZIONE

Con deliberazione del Consiglio Provinciale n. 167 del 13.09.1996 è stato approvato il P.R.E., il Consiglio Comunale in data 22.12.1998, ha recepito integralmente le prescrizioni contenute nella delibera richiamata di Consiglio Provinciale e pubblicata sul B.U.R.A. n. 3 del 02.02.1999 per la sua totale operatività. Fra le varie zonizzazioni indicate negli elaborati grafici del Piano Regolatore Esecutivo sono stati previsti gli spazi pubblici o riservati alle attività collettive, verde pubblico, parcheggi, viabilità individuati in ottemperanza delle prescrizioni del D.M. 1444/68.

Secondo quanto riportato ex art. 2 della Legge 19 novembre 1968 n. 1187 "Le indicazioni del piano regolatore generale nella parte in cui incidono su beni determinati ed assoggettano i beni stessi a vincoli preordinati all'espropriazione od a vincoli che comportino l'inedificabilità, perdono ogni efficacia qualora entro cinque anni dalla data di approvazione del piano regolatore generale non siano stati approvati i relativi piani particolareggiati od autorizzati i piani di lottizzazione convenzionati.

L'efficacia dei vincoli predetti non può essere protratta oltre il termine di attuazione dei piani particolareggiati e di lottizzazione". Il comma 2 dell'art. 9 del Testo Unico dispone che: "Il vincolo preordinato all'esproprio ha durata di cinque anni. Entro tale termine può essere emanato il provvedimento che comporta la dichiarazione di pubblica utilità dell'opera". Detta disposizione ripropone quanto già previsto dall'art. 2 della legge 19 novembre 1968, n. 1187, con il quale articolo a seguito della parziale declaratoria di illegittimità costituzionale degli articoli 7 e 40 della legge urbanistica il legislatore aveva stabilito in cinque anni la durata massima del vincolo preordinato all'esproprio. Il successivo comma 3, dell'art. 9 citato prevede che, nel caso in cui la pubblica utilità non venga dichiarata entro i termini, il vincolo decada, applicandosi la disciplina prevista dall'articolo 9 del testo unico in materia di edilizia.

La decadenza dei vincoli preordinati all'espropriazione comporta conseguenze considerevoli per il territorio in termini di perdita di significato delle scelte di pianificazione e di organizzazione degli spazi pubblici previsti e necessari; Allo stato si può generare un contenzioso fra i privati cittadini e l'Amministrazione comunale per la disciplina di quei suoli a cui il vigente strumento urbanistico generale ha attribuito vincolo preordinato all'oblazione forzosa della proprietà (precitato art. 9 del D.P.R. 327 del 2001). Potrebbero quindi diventare sempre più numerosi gli interventi di rinormazione prodotti da commissariamenti comportanti trasformazioni urbanistiche di suoli già destinati standards con progressiva erosione di quote diservizi, e spazi pubblici a danno delle esigenze di vita collettiva e senza il dovuto e necessario coordinamento con l'insieme delle funzioni e destinazioni definite dallo strumento urbanistico. Non va inoltre sottovalutato che l'attuazione del P.R.E. ha prodotto sinora una dotazione alquanto polverizzata e scarsamente fruibile delle aree a standard e l'amministrazione, pur riconoscendo il diritto dei cittadini di avere certezza sulla utilizzabilità dei propri beni, ha comunque necessità di individuare e definire delle "irrinunciabilità" in termini di quantità e qualità di aree per servizi e di attivare le procedure per l'attuazione.

A tal proposito si rende necessario la reperibilità di area che sostituisca la declassificazione dello standard attraverso un ristoro per la pubblica amministrazione che compensi detta variante a favore del privato che, riacquista il suo potere edificatorio su l'area declassificata.

L'Amministrazione comunale resta inoltre obbligata all'attuazione dei procedimenti di riforma dei suoli del territorio comunale assoggettate dal vigente PRE a vincoli preordinati all'esproprio per pubblica utilità, oggi decaduti ai sensi dell'art. 9 del D.P.R. 327/01 (ex art. 2

L. 1187/1968) come anche sancito da numerosi dettati giurisprudenziali: In sede di disciplina urbanistica del territorio, costituisce principio generale **che** la Pubblica Amministrazione possa svolgere la propria azione attraverso un ampio potere discrezionale, da esercitare nel rispetto dei limiti e dei vincoli derivanti dalle superiori fonti normative e dai criteri di logicità e razionalità delle scelte da effettuare (cfr. Consiglio di Stato, Sez. IV, 22 febbraio 1980, ri° 114).

