

In riferimento alla Vostra nota n. 3310 di prot. del 19 Giugno 2006 avente per oggetto P.R.G. - D.P.R. 8 giugno 2001 n. 327, e nella quale si richiede una relazione dettagliata attestante l'eventuale reiterazione dei vincoli ai sensi degli artt. 9 e 39 del suddetto decreto, il sottoscritto Architetto MARIANI Giovanni, progettista del nuovo strumento urbanistico comunale, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Pescara al n. 166, con studio professionale in Tocco da Casauria alla Via Municipio n. 25, RELAZIONA QUANTO SEGUE.

RELAZIONE

Nella predisposizione del nuovo piano regolatore generale, la problematica della necessità di evitare la immotivata ed ingiustificata reiterazione dei vincoli, è stata affrontata già in fase di analisi dello stato di fatto (vedi tavola n. 5A).



Da detta tavola si evince che la maggior parte delle aree per le quali il PRG del '77 aveva previsto attuazione mediante esproprio era classificata quale Zona per l'**edilizia economica e popolare**, prevista nell'entità richiesta dalle disposizioni legislative in materia all'epoca vigenti (L.167/62 e L.865/71).

La mancata attuazione di tali previsioni non è stata frutto di inerzia dell'Amministrazione ma delle scarsità della domanda effettiva di edilizia residenziale di tipo economico e popolare, per la realtà economico/sociale e demografica del Comune, in cui prevalentemente la popolazione tende ad investire i propri risparmi nell'autocostruzione e non si presentano quei gravi fenomeni sociali tipici dei grandi agglomerati urbani, nei quali la domanda di alloggi popolari è sicuramente elevata.

Nel predisporre il nuovo strumento urbanistico generale le previsioni di edilizia economica e popolare sono state eliminate in quanto l'attuale disciplina (L.R. 11/99 e Piano Territoriale Provinciale di Coordinamento) consente, per i Comuni con consistenza demografica inferiore a 3.000 abitanti (ovvero limitata e tendenzialmente stabile), di derogare all'obbligo della previsione del P.E.E.P..

Le precedenti zone residenziali di tipo Economico e Popolare sono state pertanto, seppure confermate nella destinazione d'uso, trasformate in zone destinate ad edilizia residenziale "**libera**":

- zone "B" nei casi in cui sussistevano i presupposti per tale classificazione , ai sensi del D.M. 1444/68 (esistenza di urbanizzazioni e di parziale edificazione);
- zone "C" laddove detti presupposti, a tutt'oggi, non esistono.

Sono state localizzate aree per **standards**, in alcuni casi anche all'interno delle aree precedentemente destinate a P.E.E.P., all'ineludibile scopo di garantire una corretta ed organica organizzazione urbana per uno sviluppo sostenibile del territorio.

Il rispetto della dotazione di aree per servizi pubblici è richiesto infatti sia dalle vigenti disposizioni nazionali in materia urbanistica (L.U.N. e D.M. 1444/68) sia dal Piano Territoriale Provinciale di Coordinamento, al cui rispetto è subordinata la possibilità di approvazione del P.R.G.C..

La previsione di dette aree standards non solo **non può essere considerata reiterazione del vincolo**, in quanto non è stata riproposta una limitazione alla totalità delle aree precedentemente vincolate, ma solo ad una piccola porzione, a fronte di una trasformazione della maggior parte della proprietà medesima a fini edificatori liberi.

Non siamo pertanto in presenza di un sacrificio imposto alla proprietà superiore ai limiti della **tollerabilità** e pertanto (come chiarito anche nella Sentenza 12-20 maggio 1999 n. 179 che si allega alla presente ed è il riferimento all'oggetto della nota comunale trasmessa al sottoscritto) **non si configura una condizione vessatoria**.

riferimento 2

Per quanto riguarda invece la previsione del Parco pubblico urbano ai margini del Centro Storico occorre precisare che il precedente P.R.G. destinava a Verde un ambito territoriale molto più ampio;

il nuovo P.R.G.C. ha ridimensionato considerevolmente l'area a verde, con ciò **"liberando"** dal vincolo una superficie di oltre mq. 2.300,00, che sono stati trasformati in **zona residenziale di completamento**.

