



# COMUNE DI CASTEL DI LAMA

Provincia di Ascoli Piceno

Codice ISTAT 044011

COPIA

## COPIA DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

**N. 140 del 19-11-2019**

**OGGETTO: Approvazione definitiva del piano di Lottizzazione a scopo residenziale "Progetto norma 22" di iniziativa privata, in località Carrafo (con recepimento delle osservazioni espresse dalla Provincia di Ascoli Piceno con la determina nr. 1151 di R.G. del 23-09-2019).**

L'anno duemiladiciannove, addì diciannove del mese di novembre alle ore 19:00, in CASTEL DI LAMA nella consueta sala delle adunanze.

Convocata con appositi avvisi, la Giunta Comunale si é riunita nelle persone dei Signori:

<b>BOCHICCHIO MAURO</b>	<b>SINDACO</b>	<b>P</b>
<b>CELANI ROBERTA</b>	<b>VICE SINDACO</b>	<b>P</b>
<b>GAGLIARDI GABRIELE</b>	<b>ASSESSORE</b>	<b>A</b>
<b>MATTONI MARCO</b>	<b>ASSESSORE</b>	<b>P</b>
<b>CANNELLA PAOLA</b>	<b>ASSESSORE</b>	<b>P</b>

**presenti n. 4**

**assenti n. 1**

Assiste il SEGRETARIO COMUNALE Travaglini Rinaldo.

Il Sindaco, constatato il numero legale degli intervenuti, dichiara aperta la riunione e li invita a deliberare sull'oggetto sopraindicato.

Premesso che sulla proposta della presente deliberazione:

il responsabile dell'Area interessata, in ordine alla regolarità tecnica;  
 il responsabile dell'Area Economico - Finanziaria, in ordine alla regolarità contabile;  
hanno espresso parere favorevole ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267.

Premesso altresì :

che il Responsabile dell'Area Economico-Finanziaria ha attestato la copertura finanziaria della spesa, ai sensi dell'art. 151, comma 4, del D.Lgs. 18.8.2000, n. 267.

## LA GIUNTA COMUNALE

### Premesse:

**-VISTO** il Piano di Lottizzazione residenziale di iniziativa privata in località Carrafo, identificato come "Progetto Norma 22", che interessa i terreni di proprietà dei Signori Paolo Capponi e Giacinto Alessandrini, presentato a questo Comune in data 8 Novembre 2018, acquisito al prot.nr. 6239 e costituito dai seguenti elaborati tecnici e tavole grafiche:

--Relazione tecnico - descrittiva - illustrativa (con percorsi e particolari delle opere di urbanizzazione primaria e relativo computo di spesa);

--Relazione geologica;

--Compatibilità e invarianza idraulica;

**-DATO ATTO** che il settore Programmazione, Pianificazione delle Provincia di Ascoli Piceno, con la Determinazione Dirigenziale n. 698 di R.G. del 31/05/2019 ha dichiarato la esclusione della procedura di Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) del Piano di Lottizzazione in esame, ai sensi dell'Art. 12 del D.Lgs.152/2006 e a condizione che fossero recepite le prescrizioni espresse dall'AATO nr.5 - Marche sud con la nota prot.892 del 15/04/2019, che si intende costituire parte integrante e sostanziale dell'atto stesso;

**-CONSIDERATO** che la adozione e il successivo iter - fino alla sua approvazione finale - del Piano di Lottizzazione in esame sono normati ai sensi del combinato disposto:

--dall'art.15, comma 13, lett.b) della legge 12 Luglio 2011 nr. 106 (di conversione in legge del D.L. 13 Maggio 2011 nr.70) che reca: *"i piani attuativi, come denominati dalla legislazione regionale, conformi allo strumento urbanistico vigente, sono approvati dalla giunta comunale"*;

--dall'art. 11, comma 8 della Legge regionale 23 Novembre 2011 nr.22 che reca: *"In attuazione dell'art.5, commi da 9 a 14 del d.l. 70/2011, convertito, con modificazioni, la Giunta Comunale approva:*

