



COMUNE DI CASTEL DI LAMA

Provincia di Ascoli Piceno

Codice ISTAT 44011

COPIA

COPIA DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 4 del 29-01-2020

Convocazione: Prima

Riunione: Straordinaria

OGGETTO: Variante parziale al Piano Regolatore comunale (in varianza di volumetrie e senza occupazione di nuovo suolo agricolo) con cambio di destinazione di un'area in Via Scirola - via della Pace e assegnazione della volumetria derivante dalla declassificazione della edificabilità di un'area in località Villa Sambuco, Via Fra Marcellino: adozione del piano attuativo.

L'anno duemilaventi, addì ventinove del mese di gennaio, in CASTEL DI LAMA, convocato con appositi avvisi scritti, si è riunito alle ore 21:15 il Consiglio Comunale ai sensi dell'art. 11 del Regolamento.

Fatto l'appello nominale risultano:

BOCHICCHIO MAURO	P	FAZZINI CINZIA	P
GAGLIARDI GABRIELE	P	Camela Vincenzo	P
CELANI ROBERTA	P	PERONI CINZIA	P
MATTONI MARCO	P	RUGGIERI FRANCESCO	A
CANNELLA PAOLA	P	SILVESTRI PIO	P
CRISTOFORI LUCA	P	FABIANI MARIA VITTORIA	P
ACCORSI NICOLA	P		

presenti n. 12

assenti n. 1

Accertato che il numero dei presenti é legale giusta il prescritto dallo Statuto e dal Regolamento, essendo la Prima convocazione, BOCHICCHIO MAURO nella sua qualità di SINDACO ha assunto la presidenza ed ha aperto la seduta invitando gli adunati a deliberare in merito all'oggetto.

Assiste il Segretario Travaglini Rinaldo.

Sono nominati scrutatori i Consiglieri:

La seduta é Pubblica.

Premesso che sulla proposta della presente deliberazione hanno espresso parere favorevole ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267:

il responsabile dell'Area interessata, in ordine alla regolarità tecnica;

il responsabile dell'Area Economico - Finanziaria, in ordine alla regolarità contabile.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesse:

-VISTA la richiesta presentata a questo Comune in data 17/10/2016, ns. prot. nr. 12559, dalla sig.ra Marcelli Gemma, nata a Castorano il 10/05/1938, residente in Castel di Lama in Via Genova nr. 7, nella qualità di proprietaria delle aree edificabili ubicate in località Villa Sambuco, distinte al foglio nr. 8 del Catasto Terreni con le particelle nr. 430 e 432 (porzioni di entrambe, per una superficie complessiva edificabile totale di mq. 970 circa), di declassificare tali aree dalla attuale destinazione di Piano Regolatore - "Tessuto prevalentemente residenziale di tipo A" - alla nuova destinazione di "Verde" oppure "Verde agricolo", in quanto risultano dei semplici "relitti" la cui volumetria assentita (Indice fondiario pari a 1 mq/mq e H max m. 10,50) è di fatto irrealizzabile per la loro forma molto irregolare (lunghezza totale m. 100, larghezza massima m. 10, larghezza minima m. 5).

La volumetria a cui la proprietaria intende rinunciare è quindi pari a mc. 2910, calcolata applicando l'indice fondiario di 3 mc/mq alla superficie di mq. 970;

-VISTA inoltre la richiesta presentata a questo Comune in data 27/09/2018, ns. prot. nr. 14331, dall'arch. Ersilio Corradetti di Castel di Lama per la redazione di una variante parziale al vigente Piano Regolatore comunale, con le seguenti specifiche tecniche:

- il sig. Alesi Fabio è proprietario di un'area (distinta al foglio 13 del Catasto Rurale con la p.lla 829, di superficie mq. 970) ubicata all'incrocio di Via Scirola con Via della Pace, urbanisticamente destinata nel vigente Piano Regolatore alla "Commercializzazione di prodotti agricoli" (in quanto inclusa nell'area circostante l'immobile produttivo "Cantina Seghetti-Panichi"). Le Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore prevedono per tutta questa zona una superficie edificabile - aggiuntiva a quella già esistente - pari a mq. 200 e con altezza massima m. 7,50 riservata ad "Attività e funzioni attinenti alla manipolazione, trasformazione e vendita dei prodotti agricoli, attività artigianali commerciali - espositive che rispettano le tradizioni e la cultura locale, attività di ristorazione e promozione turistica".