La parte confermata è assolutamente indispensabile a garantire il rispetto della dotazione minima di aree a verde richiesta dal D.M. 1444/68 che deve essere assicurata nell'ubicazione prescelta in quanto una differente localizzazione dell'area a verde priverebbe il Centro Urbano di un polmone verde (attualmente inesistente e dichiarato nei principi di formazione dello strumento urbanistico), immediatamente fruibile dalla popolazione residente.

riferimento 3

Per quanto riguarda infine la previsione di verde attrezzato per lo sport, si precisa che anche in questo caso il nuovo P.R.G.C. ha proceduto ad un cospicuo **ridimensionamento** della zona sottoposta a vincolo, perimetrando l'area di verde attrezzato intorno alle strutture sportive esistenti, **a garanzia della minima "fascia" di pertinenza ed eventuale ampliamento delle attrezzature sportive**, che non può che avvenire in adiacenza alle strutture esistenti, per ovvi criteri di logicità ed economicità.

La scelta pertanto deriva da necessità di garantire i necessari servizi alla popolazione senza sprechi ed immotivata occupazione di ulteriore territorio (con tutti gli oneri di infrastrutturazione che ne derivano) ed è sostenuta da criteri di logicità ed economicità evidenti ed indiscutibili.

riferimento 4

Quanto sopra vale anche per le **previsioni infrastrutturale viarie ed accessori** collegati, quali parcheggi (nuova viabilità, viabilità da rettificare, incroci e rotonde di smistamento veicolare), **indispensabili all'ottimizzazione dell'accessibilità urbana**, allo sviluppo delle aree urbane ed alla sicurezza della circolazione; la scelta localizzativa **è frutto di analisi approfondite** (vedi tavola n. 7A) e deriva da esigenze tecniche, connesse all'orografia del territorio ed all'obbligatorio rispetto delle disposizioni legislative in materia (Nuovo Codice della strada e Decreto 11/2001).

conclusioni:

Le scelte operate non si configurano pertanto in alcun modo **né arbitrarie né irragionevoli né tantomeno esuberanti la normale tollerabilità** , ma esclusivamente finalizzate ad una indispensabile garanzia sociale.

La drastica riduzione delle previsioni di intervento preordinate all'esproprio (e delle relative superfici) consentirà una pronta attuazione delle previsioni medesime in quanto conformate alle effettive possibilità dell'Amministrazione Comunale di Tocco da Casauria, nel limite temporale richiesto dalla Legge.

* Nello stesso tempo occorre sottolineare l'indirizzo secondo cui "è propria della potestà pianificatoria la possibilità di rinnovare nel tempo i vincoli su beni individuati, purchè, come ritenuto dalla giurisprudenza amministrativa, risulti adeguatamente motivata in relazione alle effettive esigenze urbanistiche" (Sentenza n. 575/1989).

* La reiterazione in via amministrativa degli anzidetti vincoli decaduti (preordinati all'espropriazione o con carattere sostanzialmente espropriativi), ovvero la proroga in via legislativa o la particolare durata dei vincoli stessi, non sono fenomeni di per sé inammissibili dal punto di vista costituzionale.

Infatti possono esistere ragioni giustificative accertate attraverso una valutazione procedimentali (con adeguata motivazione) dell'amministrazione preposta alla gestione del territorio o rispettivamente apprezzate dalla discrezionalità legislativa entro i limiti della non irragionevolezza e non arbitrarietà (vedi Sentenze n. 344/1995, nn. 186 e 185/1993, n. 1164/1988).

* Il potere della Pubblica Amministrazione di programmazione urbanistica e di realizzazione dei progetti relativi alle esigenze generali, non si può consumare per il semplice fatto della scadenza dei termini di durata dei vincoli urbanistici innanzi delimitati, ove persistono o sopravvengano situazioni che ne impongano la realizzazione anche se per differenti finalità, per cui non deve essere esclusa in radice la denunciata violazione degli artt. 9, 32 e 97 della Costituzione.

Tocco da Casauria lì

IL TECNICO:

Arch. MARIANI Giovanni