

STUDIO DI ARCHITETTURA

arch. Vincenzo Ricci via Mascilongo 67 Termoli
tel. 0875.701918 - cell. 320.3832912 e-mail: studios.ricci@tin.it



COMUNE DI TERMOLI
provincia di Campobasso

VARIANTE URBANISTICA
per la declassificazione di un area edificabile
a destinazione urbanistica C5
in zona agricola E1

ubicazione: C.da Marina

richiedenti: Maria Teresa Ferrante
Rosa Ferrante
Stefania Ferrante

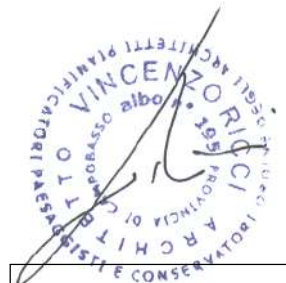
RELAZIONE TECNICA



Tav.: n. 01

Rapp. 1: ----

Data: VI-2018



RELAZIONE TECNICA

Premessa

Fino a qualche anno fa la richiesta di “declassificazione” o “retrocessione” di aree edificabili ad agricole poteva sembrare impensabile. Per svariati decenni i privati cittadini hanno fatto “carte false” pur di assegnare al proprio terreno una destinazione urbanistica che attribuisse una capacità edificatoria.

I tempi sono cambiati: la crisi economica, una maggiore sensibilità verso la riduzione del consumo di suolo o, più in generale, la sensibile riduzione della domanda abitativa, ha fatto in modo di assistere a fenomeni di segno opposto: togliere edificabilità al terreno. Sempre più Leggi Regionali (Veneto in particolare) ma anche singole Amministrazioni (la vicina Chieti ma anche comuni della bergamasca) hanno adottato varianti specifiche agli strumenti urbanistici di **“Retrocessione di aree da edificabili ad agricole”**.

L'area oggetto di richiesta

Le germane Maria Teresa, Rosa e Stefania Ferrante sono proprietarie di un'area estesa 18.870 mq situata nella estrema periferia del comune di Termoli.

La zona, a indubbia vocazione agricola, è situata a circa 8 km dal centro, quasi a confine con il territorio comunale di Petacciato e a breve distanza dal litorale dal quale è separata dalla presenza di infrastrutture a rete di importanza nazionale quali la ferrovia (tratta Ancona-Bari), autostrada (A 14 adriatica), variante alla S.S. n.16 che caratterizzano fortemente il territorio fungendo da barriera fisica tra il litorale e l'entroterra.

Per quanto riguarda l'edilizia, la zona risulta scarsamente antropizzata (in prevalenza interventi a carattere agricolo-residenziale), se si eccettua quella sottile fascia aerea posta in prossimità del litorale che presenta numerosi interventi di edilizia residenziale-turistica-ricettiva risalenti in maggior parte agli anni '80-90.

A distanza di circa 2,0 Km in direzione est, iniziano gli interventi edilizi in attuazione a strumenti urbanistici esecutivi che, nel periodo 1995-2010, hanno dato un forte impulso edilizio all'intera zona (Colle della Torre- C.da Fucilieri).

La configurazione plano-altimetrica del terreno risulta in costante declivio verso nord-nordest, digradante verso il mare.

L'area attualmente si presenta incolta.

Il raggiungimento dell'area avviene percorrendo la SP 51, strada che collega Termoli a Petacciato lambendo l'abitato di Colle della Torre e, da questa immettendosi su una stradina interna che attraversa l'area.

A livello infrastrutturale l'area è dotata dei soli servizi di acquedotto comunale e linea elettrica poste a servizio delle vicine abitazioni.

A livello urbanistico l'area ricade, in gran parte all'interno dell'area edificabile "C5 Residenze" nell'ambito del comprensorio n. 10 del vigente PRG di Termoli.

Motivi a base della richiesta

Attesa tale destinazione urbanistica a prevalente carattere residenziale, nel 1981, la sig. Fermani Franca, madre delle attuali proprietarie sorelle Ferrante, unitamente ad altri lottizzanti (Giuseppe Tano e Pallante Antonio), presentavano al Comune di Termoli una proposta di Piano di Lottizzazione Convenzionato ad iniziativa privata per consentirne ed attuarne l'edificazione, adottato dal Comune di Termoli con deliberazione di C.C. n. 120 del 17/06/1983 ed approvato in via definitiva dalla Regione Molise con deliberazione di G.R. n. 1498 del 1984.