La variante al PRG che il sig. Alesi propone è quella di riclassificare l'area in questione, per la porzione di sua proprietà, come sottozona "Area di espansione residenziale" in cui sia consentito "l'intervento edilizio diretto", con individuazione preliminare della "superficie fondiaria" e delle aree da cedere al Comune come standard urbanistici (ai sensi del DM 2 aprile 1968 nr. 1444):

-Ut (indice territoriale): 0,325 mq/mq

-Io (Indice di copertura): 0,40

-P (numero di piani): 2

-Hmax (Altezza massima): 7,50

Dalla applicazione di questi parametri consegue:

--una superficie utile lorda di mq. 315,25 (0,325 x 970 mq), corrispondente ad una volumetria di mc. 945,75);

--Abitanti insediabili: mc. 945,75/120 mc/ab = 7,9 abitanti

--Superficie da cedere come aree pubbliche destinate a *standard* urbanistici (verde pubblico e parcheggi): 7,9 x 21 = 165,90 mq;

--Parcheggio esclusivo di proprietà privata: > opp. = a mq. 94,57 (mq. 1/10 mc di costruito);

-RICHIAMATO quanto previsto in materia di Piani Regolatori comunali e loro varianti dall'art. 11 della Legge Regione Marche nr. 22 del 23 Novembre 2011, che al comma 1, prevede:

"Fermo restando quanto previsto al Capo I°, fino all'entrata in vigore della legge regionale organica per il governo del territorio e comunque non oltre il 31 dicembre 2020, i Comuni si attengono alle seguenti disposizioni, finalizzate alla riduzione del consumo di suolo nonché al massimo utilizzo e riqualificazione del patrimonio edilizio e urbano esistente, anche a fini di tutela paesaggistica:

-a) non possono essere adottati nuovi PRG o varianti ai PRG vigenti, anche con il procedimento gestito tramite lo sportello unico per le attività produttive, che prevedono ulteriori espansioni di aree edificabili in zona agricola nei Comuni che non hanno completato per almeno il 75 per cento l'edificazione delle aree esistenti con medesima destinazione d'uso urbanistica;

-b) possono sempre essere adottati nuovi PRG o varianti ai PRG vigenti, se finalizzati alla riduzione delle previsioni di espansione delle aree edificabili ovvero al recupero di aree urbane degradate od oggetto di bonifica ambientale.

Per tali varianti non si applica quanto stabilito dall'articolo 26 bis, comma 9, della l. r. 34/1992."

-CONSIDERATO che tale normativa comporta dunque che l'ammissibilità della variante parziale proposta - e che determina un aumento della volumetria edificabile in un'area - sia subordinata a una riduzione contestuale di quella assegnata dal PRG - anche - in altra area, tale che sommando incremento e riduzione si abbia - almeno - un pareggio in valore assoluto delle due quantità;

-CONSIDERATO in ultimo che:

--l'ammissibilità della variante urbanistica proposta dal sig. Alesi è garantita dalla riduzione volumetrica - contestuale - delle aree edificabili di proprietà della sig.a Marcelli Gemma (entrambe costituiscono l'oggetto della variante parziale al PRG, da avviare);

--la richiesta presentata dalla sig.a Marcelli Gemma per la declassificazione dell'area di sua proprietà è al momento l'unica espressamente confermata tra le altre pervenute a questo Comune da parte di altri soggetti interessati;