*a) i piani attuativi conformi allo strumento urbanistico generale vigente o in variante al medesimo ai sensi dell'art.15 comma 5 della l.r.34/1992"*;

--dall'art. 15, co.5 dello l.r. 34/1992 che reca: *"Le varianti al piano regolatore generale che non incidono sul suo dimensionamento globale e che, pur variando le destinazioni d'uso delle aree e comportando modificazioni alle relative norme tecniche di attuazione del piano, non modificano la distribuzione dei carichi insediativi e la dotazione degli standard di cui al decreto ministeriale 1444/1968 da osservarsi in ciascuna zona di cui al comma 3, sono approvate in via definitiva dal consiglio comunale ai sensi dell'articolo 30 della presente legge"*;

**-RILEVATO** che il Piano di Lottizzazione qui in esame varia in piccolissima parte le norme tecniche riportate nella scheda del Progetto Norma 22, in quanto resta esclusa dal perimetro del comparto la sola area posta sul lato Nord, di proprietà del Sigg.i Razzetti - Certelli, facente parte della p.lla catastale 151 del foglio 10 e per una superficie di mq. 320 circa, che però ha destinazione di

“Verde Privato” e come tale non contribuisce alla definizione dei parametri delle “Aree pubbliche”, sia di quelle a standard (mq. 156 di Verde Pubblico e mq. 21 di Parcheggio”) e sia quelle destinate a “Verde Pubblico Aggiuntivo” (mq.2.234), che verranno pertanto cedute entrambe al Comune come da previsioni del PN 22, e che sono tutte e per intero nella proprietà dei signori Capponi -Alessandrini che hanno presentato il Piano di Lottizzazione in esame. La stessa area di proprietà dei signori Razzetti - Certelli destinata a “verde privato” non contribuisce alla definizione della Superficie Utile Lorda (SUL) assegnata al comparto (mq.337) che viene invece computata applicando l’indice territoriale  $Ut = 0,231 \text{ mq/mq}$  alla sola “superficie territoriale fondiaria” (mq.1.460), e quindi  $\text{mq.1460} \times 0.231 = \text{mq. 337 (S.U.L.)}$ ;

**-VERIFICATO** dunque che il Piano di Lottizzazione in esame reca delle varianti - seppure modestissime - al Piano Regolatore Generale, ma che rientrano tra quelle previste dall’art. 15 comma 5 della l.r. 34/1992 in quanto *“non incidono sul suo dimensionamento globale, e che ..... (omissis) ..... comportando modificazioni alle relative norme tecniche di attuazione del piano, non modificano la distribuzione dei carichi insediativi e la dotazione degli standard di cui al decreto ministeriale 1444/1968.....”*. Con tali caratteristiche di dimensionamento e di zonizzazione, l’iter di approvazione del piano attuativo in questione può dunque essere sviluppato tutto tramite atti deliberativi dell’organo esecutivo della Amministrazione Comunale;

**-VISTA** la deliberazione della G.C. nr. 82 del 02/07/2019, immediatamente esecutiva, con cui si è provveduto:

-ad **ADOTTARE** il Piano di Lottizzazione residenziale di iniziativa privata che interessa le aree ubicate in località Carrafo e ricomprese nel Progetto Norma n. 22, presentato dai signori Paolo Capponi e Giacinto Alessandrini;

-a **PRECISARE** che l’adozione del Piano di Lottizzazione in questione è disposta in presenza di varianti, seppure non significative, alle norme del vigente PRG riportate nella scheda tecnica del PN 22 e che rientrano tra quelle previste dall’art 15, co. 5 della l.r. 34/1992, ricorrendo i requisiti richiesti nell’art 11, co. 8 della l.r. 22 nov. 2011 n. 22, in attuazione dell’art. 5 commi da 9 a 14 della legge 106/2011;

-a **STABILIRE** che l’adozione del Piano di Lottizzazione in argomento è disposta con il recepimento delle prescrizioni fornite, in sede di dichiarazione di esclusione dalla procedura di V.A.S., dal CIIP-AATO n. 5 Marche Sud con la nota prot. 892 del 15/04/2019 che si intende integralmente recepita;