L'obbligo incombente sul Comune di procedere ad una nuova disciplina urbanistica per la scadenza quinquennale dei vincoli può essere assolto sia attraverso una variante specifica, sia attraverso una variante generale che sono in ultima analisi, gli unici strumenti che consentono di verificare la persistente compatibilità delle destinazioni già impresse rispetto ai principi informatori della vigente disciplina di Piano Regolatore ed alle nuove esigenze di pubblico interesse (cfr. Consiglio di Stato, Sez. IV, 23 settembre 2004, n° 6216; Consiglio di Stato, Sez. IV, 17 aprile 2003, n° 2015).

Considerato necessario procedere alla rinormazione delle descritte aree al fine di assolvere al compito istituzionale della civica amministrazione deputata, secondo consolidati principi pubblicistici, alla progettualità pianificatoria dell'intero territorio Comunale ed al coordinamento delle stesse, dare o, quantomeno ridurre, attività giurisdizionali culminanti, nella perdurante inerzia, di organizzazione territoriale di carattere generale e particolare, evitare costi aggiuntivi riferibili sia a contenziosi che a commissariamenti con nomina di professionisti esterni oltre che indeterminatezze nella valutazione di ogni singola proposta di variazione; procedere alla definizione di criteri operativi indispensabili per assicurare una coerente riformazione delle aree così dette a "vincolo decaduto".

Si intende quindi procedere alla ridisciplina urbanistica delle aree del territorio comunale assoggettate a vincoli espropriativi decaduti ai sensi dell'art. 2 L. 1187/1968, attraverso una variante puntuale del territorio, a carattere transitorio fino alla definizione della variante generale al PRE condividendo il principio che la rideterminazione urbanistica delle aree "ex vincolo debba assicurare almeno in parte il recupero della dotazione di spazi pubblici venuta meno, attraverso il riconoscimento di un ristoro da parte del beneficiario della variante, solo se detta variazione, gli consente un eventuale recupero della capacità edificatoria dell'area svincolata. Considerato che con delibera di Consiglio Comunale n. 10 del 30.04.2010 questa Amministrazione aveva già avviato una procedura di "Decadenza vincolo urbanistico, ai sensi dell'art. 2 L. 1187/1968, che non ha avuto seguito, che con Delibera di Giunta Comunale N.47 del 21-05-2021 "Avvio procedimento variante puntuale al piano regolatore esecutivo per la riformazione delle aree con vincolo espropriativo decaduto, ex art.2 della legge 19 novembre 1968 n.1187" si riconosce al procedimento l'interesse pubblico generale trattandosi di provvedimento che secondo dettato della costituzione tutela i beni privati, riconoscendo i beni pubblici in considerazione della necessità di assolvere all'obbligo delle funzioni pubblicistiche tipiche della pubblica amministrazione, di evitare il contenzioso con i proprietari dei suoli condizionati dai descritti vincoli e di raggiungere l'obiettivo della acquisizione delle aree da destinare alla realizzazione delle opere di urbanizzazione la cui carenza risulta evidente in specie nella zona di riferimento; di soddisfare le richieste formulate all'Amministrazione Comunale di proprietari di aree, con vincoli preordinati all'esproprio decaduti per superati limiti di tempo, di essere riclassificati.

A tal fine hanno fatto richiesta di riassegnazione di destinazione urbanistica:

- Eredi Gelsumini Gabriele nota del 06.05.2021 prot. 2898;
- Delibera di C.C. n.10 del 30.04.2010;

PROPRIETA'	CODICE FISCALE	Foglio	P.IIa	Sup. Tot.	Superf. VERDE	Superf. VIABILITA'
		N.	N.	MQ	PORZIONE P.LLA MQ	PORZIONE P.LLA MQ
GELSUMINI Gabriele	GLSGRL46T05G482D	7	1732	785	285	0
GELSUMINI Gabriele	GLSGRL46T05G482D	7	2736	120	64	0
GELSUMINI Gabriele	GLSGRL46T05G482D	7	2738	493	262	67
GELSUMINI Gabriele	GLSGRL46T05G482D	7	967	335	60	0
					-----	-----
					671	67