--la variazione urbanistica da apportare alla destinazione dell'area del sig. Alesi comporta un evidente incremento del suo valore economico, e a livello di interesse pubblico esso è da compensare con un incremento degli oneri di urbanizzazione da versare al Comune (e da destinare alla realizzazione di

opere pubbliche e servizi) come previsto dall'art. 16, co. 4 del DPR 380/2001 (Testo Unico dell'Edilizia), che così recita:

4. *L'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria è stabilita con deliberazione del consiglio comunale in base alle tabelle parametriche che la regione definisce per classi di comuni in relazione:*

....omissis

d-ter) alla valutazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso. Tale maggior valore, calcolato dall'amministrazione comunale, è suddiviso in misura non inferiore al 50 per cento tra il comune e la parte privata ed è erogato da quest'ultima al comune stesso sotto forma di contributo straordinario, che attesta l'interesse pubblico, in versamento finanziario, vincolato a specifico centro di costo per la realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento, cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche.

(lettera aggiunta dall'art. 17, comma 1, lettera g), legge n. 164 del 2014).

-**VISTA** la delibera di G.C. n. 30 del 26 marzo 2019, immediatamente esecutiva, con cui è stato stabilito:

-di **ESPRIMERE** atto di indirizzo per l'accoglimento della proposta di variante parziale al vigente Piano Regolatore Generale Comunale presentata dal sig. Alesi Fabio nei modi e termini meglio illustrati in premessa, per il cambio di destinazione in edificabile e soggetta a intervento diretto, di un'area posta in via della Pace - incrocio con Via Scirolo, nella frazione Villa S. Antonio, con contestuale variazione anche alla destinazione d'uso dei terreni di proprietà della signora Marcelli Gemma (da declassificare da "Edificabili" a "Verde privato"), e quindi con compensazione tra le due volumetrie, l'una da revocare e l'altra da assegnare;

-di dare l'avvio del procedimento per lo svolgimento dell'iter amministrativo necessario alla approvazione della variante urbanistica in questione, in tutte le fasi in cui esso si articola secondo la normativa vigente in materia;

-di **NOMINARE** quale Responsabile del Procedimento l'Ing. Tommaso Cavezzi;

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

--ASUR MARCHE - Area Vasta n.5 - Prot. 68995 del 18/9/2019

--REGIONE MARCHE - Servizio Tutela e gestione e assetto del territorio - P.F. Tutela del Territorio di Ascoli Piceno - Genio Civile: acquisito al nostro prot. n. 15595 del 17/10/2019 (parere favorevole con prescrizioni);

-**DATO ATTO** altresì che il Settore Programmazione, Pianificazione ed assetto del territorio, Urbanistica e Attività estrattive della Provincia di Ascoli Piceno, con la Determinazione dirigenziale n. 1374 di R.G. del 12/11/2019, ha dichiarato la esclusione della variante urbanistica in esame dalla procedura di VAS, ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. 152/2006, condizionato al rispetto delle prescrizioni riportate nell'atto stesso;

-VISTI:

-- il Testo Unico sull'Ordinamento degli Enti Locali, approvato con il D.lgs 18/8/2000 nr. 267;

--il DPR 6/6/2001 nr. 380 di approvazione del "Testo Unico sull'edilizia";

--la legge regione Marche 5 agosto 1992, n. 34 "Norme in materia urbanistica, paesaggistica e di assetto del territorio",

con votazione palese dal seguente esito:

Astenuti: 3 (Camela, Peroni, Silvestri);

Favorevoli: 9;

Contrari: 0;