**-DATO ATTO** che sulla pratica in questione sono stati espressi i seguenti pareri favorevoli:

-- ASUR Marche - Area Vasta 5 di Ascoli Piceno: prot. 56758 del 25/07/2019;

--REGIONE Marche - Servizio Tutela, gestione e Assetto del Territorio. P.F. Tutela del Territorio di Ascoli Piceno- acquisito al ns. prot. n. 10536 del 23/07/2019-;

**-DATO ATTO** inoltre che sulla pratica in questione il Settore "Pianificazione Territoriale" della Provincia di Ascoli Piceno ha espresso le sue "Osservazioni" (ai sensi dell'art 24 della legge 47/85 e dell'art. 30 della L.R. 34/92) con la Determinazione del Responsabile del Servizio nr. 1151 R.G. del 23/09/2019, così esposte:

*"1. il Piano di Lottizzazione non risulta essere corredato da tutti gli elaborati progettuali previsti dall'art. 34 della L.R. n. 34/92 e dall'art. 52 del Regolamento Edilizio; si ritiene pertanto necessario provvedere al riguardo dandone specifico conto in sede di approvazione;*

*2. all'interno della superficie territoriale oggetto d'intervento (mq 1.460) dovranno essere reperite le aree a standard stabilite pari a mq 156.00 di verde pubblico e mq 21.00 di parcheggi pubblici nella scheda del Progetto Norma n. 22 allegata all'elaborato E4 "Raccolta progetti norma";*

*3. il perimetro del Piano di Lottizzazione non coincide con quello riportato nelle tavole di zonizzazione; ad esclusione dell'area destinata a verde privato oggetto della variazione prevista ai sensi dell'art. 15, comma 5, della L.R. n. 34/92, risulta necessario adeguare tale perimetro a quello previsto dal vigente P.R.G., acquisendo allo scopo l'adesione dei relativi proprietari. Si ritiene altresì opportuno acquisire l'assenso dei proprietari dell'area destinata a verde privato;*

*4. dall'esame dell'elab. F-G "Planimetria dell'intervento progettato" risulta che una limitata porzione di area destinata dal P.R.G. a verde pubblico assume la destinazione di parcheggio pubblico; considerato che tale variazione non viene evidenziata nella delibera di adozione e nella relazione tecnica, si ritiene necessario che il Comune ne dia specifico conto nella delibera di approvazione;*

*5. non è presente un elaborato di verifica del rispetto dell'indice di copertura (Io) stabilito pari a 0.30 sc/sf dall'art. 52 "Progetti norma: disposizioni generali" delle N.T.A. del vigente P.R.G. per cui si ritiene necessario che il Comune provveda ad effettuare tale verifica ai fini dell'approvazione del Piano di Lottizzazione di che trattasi."*

**-DATO ATTO** che in riferimento a tali osservazioni la ditta proprietaria ha rimesso i seguenti elaborati integrativi e/o correttivi:

--Allegato A: Stralcio P.R.G. tecnici e inquadramento dell'area;

--Allegato B: Estratto del foglio catastale (fg.10);

--Allegato C-D: Planimetria catastale - informativa;

--Allegato E: Rilievo e informazioni sull'area;

--Allegati F-G: Planimetria dell'intervento progettato;

--Allegato H-I: Profili altimetrici del terreno e dei fabbricati;

--Allegato: L-M-R: Relazione tecnica descrittivo - illustrativa;

--Allegato N.1: Foto stato di fatto;

--Allegato N.2: Foto stato di fatto;

--Allegato O: Opere di urbanizzazione;

--Allegato P.1: Particolari costruttivi allacci;

--Allegato P.2: Particolari costruttivi allacci;

--Allegato Q: Computo metrico.