Ad esso non seguì mai la stipula della relativa convenzione di lottizzazione per l'attuazione dell'iniziativa edificatoria e i relativi suoli inseriti nel comparto sono, ad oggi, rimasti ineditati.

Le ragioni della mancata concretizzazione del P.di L. dell'epoca sono dipese dalla carenza di infrastrutture nelle vicinanze (in primo luogo rete fognante e strade di collegamento al Lungomare Nord) e dalla ragguardevole distanza dal nucleo abitato (essendo il comprensorio posto quasi a confine con il territorio del Comune di Petacciato).

Nonostante ciò, dopo qualche anno dall'approvazione del P.di L, le attuali richiedenti -divenute proprietarie nel 1998 per successione- si sono fortemente attivate, in vario modo, al fine di consentire l'edificazione e portare a termine il progetto edificatorio, senza alcun risultato sia per il disinteresse degli altri lottizzanti (in particolar modo la ditta Paolitto nel frattempo subentrata all'originario lottizzante Pallante Antonio) e sia per l'impossibilità di reperire le aree a standard

per la relativa cessione (quelle presenti all'interno del comprensorio risultano quasi tutte di proprietà del sig. Germano Cicoria che le utilizza per la sua attività di imprenditore agricolo!!!). Vi è poi l'aspetto legato all'assenza delle infrastrutture comunali (fogne, strade di PRG, ecc.) alle quali –in caso di edificazione- potersi allacciare e che avrebbero potuto fungere da volano per lo sviluppo urbanistico dell'area.

Nel frattempo, però, altri fattori di carattere generale quali:

- la stagnazione del mercato immobiliare dovuto in parte alla crisi economica;
- il decremento della popolazione di Termoli -verificatasi già a partire dal 2016 e confermato con trend negativo anche nel 2017;
- la propensione, da parte degli operatori del settore, alla trasformabilità delle strutture già edificate e dunque al recupero dell'edilizia esistente;
- accresciuta sensibilità verso il minor consumo di suolo (la media degli ultimi 50 anni di nuove coperture artificiali si attesta tra i 6 e i 7 metri quadrati al secondo!!!);
- maggiore attenzione verso il recupero dell'enorme patrimonio edilizio esistente (sia dei centri storici e sia delle periferie);
- normative tese ad implementare la bonifica e riconversione ecologica delle aree dismesse e abbandonate;

hanno, di fatto, messo un freno alle aspirazioni delle istanti volte a concludere l'iter amministrativo per l'edificazione delle aree, consapevoli che l'area è sì edificabile, ma lo è solo virtualmente.

IL PROGETTO DI DECLASSIFICAZIONE

Il progetto prevede la declassificazione delle porzioni delle singole particelle a destinazione "C5 Residenze" trasformandole in zona "E1 verde agricolo", zona, quest'ultima, che interessa la maggior parte dei terreni limitrofi (ed anche una piccola porzione del fondo interessato dalla richiesta di declassamento.

Restano immutate le porzioni destinazioni a strade di PRG per le quali le istanti si rendono disponibili alla cessione in favore del Comune di Termoli.

Situazione urbanistica attuale

Come detto l'area è destinata, secondo il vigente P.R.G. del Comune di Termoli, a zona "C5 Residenze", in parte a "Strade di PRG" ed in minima parte a zona "E1 Agricola".

I parametri urbanistici attuali risultano i seguenti:

Elenco aree interessate dall'intervento e destinazione urbanistiche da P.R.G.

Proprietari	Foglio	p.IIa	Superficie area mq	Destinazione Urbanistica		
				C5	strade di PRG	E1
Maria Teresa Ferrante Rosa Ferrante Stefania Ferrante	2	7	1 590	940	650	
	"	11	17 160	16 550	550	60
	"	12	120	120		
Totale superfici			18 870	17 610	1 200	60

Situazione urbanistica da richiesta

A seguito della "declassificazione" dell'area in nuovi parametri urbanistici saranno i seguenti:

Proprietari	Foglio	p.IIa	Superficie area mq	Destinazione Urbanistica		
				C5	strade di PRG	E1
Maria Teresa Ferrante Rosa Ferrante Stefania Ferrante	2	7	1 590		650	940
	"	11	17 160		550	16 610
	"	12	120			120
Totale superfici			18 870	-	1 200	17 670

Le aree, a seguito di declassificazione, seguiranno le norme del vigente P.R.G. per le zone "E1" agricole, come riportate nell'elaborato progettuale.

Per quanto non espressamente indicato si fa riferimento agli elaborati di progetto.

Termoli lì Giugno 2018

il tecnico