PROPRIETA'	PROPRIETA'	Foglio	P.IIa	Sup. Tot.	Superf. VIABILITA'	
		N.	N.	MQ	PORZIONE P.LLA MQ	
DELLE FRATTE GUIDO	DLLGDU31L07L263J	7	587	1490	232	ZONA B
GELSUMINI Eugenio	GLSGNE55H08L263Y	7	2690	2279	315	ZONA B4
GELSUMINI Eugenio	GLSGNE55H08L263Y	7	606	1100	225	ZONA B4
GELSUMINI Eugenio	GLSGNE55H08L263Y	7	2592	326	152	ZONA B4
GELSUMINI Eugenio	GLSGNE55H08L263Y	7	2594	325	68	ZONA B4
GELSUMINI Eugenio	GLSGNE55H08L263Y	7	2595	40	9	ZONA B4
GELSUMINI Eugenio	GLSGNE55H08L263Y	7	2593	39	13	ZONA B4
CELLINI Quinto	CLLQNT33D24C316Y	7	602	1940	60	ZONA B4
DE FELICE & MORSELLA 5 SAS	1848540686	7	615	1370	47	ZONA B4

					1121	
ATER PER LA PROVINCIA DI PESCARA	62890686	7	1347	850	100	ZONA B

Della ricognizione cartografica predisposta dall'Ufficio formata dalle Tavole del vigente P.R.E. rielaborate con supporto cartaceo con sovrapposizione di campitura per la individuazione delle zone oggetto della variante riguardanti esclusivamente le zone a viabilità (art. 35), a Verde pubblico e attrezzato (art. 33), delle NTA del PRE, che costituiscono parte integrante e sostanziale del presente provvedimento,

Di dare atto che l'ipotesi di proposta di riforma è da riferire esclusivamente alle zone a viabilità (art. 35), a Verde pubblico e attrezzato (art. 33) mediante declassificazione delle stesse alla destinazione urbanistica di aree limitrofe come previste dal vigente P.R.E.;

che la nuova destinazione dell'aree che si assume, in origine Zona B e B4, a seguito della trasformazione urbanistica, da viabilità a zona B/A e B4/A del PRE, ha una capacità edificatoria pari a 0,03 mc./mq. confermando tutte le prescrizioni dell'art. 19/bis, per la nuova zonizzazione, del NTA del PRE vigente.

Le aree trasformate potranno essere occupate da volumetrie sviluppate per la capacità edificatoria delle aree omogenee limitrofe

La richiesta di trasformazione di un area da verde pubblico più una piccola porzione di viabilità a Zona B2 del PRE, non produce nuova capacità edificatoria in quanto l'area ricade all'interno di una zona interessata da un piano attuativo.

La destinazione di PRE ha definito la capacità edificatoria dell'intera zona indicando sagome e localizzazione degli edifici da realizzare. L'area riconvertita, che assume destinazione urbanistica di Zona B2 non genera alcun aumento di volume in quanto totalmente sviluppato dalle previsioni insediative del Piano Particolareggiato.

Preso atto delle richieste formulate all'Amministrazione Comunale di proprietari di are, con vincoli preordinati all'esproprio decaduti per superati limiti di tempo, di essere riclassificati si è ritenuto necessario avviare la procedura per la riforma delle aree con vincolo espropriativo decaduto finalizzata alla Variante puntuale per il recupero delle stesse in considerazione che ai sensi del D.Lgs 3/04/2006, n° 152, "Rapporto Preliminare" art. 7.co.4 D.legs 152/2006 "I piani e i programmi di cui al comma 2 che determinano l'uso di piccole aree a livello locale e le modifiche dei piani e programmi di cui ai commi 2 e 3 che siano già stati approvati sono sottoposti valutazione ambientale strategica solo se possono avere effetti significativi sull'ambiente e che la "Relazione geomorfologica preliminare " - parere di cui all'art. 89 del D.P.R. 380/01 (ex art. 13 Legge 2/02/1974 n° 64) va rinviata al proseguo della procedura di approvazione della variante, qualora necessaria.