



COMUNE DI CASTEL DI LAMA

Provincia di Ascoli Piceno

Codice ISTAT 44011

COPIA

COPIA DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 18 del 29-05-2020

Convocazione: Prima

Riunione: Ordinaria

OGGETTO: Approvazione del piano di lottizzazione residenziale di iniziativa privata "Progetto Norma 26 - Comparto A" in località Selvette, di proprietà del Sig. Mimmo Giacobetti, in variante al PRG.

L'anno duemilaventi, addì ventinove del mese di maggio, 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	A
MATTONI MARCO	P	RUGGIERI FRANCESCO	A
CANNELLA PAOLA	P	SILVESTRI PIO	P
CRISTOFORI LUCA	P	FABIANI MARIA VITTORIA	P
ACCORSI NICOLA	P		

presenti n. 11

assenti n. 2

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:

- **VISTO** il vigente Piano Regolatore Comunale, in cui è individuato il comparto denominato "Progetto Norma 26", comprendente i terreni in località Selvette, in prossimità della rotatoria posta all'incrocio di Via Scirola - Via della Liberazione - Via Carrafo - Via Bramante;

- **PRESO ATTO** che la normativa del Progetto Norma in questione prevede la possibilità che il comparto venga frazionato in due sub-comparti funzionali, coincidenti con le diverse proprietà delle aree;

- **VISTO pertanto** il Piano di Lottizzazione residenziale di iniziativa privata denominato "Progetto Norma n. 26 - Comparto A", con previsione di variazioni rispetto al PRG vigente, ed in particolare rispetto alle norme della scheda tecnica n. 26 allegata al PRG stesso, presentato in data 05/10/2018 al nostro protocollo n. 14888 dal Sig. Giacobetti Mimmo in qualità di proprietario delle aree del comparto poste nella parte Nord e a confine con Via della Liberazione, e identificate catastalmente al foglio n. 10 con le particelle n. 1376 e 1378 e costituito dai seguenti elaborati a firma dell'arch. Ersilio Corradetti di Castel di Lama:

- TAV. 01: Inquadramento territoriale con stralcio PRG e mappa catastale con individuazione del "Comparto A";
- TAV. 02: Schema di zonizzazione del lotto - progetto suolo - aree da cedere - planivolumetria - tipologie coperture per edificio;
- TAV. 03: Piano quotato allo stato attuale - sezioni significative del terreno allo stato attuale;
- TAV. 04: Piano quotato dello stato di progetto - sezioni significative del terreno post operam;
- TAV. 05: Linee sottoservizi con particolari costruttivi;
- ALLEGATO A: Relazione tecnica illustrativa con scheda dati, superfici e verifica standard, visure catastali, estratto di mappa;
- ALLEGATO B: Documentazione fotografica;
- ALLEGATO C: Norme tecniche di zona;
- Allegato D: Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione primaria;
- Allegato E: Relazione geologica con verifica di compatibilità idraulica e invarianza idraulica delle trasformazioni territoriali;
- ALLEGATO F: Schema di convenzione;
- ALLEGATO G: Rapporto preliminare per la verifica di assoggettabilità alla procedura di V.A.S.;

- **DATO ATTO** che il Piano di Lottizzazione in questione riguarda il sub-comparto denominato con la lettera "A", frazionato da quello intero in base alla

esclusiva proprietà dell'area che lo compone, intestata al richiedente sig. Giacobetti Mimmo, mentre la restante parte del Comparto, di altre proprietà, dovrà essere fatta oggetto di altro Piano di Lottizzazione;

- **CONSIDERATO** inoltre che il Piano di Lottizzazione qui in esame, riguardante il sub-comparto identificato con la lettera "A", è da considerare NON CONFORME "alle norme del vigente PRG in quanto viene proposta la conversione di una porzione delle aree con attuale destinazione di "Verde pubblico aggiuntivo" a "Verde privato", rinunciando nel contempo alla "volumetria aggiuntiva" prevista nella scheda tecnica n. 26 e alla quale il richiedente avrebbe diritto quale effetto premiale diretto, collegato alla cessione di quelle aree (naturalmente secondo la proporzione matematica tra le proprietà del sig. Giacobetti e quella dell'intero Comparto);

- **VISTA** la delibera della Giunta Comunale n. 70 del 18/06/2019, immediatamente esecutiva, con cui è stato espresso atto di indirizzo rivolto all'Ufficio Tecnico Comunale per l'avvio della procedura di approvazione del Piano di Lottizzazione "Progetto Norma 26 - Comparto A", presentato dal Sig. Giacobetti Mimmo, secondo la procedura stabilita dell'art 4 della L.R. 05/08/1992, n. 34 (come modificato dalla L.R. 18/04/2019, n. 8) e dall'art 26 della medesima legge (trattandosi di Piano di Lottizzazione che non è conforme al PRG, in quanto viene proposta la riduzione degli standard aggiuntivi, riducendoli ai soli valori minimi dettati dal D.M. 1444/1968, rinunciando nel contempo alla volumetria aggiuntiva che spetterebbe in caso di cessione di quelle aree);

