



## COMUNE DI CASTEL DI LAMA

Provincia di Ascoli Piceno

Codice ISTAT 044011

COPIA

### COPIA DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N. 30 del 26-03-2019

**OGGETTO: Atto di indirizzo per la procedura di variante parziale al Piano Regolatore comunale (in invarianza 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).**

L'anno duemiladiciannove, addì ventisei del mese di marzo alle ore 18:30, in CASTEL DI LAMA nella consueta sala delle adunanze.

Convocata con appositi avvisi, la Giunta Comunale si è 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>P</b>
<b>MATTONI MARCO</b>	<b>ASSESSORE</b>	<b>P</b>
<b>CANNELLA PAOLA</b>	<b>ASSESSORE</b>	<b>P</b>

**presenti n. 5**

**assenti n. 0**

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:

-**VISTA** la richiesta presentata a questo Comune in data 27/09/2018, ns. prot. nr. 14331, dall'arch. Ersilio Corradetti di Castel di Lama per il rilascio di un parere preventivo su 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 volumetria/superficie aggiuntiva a quella già esistente pari a mq. 200 con altezza massima m. 7,50 riservata ad "Attività e funzioni attinenti la 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 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: > o = 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 nell'area in esame - sia subordinata a una riduzione contestuale di quella assegnata dal PRG in altra area, tale che sommando incremento e riduzione si abbia -almeno - un pareggio in valore assoluto delle due quantità;

**-RICHIAMATA** ora 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 destinazione di Piano Regolatore "Tessuto prevalentemente residenziale di tipo A" a "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 pari a mc. 2910, calcolata applicando l'indice fondiario di 3 mc/mq alla superficie di mq. 970, quindi di molto maggiore di quella richiesta per la variante del sig. Alesi;

**-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 costituirebbero l'oggetto dalla variante parziale al PRG da avviare);

--la richiesta presentata dalla sig.a Marcelli Gemma è al momento l'unica espressamente confermata per la declassificazione dell'area di sua proprietà;

--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 compensato da 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).

**-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",

**ad unanimità di voti palesi legalmente espressi**

**DELIBERA**

**-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 Scirola nella frazione Villa S. Antonio;

**-di STABILIRE** pertanto 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. Cavezzi Tommaso;

**-di DICHIARARE** il presente atto, con separata votazione unanime, immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 del citato D.Lgs 18/8/2000 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 09-04-2019

Certificato di eseguita pubblicazione

\*\*\*\*\*

N.366 del Reg.

La presente deliberazione:

non é soggetta a controllo preventivo di legittimità ;

é stata comunicata ai Signori Capigruppo Consiliari con nota n.4813 del 09-04-2019

Il sottoscritto Segretario certifica che la presente deliberazione é stata pubblicata in copia all'Albo Pretorio di questo Comune dal 09-04-2019 al 24-04-2019 e che contro di essa non sono/sono pervenute opposizioni o ricorsi.

Addi

Addi 09-04-2019

**IL SEGRETARIO**

F.to Travaglini Rinaldo

**IL SEGRETARIO**

---

---

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

Castel di Lama, addi 09-04-2019

IL SEGRETARIO COMUNALE

---

---