--Allegato Q-R: schema Atto di convenzione;

**-DATO ATTO** inoltre che, dall'esame delle tavole integrative e riferito alle osservazioni riportate nella determina dell'Ente Provincia, si rileva quanto segue:

--Osservazione nr. 1: il progetto di Piano di Lottizzazione è stato adeguato alle norme dettate dall'art 34 della L.R. 34/92 e dall'art 52 del vigente Regolamento Edilizio Comunale (in merito agli elaborati a corredo della pratica, come da elenco sopra riportato);

--Osservazione nr. 2: nella tavola integrativa individuata come "ELABORATO F-G", sono state indicate le aree di proprietà del Sig. Paolo Capponi interne al perimetro dell'area edificabile e destinate a "Standard urbanistici" (di cui al D.M. 2 Aprile 1968 nr. 1444) - mq 156 di "verde pubblico" e mq. 21 di "parcheggio pubblico" - destinate ad essere cedute al Comune;

--Osservazione nr. 3: in merito al "Perimetro" del Piano di Lottizzazione, va precisato che: la parte sud del comparto, a forma triangolare e che si protende verso "Via della Liberazione", è già nella disponibilità del Comune di Castel di Lama, che l'ha occupata da oltre venti anni per la costruzione della strada comunale in questione, per cui si tratta solamente di una questione di trasposizione grafica che nulla ha a che vedere con il perimetro urbanistico del "comparto" vero e proprio.

Per quanto riguarda il "verde aggiuntivo" ricadente nel perimetro del comparto e di proprietà del Sig. Alessandrini Giacinto, lo stesso ha firmato gli elaborati progettuali originari, accettando di fatto le clausole del piano di lottizzazione.

Per quel che riguarda infine il "verde privato" di proprietà del Sig. Razzetti Domenico ed altri, posto sul lato Nord del comparto (porzione della p.lla catastale n. 151 del foglio 10), la ditta proprietaria ha rilasciato il suo "Nulla Osta" alla presentazione da parte degli altri proprietari del comparto del piano di lottizzazione, invocando il fatto che, ai fini del convenzionamento, nessun obbligo ricade su di lui, essendo la sua porzione di terreno destinata a "VERDE PRIVATO";

--Osservazione n. 4: nel testo del deliberato si dà atto che una piccola porzione di "verde pubblico" viene di fatto destinata a "parcheggio pubblico";

--Osservazione n.5: questo comune ha verificato il rispetto dell'Indice di copertura I<sub>0</sub>, stabilito nel valore di 0,30 sc/sf dell'art. 52 "Progetti norma: disposizione generali".

**-VISTO** il D.Lgs. 18/8/2000 n. 267 di approvazione del Testo Unico sull'Ordinamento degli Enti Locali;

CON VOTAZIONE PALESE UNANIME FAVOREVOLE

### **DELIBERA**

-di **DARE ATTO** che le premesse sono parti integranti e sostanziali del presente atto;

-di **APPROVARE** definitivamente il Piano di Lottizzazione a destinazione residenziale denominato "Progetto norma 22", presentato a questo Comune dal

sig. Paolo Capponi + altri, riguardante i terreni di loro proprietà ubicati in località "Selvette" lungo Via della Liberazione, recependo "in toto" le osservazioni presentate su di esso dal Settore Pianificazione Territoriale della Provincia di Ascoli Piceno con la determinazione n. 1151 di R.G. del 23/09/2019;

-di **DARE ATTO** che le osservazioni recepite sono quelle appresso riportate:

--Osservazione nr. 1: il progetto di Piano di Lottizzazione è stato adeguato alle norme dettate dall'art 34 della L.R. 34/92 e dall'art 52 del vigente Regolamento Edilizio Comunale (in merito agli elaborati a corredo della pratica, come da elenco sopra riportato);

--Osservazione nr. 2: nella tavola integrativa individuata come "ELABORATO F-G", sono state indicate le aree di proprietà del Sig. Paolo Capponi interne al perimetro dell'area edificabile e destinate a "Standard urbanistici" (di cui al D.M. 2 Aprile 1968 nr. 1444) - mq 156 di "verde pubblico" e mq. 21 di "parcheggio pubblico" - destinate ad essere cedute al Comune;

--Osservazione nr. 3: in merito al "Perimetro" del Piano di Lottizzazione, va precisato che: la parte sud del comparto, a forma triangolare e che si protende verso "Via della Liberazione", è già nella disponibilità del Comune di Castel di Lama, che l'ha occupata da oltre venti anni per la costruzione della strada comunale in questione, per cui si tratta solamente di una questione di trasposizione grafica che nulla ha a che vedere con il perimetro urbanistico del "comparto" vero e proprio.