- **RILEVATO** in particolare quanto calcolato espressamente -in materia di SUL/Volume edificabile- nell'Allegato A del Piano di Lottizzazione presentato: **Parametri urbanistici ed edilizi vigenti: i valori con (*) sono ripresi nella scheda del PN 26 del PRG:**

(*) *Superficie totale del comparto mq. 9.779*

(*) *Ut = 0.325 mq/mq*

(*) *Nr. piani (max): 2*

(*) *Superficie totale territoriale fondiaria: mq. 5.166*

- *SUL di calcolo: mq. 5166 x 0,325 = mq. 1679*

(*) *SUL assegnata (compresa quella aggiuntiva): mq. 2232*

- *SUL aggiuntiva: mq. 2232-1679 = mq. 553*

(*) *Superficie standard (Verde pubblico e parcheggio) = mq. 1365*

(*) *Verde pubblico aggiuntivo (collegato alla SUL aggiuntiva di mq. 553): mq. 5073*

Dal che si ricava la SUL rinunciata dal Sig. Giacobetti (che è proprietario di una area di mq. 1520 su una superficie totale del comparto di mq. 9465, quindi per una percentuale del 16%), e pertanto il Sig. Giacobetti rinuncia ad una SUL aggiuntiva di mq. 88 (16% di mq. 553) acquisendo in tal modo il titolo per trasformare a "Verde privato" una parte della sua area altrimenti destinata "Verde pubblico", calcolata in ragione del 16% di mq. 5.073 = mq. 812,00;

- **DATO ATTO** che sul Piano di Lottizzazione in esame il Settore Programmazione - Pianificazione ed assetto del Territorio della Provincia di Ascoli Piceno ha pronunciato - con determinazione del suo Dirigente n. 75 del 23/01/2019 - la esclusione dalla procedura di VAS ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. 152/2006, e viste le linee guida regionali approvate con DGR n. 1813 del 21/10/2010, condizionata -la esclusione- al recepimento delle prescrizioni espresse in merito dall'AATO n. 5 - Marche Sud con nota prot. 2842 del 04/12/2018;

- **DATO ATTO** che per il Piano di Lottizzazione in questione sono stati acquisiti i pareri de:

- l'ASUR Marche - Area Vasta 5 di Ascoli Piceno: (favorevole, come da nota prot. n. 51180 del 05/07/2019, acquisita al ns. prot. n. 9633 di pari data);
- la Provincia di Ascoli Piceno, Servizio, Tutela, Gestione e Assetto del Territorio, Genio Civile: (favorevole, come da nota acquisita al ns. prot. n. 10537 del 23/07/2019);

- **VISTA** la delibera di C.C. n. 33 del 31/07/2019, immediatamente esecutiva con cui è stato stabilito:

- di **ADOTTARE** -in variante al Piano Regolatore Comunale- il Piano di Lottizzazione dei terreni di proprietà del Sig. Giacobetti Mimmo ubicati in località Selvette, a titolo "Piano di Lottizzazione Progetto Norma n. 26 - Comparto A";
- di **DARE ATTO** che l'adozione del Piano di Lottizzazione in questione è disposta ai sensi dell'art. 4 della legge 05/08/1992, n. 34 (come modificato dalla legge regionale n. 8 del 18/04/2019) e con la procedura stabilita dall'art 26 della medesima Legge Regionale 34/1992 (essendo previste delle variazioni rispetto al vigente Piano Regolatore Comunale, e in particolare alla scheda tecnica che detta la normativa tecnica del Progetto Norma in questione);
- di **DARE ATTO** che è stato verificato come, essendo il Sig. Giacobetti proprietario del fronte lato Nord della lottizzazione, al confine con Via della Liberazione, la zonizzazione del "Comparto A" prevede la possibilità di un accesso su tale strada anche per la restante parte del "Comparto B" che interessa i terreni del medesimo "Progetto Norma 22", ma di altra proprietà
- di **NOMINARE** quale Responsabile del procedimento l'Ing. Tommaso Cavezzi in servizio presso l'Ufficio Tecnico Comunale;

- **PRESO ATTO** che l'avviso della avvenuta adozione del Piano di Lottizzazione è stato pubblicato all'Albo Pretorio Comunale dal 05/09/2019 al 05/10/2019 e sulla pagina di cronaca locale del quotidiano "Corriere Adriatico" del giorno sabato 07/10/2019, con l'invito a formulare osservazioni "sui criteri e sulle linee generali del Piano adottato" entro e non oltre sessanta giorni dalla data della pubblicazione stessa;