DELIBERA

-di ADOTTARE - ai sensi dell'art 26 della Legge Regione Marche 05/08/1992 n. 34 e dell'art. 11 della Legge Regione Marche 23/11/2011 nr. 22 - la variante parziale al vigente Piano Regolatore Generale Comunale, che si articola in due diverse variazioni alle norme ed alla zonizzazione del Piano stesso:

l'una che riguarda l'area di proprietà del sig. Alesi Fabio - al fg. 13 del Catasto Rurale, p.lla 829, di superficie mq. 970 - nei modi e termini meglio illustrati in premessa, per il suo cambio di destinazione in edificabile e soggetta a intervento diretto;

l'altra per la declassificazione a "verde di rispetto" di un'area attualmente con destinazione edificabile e di proprietà della sig.a Marcelli Gemma, distinta al foglio nr. 8 del Catasto Terreni con le particelle nr. 430 e 432 (porzioni di entrambe, con una superficie complessiva edificabile totale di mq. 970 circa e un indice fondiario di 1 mq/mq);

-di DARE ATTO che la variante parziale in esame non prevede espansione di aree edificabili in zona agricola e il volume aggiuntivo proposto da realizzare nell'area di proprietà del Sig. Alesi è largamente inferiore a quello rinunciato nell'area di proprietà della Sig.ra Marcelli Gemma, declassificata da "tessuto prevalentemente residenziale di tipo A" a "verde di rispetto", con una volumetria edificabile di mc 2970;

di **DARE ATTO** che la variante parziale concernente l'area di proprietà del Sig. Alesi Fabio risulta, dal punto di vista progettuale, composta dai seguenti elaborati:

-All. A: Relazione tecnica illustrativa con schema dati, superfici e standard;

-All. B: Documentazione fotografica;

-All. C: Norme Tecniche di zona;

-All. D: Computo metrico;

-All. E: Relazione geologica con verifica di compatibilità idraulica e invarianza idraulica delle trasformazioni territoriali;

-All. F: Schema di convenzione;

-**All. G:** Rapporto preliminare per la verifica di assoggettabilità alla procedura di V.A.S.;

-**Tav. 01:** Stato attuale con inquadramento territoriale, stralcio del PRG e catastale con individuazione delle aree oggetto di variante parziale al PRG e nuove destinazioni;

-**Tav. 02:** Schema di zonizzazione; progetto di suolo, aree da cedere - Planivolumetria;

-**Tav. 03:** Piano quotato dello stato attuale con sezioni significative del terreno;

-**Tav. 04:** Linee sottoservizi e schema pozzetti;

-**di DARE ATTO** che la variazione urbanistica da apportare alla destinazione dell'area del sig. Alesi comporta un incremento del suo valore economico, e a livello di interesse pubblico esso è da compensare con un incremento degli oneri di urbanizzazione da versare al Comune (e da destinare alla realizzazione di opere pubbliche e servizi) come previsto dall'art. 16, co. 4 del DPR 380/2001 (Testo Unico dell'Edilizia), da quantificare con separato atto procedurale:

-**di DICHIARARE** il presente atto, con separata votazione dal medesimo esito, immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 del Testo Unico sull'Ordinamento degli enti Locali, approvato con il D.Lgs 18/8/2000 nr. 267.

Letto, approvato e sottoscritto:

IL SEGRETARIO
F.to Travaglini Rinaldo

IL SINDACO
F.to BOCHICCHIO MAURO

La presente copia è conforme all'originale.

Castel di Lama, addì 25-02-2020

IL SEGRETARIO COMUNALE

Reg.pubb.N. 264 li 25-02-2020

Certificato di eseguita
pubblicazione

La pubblicazione all'Albo Pretorio
è iniziata in data odierna.

IL SEGRETARIO
F.to Travaglini Rinaldo

| N. 264 del Reg.

| Il sottoscritto Segretario certi-
| fica che la presente deliberazione
| é stata pubblicata in copia allo
| Albo Pretorio di questo Comune dal
| 25-02-2020 al 11-03-2020 e che
| contro di essa non sono/sono
| pervenute opposizioni o ricorsi.

| Addì

IL SEGRETARIO