Per quanto riguarda il "verde aggiuntivo" ricadente nel perimetro del comparto e di proprietà del Sig. Alessandrini Giacinto, lo stesso ha firmato gli elaborati progettuali originari, accettando di fatto le clausole del piano di lottizzazione.

Per quel che riguarda infine il "verde privato" di proprietà del Sig. Razzetti Domenico ed altri, posto sul lato Nord del comparto (porzione della p.lla catastale n. 151 del foglio 10), la ditta proprietaria ha rilasciato il suo "Nulla Osta" alla presentazione da parte degli altri proprietari del comparto del piano di lottizzazione, invocando il fatto che, ai fini del convenzionamento, nessun obbligo ricade su di lui, essendo la sua porzione di terreno destinata a "VERDE PRIVATO";

--Osservazione n. 4: nel testo del deliberato si dà atto che una piccola porzione di "verde pubblico" viene di fatto destinata a "parcheggio pubblico";

--Osservazione n.5 questo comune ha verificato il rispetto dell'Indice di copertura I<sub>0</sub>, stabilito nel valore di 0,30 sc/sf dell'art. 52 "Progetti norma: disposizione generali".

-di **PRECISARE** che l'adozione del Piano di Lottizzazione in questione è disposta in presenza di varianti, seppure non significative, alle norme del vigente PRG riportate nella scheda tecnica del PN 22 e che rientrano tra quelle previste dall'art 15, co. 5 della l.r. 34/1992, ricorrendo i requisiti previsti dall'art 11, co. 8 della l.r. 22 nov. 2011 n. 22, in attuazione dell'art. 5 commi da 9 a 14 della legge 106/2011;

**-di STABILIRE** che l'adozione del Piano di Lottizzazione in argomento è disposta con il recepimento delle prescrizioni fornite, in sede di dichiarazione di esclusione dalla procedura di V.A.S., dal CIIP-AATO n. 5 Marche Sud con la nota prot. 892 del 15/04/2019 che si intende integralmente allegata al presente atto;

**-di TRASMETTERE** copia del presente atto alla amministrazione provinciale di Ascoli Piceno

**-di DICHIARARE** il presente atto, con separata votazione unanime, immediatamente eseguibile ai sensi dell'art 134 del Testo Unico sull'Ordinamento degli Enti Locali, approvato con il D. Lsg. 18/08/2000 nr. 267.

Letto, approvato e sottoscritto:

**IL SEGRETARIO COMUNALE**

F.to Travaglini Rinaldo

**IL SINDACO**

F.to BOCHICCHIO MAURO

---

---

La pubblicazione all'Albo Pretorio é iniziata in data 26-11-2019

La presente deliberazione:

non é soggetta a controllo preventivo di legittimità ;

é stata comunicata ai Signori Capigruppo Consiliari con nota n.17566 del 26-11-2019

Addì 26-11-2019

**IL SEGRETARIO**

F.to Travaglini Rinaldo

Certificato di eseguita pubblicazione

\*\*\*\*\*

N.1342 del Reg.

Il sottoscritto Segretario certifica che la presente deliberazione é stata pubblicata in copia all'Albo Pretorio di questo Comune dal 26-11-2019 al 11-12-2019 e che contro di essa non sono/sono pervenute opposizioni o ricorsi.

Addì

**IL SEGRETARIO**

---

---

**La presente copia è conforme all'originale.**

Castel di Lama, addì 26-11-2019

IL SEGRETARIO COMUNALE

---

---