- **PRESO ATTO** che entro i tempi stabiliti non risultano pervenute osservazioni di alcun genere;

- **VISTA** la deliberazione della C.C. n. 49 del 13/12/2019, immediatamente esecutiva, con cui si è provveduto:

→ di **ADOTTARE** definitivamente il Piano di Lottizzazione residenziale di iniziativa privata denominato "Progetto Norma 26 - Comparto A", in variante al PRG, presentato dal Sig. Giacobetti Mimmo e riguardante le aree ubicate in località Selvette, Via della liberazione, identificate al foglio 10 del Catasto Terreni con le particelle 1376 e 1378 con le prescrizioni espresse in merito dall'AATO n. 5 - Marche Sud con la nota acquisita al nostro protocollo n. 17554 del 04/12/2018 -che di seguito si ritrascrivono-:

- l'approvvigionamento idrico potrà avvenire a cura e spese dei richiedenti in derivazione dalle condotte idriche di distribuzione esistenti in Via della Liberazione;
- gli scarichi delle acque reflue (domestiche e assimilate/industriali), dovranno essere condottati a cure e spese dei richiedenti preso il collettore posto in Via Scirola;
- relativamente allo scarico delle acque meteoriche, si ricorda che la rete di raccolta dovrà essere totalmente indipendente dal reticolo fognario acque nere e condotta presso i collettori di acque bianche se esistenti o, in alternativa, al compluvio naturale più vicino previa verifica idraulica del corpo idrico recettore e la rete di raccolta non sarà presa in gestione da questa azienda in quanto le reti acque bianche esulano dalle competenze del S.I.I. come più volte ribadito dall'ATO 5 - Marche Sud. La disciplina delle acque meteoriche è regolamentata dall'art. 42 delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del Piano di Tutela delle Acque (PTA) della Regione Marche approvato con DCAR n. 145 DEL 26/01/2010 (pubblicato sul Supplemento n. 1 al B.U.R. Marche n. 20 del 26/02/2010), in vigore dal 27/02/2010 e s.m.i.;

- **VISTO** l'art 26 della L.R. Marche 05/08/1992, n. 34 e ribadito che il Piano di Lottizzazione in questione risulta essere in variante al vigente P.R.G. a ragione delle modifiche apportate alle superfici degli standard urbanistici da destinare a verde pubblico e a parcheggi;

- **DATO ATTO** inoltre che sulla pratica in questione il Settore "Pianificazione Territoriale" della Provincia di Ascoli Piceno ha espresso parere favorevole di conformità (ai sensi dell'art 26 della L.R. 34/92 e s.m.i.) con le "Osservazioni" formulate con Decreto del Presidente della Provincia n. 34 del 28/04/2020, così esposte:

- *necessità che prima dell'approvazione del Piano di Lottizzazione "Progetto Norma n. 26 Comparto A" lo stesso venga integrato con le specificazioni/correzioni e gli elaborati mancanti elencati nel parere istruttorio del Dirigente del Servizio:*
 - *non è stato trasmesso alcun elaborato con lo stralcio del PRG modificato in seguito alla variante proposta e in alcun elaborato non sono state individuate le tipologie edilizie previste;*
 - *sulle planimetrie della Tav. 02 non è stato riportato il retino (rosa) relativo all'area edificabile, benché indicato nelle Legende;*
 - *nella stessa tavola vengono indicati n° 2 stalli per i parcheggi pubblici per una superficie totale pari a mq. 21,5, ai sensi del D.P.R. 495/92 la dimensione di un parcheggio risulta essere pari a mq. 12,5 (m.l 2,5 x ml. 5) quindi la superficie dei due parcheggi dovrebbe essere pari a mq 25;*

- sulla stessa tavola non viene indicato alcun accesso al lotto oggetto del presente Piano di Lottizzazione da Via della Liberazione;
 - nella tabella riportata sulla Tav. 2 e nel planivolumetrico viene indicata la *SUL* max ammissibile pari di mq. 269 ed erroneamente la volumetria max ammissibile pari a mc. 1.614; con nota prot. n° 5394 del 16/04/2020 il Comune di Castel di Lama ha provveduto a rettificare la suddetta volumetria (da mc. 1.614 a mc. 807) specificando che si è trattato di un refuso di stampa; si ritiene necessario che il suddetto errore venga corretto sugli elaborati prima dell'approvazione del piano;
- **DATO ATTO** che in riferimento a tali osservazioni la ditta proprietaria ha rimesso i seguenti elaborati integrativi e/o correttivi, acquisiti al protocollo di questo Comune con il n. 6674 del 19/05/2020:
- TAV. 02 contenente:
 - la corretta disposizione dell'area destinata a parcheggio pubblico (n. 2 stalli di mq. 25);
 - il retino rosa per individuare l'area edificabile;
 - l'esatta volumetria e l'indicazione dell'ingresso carrabile dalla strada comunale (Via della Liberazione);
 - Stralcio di PRG e SCHEDA PN 26 modificati secondo la richiesta di variante al PRG;
- **DATO ATTO** che, dall'esame delle tavole integrative, questo comune ha verificato che le osservazioni formulate nel Decreto del Presidente della Provincia di Ascoli Piceno sono state recepite in toto;
- **VISTO** il D.Lgs. 18/08/2000, n. 267 di approvazione del Testo Unico sull'Ordinamento degli Enti Locali;

Visto l'esito della discussione così come nella trascrizione allegata alla successiva deliberazione della seduta odierna;

CON votazione palese favorevole dal seguente esito:
Favorevoli all'unanimità

DELIBERA

- di **DARE ATTO** che le premesse sono parti integranti e sostanziali del presente atto;
- di **APPROVARE** definitivamente il Piano di Lottizzazione residenziale di iniziativa privata denominato "Progetto Norma 26 - Comparto A", in variante al PRG, presentato dal Sig. Giacobetti Mimmo e riguardante le aree ubicate in località Selvette, Via della liberazione, identificate al foglio 10 del Catasto Terreni con le particelle 1376 e 1378, recependo "in toto" le osservazioni presentate su di esso dal Settore Pianificazione Territoriale della Provincia di Ascoli Piceno con Decreto del Presidente della Provincia n. 34 del 28/04/2020;
- di **DARE ATTO** che le osservazioni recepite sono quelle appresso riportate:

- *necessità che prima dell'approvazione del Piano di Lottizzazione "Progetto Norma n. 26 Comparto A" lo stesso venga integrato con le specificazioni/correzioni e gli elaborati mancanti elencati nel parere istruttorio del Dirigente del Servizio:*
 - *non è stato trasmesso alcun elaborato con lo stralcio del PRG modificato in seguito alla variante proposta e in alcun elaborato non sono state individuate le tipologie edilizie previste;*
 - *sulle planimetrie della Tav. 02 non è stato riportato il retino (rosa) relativo all'area edificabile, benché indicato nelle Legende;*
 - *nella stessa tavola vengono indicati n° 2 stalli per i parcheggi pubblici per una superficie totale pari a mq. 21,5, ai sensi del D.P.R. 495/92 la dimensione di un parcheggio risulta essere pari a mq. 12,5 (m.l 2,5 x ml. 5) quindi la superficie dei due parcheggi dovrebbe essere pari a mq 25;*
 - *sulla stessa tavola non viene indicato alcun accesso al lotto oggetto del presente Piano di Lottizzazione da Via della Liberazione;*
 - *nella tabella riportata sulla Tav. 2 e nel planivolumetrico viene indicata la SUL max ammissibile pari di mq. 269 ed erroneamente la volumetria max ammissibile pari a mc. 1.614; con nota prot. n° 5394 del 16/04/2020 il Comune di Castel di Lama ha provveduto a rettificare la suddetta volumetria (da mc. 1.614 a mc. 807) specificando che si è trattato di un refuso di stampa; si ritiene necessario che il suddetto errore venga corretto sugli elaborati prima dell'approvazione del piano;*

- **di PRECISARE** che l'adozione del Piano di Lottizzazione in questione è disposta ai sensi dell'art. 4 della legge 05/08/1992, n. 34 (come modificato dalla legge regionale n. 8 del 18/04/2019) e con la procedura stabilita dall'art 26 della medesima Legge Regionale 34/1992 (essendo previste delle variazioni rispetto al vigente Piano Regolatore Comunale, e in particolare alla scheda tecnica che detta la normativa tecnica del Progetto Norma in questione);

- **di STABILIRE** che l'adozione definitiva 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 acquisita al nostro protocollo n. 17554 del 04/12/2018, indicate nelle premesse;

- **di DISPORRE** la trasmissione degli atti al Settore "Pianificazione Territoriale" della Provincia di Ascoli Piceno;

- **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. 18/08/2000, n. 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 23-06-2020

IL SEGRETARIO COMUNALE

Reg.pubb.N. 623 li 23-06-2020

Certificato di eseguita
pubblicazione

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

IL SEGRETARIO
F.to Travaglini Rinaldo

| N. 623 del Reg.
|
| Il sottoscritto Segretario certi-
| fica che la presente deliberazione
| é stata pubblicata in copia allo
| Albo Pretorio di questo Comune dal
| 23-06-2020 al 08-07-2020 e che
| contro di essa non sono/sono
| pervenute opposizioni o ricorsi.

| Addì

IL SEGRETARIO