



PROVINCIA DI ASCOLI PICENO

Medaglia D'Oro valor militare attività partigiane

PROPOSTA DI DECRETO DEL PRESIDENTE N. 516 DEL 22/04/2020

Servizio SETTORE IV - PIANIFICAZIONE TERRITORIALE
Ufficio PIANIFICAZIONE TERRITORIALE-COORDINAMENTO ASSETTO
Proponente TERRITORIO PROTEZIONE BELLEZZE NATURALI
COLAPINTO ANTONINO

OGGETTO: Comune di Castel di Lama. L.R. n° 34/92
Piano di Lottizzazione "Progetto Norma n° 26 Comparto A" in variante al PRG, Località
Selvette, Ditta Giacobetti Mimmo,
Delibere di C.C. n° 33 del 31.07.2019 e n° 49 del 13.12.2019.

PARERI (Art. 49 Dlgs 267 del 18/08/2000)

Ai fini della regolarità Tecnica in data 24/04/2020 il Responsabile del Servizio COLAPINTO ANTONINO
esprime parere **FAVOREVOLE**

Firma _____

APPROVAZIONE	
PRESIDENTE	FABIANI SERGIO _____

La proposta è stata approvata nella seduta del _____ con atto n. _____

IL SEGRETARIO GENERALE

IL DIRIGENTE AD INTERIM

VISTA la Legge Urbanistica 17.8.1942, n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni;

VISTA la Legge Regionale del 5.8.92, n. 34 e successive modificazioni ed integrazioni;

VISTA la Deliberazione Amministrativa della Regione Marche n. 197 del 03.11.89;

VISTA il vigente Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.) approvato con delibera di C.P. n. 209 del 17.12.2002;

VISTO il Piano Regolatore Generale del Comune di Castel di Lama adeguato al Piano Paesistico Ambientale approvato dalla Provincia di Ascoli Piceno con Delibera del Consiglio Provinciale n°123 del 04/08/2000, modificato ed aggiornato con successive varianti;

VISTA la Delibera di Consiglio Comunale n° 49 del 13.12.2019 con al quale il Comune di Castel di Lama ha adottato definitivamente, ai sensi dell'art. 26 della LR n. 34/92 e ss.mm.ii., il Piano di Lottizzazione *"Progetto Norma n° 26 Comparto A"* in variante al vigente P.R.G. adeguato al P.P.A.R.;

VISTI gli atti ed elaborati predisposti dal Comune di Castel di Lama ed elencati nel parere istruttorio appresso riportato;

VISTO il parere espresso dal competente Settore Pianificazione Territoriale in data 21.04.2020, di seguito integralmente trascritto:

“””””

Il Comune di Castel di Lama è dotato di Piano Regolatore Generale adeguato al Piano Paesistico Ambientale approvato dalla Provincia di Ascoli Piceno con Delibera del Consiglio Provinciale n°123 del 04/08/2000, modificato ed aggiornato con successive varianti.

L'Amministrazione interessata, con Delibera di Consiglio Comunale n° 49 del 13.12.2019, ha adottato definitivamente, ai sensi dell'art. 26 della L.R. n° 34/92 modificato dall'art. 2 della L.R. n° 19/01, il Piano di Lottizzazione in variante al P.R.G. in oggetto.

Gli atti tecnico amministrativi trasmessi dal Comune con nota prot. n°714 del 15.01.2020, acquisiti agli atti con prot. n°855 del 15.01.2020 risultano i seguenti:

- 1) Copia della Delibera di Consiglio Comunale n° 49 del 13.12.2019 di adozione definitiva della variante al P.R.G.;
- 2) Documentazione tecnica:
 - All. A: Relazione Tecnica Illustrativa – Scheda dati – Superfici e verifica standard – Visure Catastali – Estratto di mappa;
 - All. B: Documentazione fotografica;
 - All. C: Norme tecniche di zona;
 - All. D: Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione primaria;
 - All. F: Schema di convenzione;
 - Tav. n° 01: Inquadramento territoriale con stralcio PRG e mappa catastale – Individuazione del "Comparto A", scala 1: 500, 1: 2000;
 - Tav. n° 02: Progetto Norma n°26 – Comparto "A" – Schema di zonizzazione del lotto – Progetto di suolo – Aree da cedere – Planivolumetria – Tipologie coperture per edifici, scala 1: 500;
 - Tav. n° 03: Piano quotato dello stato attuale – Sezioni significative del terreno allo stato attuale;
 - Tav. n° 04: Piano quotato dello stato di progetto – Sezioni significative del terreno post operam;
 - Tav. n° 05: Linee sottoservizi – Acque bianche/nere – Enel – Telecom – Gas – Acquedotto – Particolari costruttivi;
 - Relazione geologica con verifica di compatibilità idraulica e invarianza idraulica delle trasformazioni territoriali.

INTEGRAZIONI

Con nota prot. n°2216 del 31.1.2020, trasmessa tramite pec, lo scrivente Servizio ha provveduto a richiedere al Comune di Castel di Lama la documentazione integrativa ed i chiarimenti necessari all'istruttoria della pratica.

A seguito della suddetta richiesta, l'Amministrazione Comunale ha provveduto ad inviare tramite pec, con nota prot. n. 2555 del 18.02.2020, acquisita agli atti con prot. n. 3520 del 19.02.2020, in unica copia della seguente documentazione:

1. Copia della Delibera di Consiglio Comunale n° 33 del 31.07.2019 di adozione della variante al P.R.G.;
2. Avviso di deposito della variante al P.R.G a libera visione del pubblico per i 60 gg previsti, a partire dal 05.09.2019, presso l'Ufficio Tecnico Comunale;
3. Copia del giornale quotidiano "Corriere Adriatico" del 07.09.2019 sul quale è stato pubblicato l'avviso di deposito della variante al P.R.G.;
4. Manifesto a stampa dell'avviso di deposito del 05.09.2019;
5. Attestazione di avvenuto regolare deposito all'Albo Pretorio comunale e di assenza di osservazioni, prot. com. n° 2522 del 18.02.2020;
6. Parere del Servizio Genio Civile Regionale, prot. com n° 10537 del 23.07.2019;
7. Parere ASUR Marche Area Vasta n°5, prot. n°0051180 del 05.07.2019.

In seguito con nota prot. com n° 2828 del 21.02.2020 il Comune di Castel di Lama ha inviato, tramite pec, la versione corretta dell'attestazione dell'avvenuto deposito (prot. n° 2522 del 18.02.2020) con l'errata corrige delle date di pubblicazione dell'avviso di deposito all'Albo Pretorio Comunale del Piano attuativo in esame, cioè dal 05.09.2019 al 05.11.2019.

Inoltre con nota prot. n° 5394 del 16.04.2020, agli atti dello scrivente Servizio con prot. n° 6853 in stessa data, il Comune di Castel di Lama ha provveduto a rettificare la volumetria massima ammissibile per il piano in oggetto, riportata sulla Tav. n° 02: *Progetto Norma n°26 – Comparto "A" – Schema di zonizzazione del lotto – Progetto di suolo – Aree da cedere – Planivolumetria – Tipologie coperture per edifici, scala 1: 500*, sostituendo mc 1614 (refuso di stampa) con mc 807 derivanti dalla SUL pari a mq 269.

Dagli atti amministrativi trasmessi risulta che:

- tutti gli atti ed elaborati relativi alla Variante sono stati depositati per 60 giorni consecutivi a partire dal 05.09.2019 fino al 05.11.2019;
- dell'avvenuto deposito è stata data notizia al pubblico mediante avviso pubblicato all'Albo Pretorio del 05.09.2019 e pubblicazione sul quotidiano locale "Corriere Adriatico" del 07.09.2019, nonché mediante l'affissione di manifesti del 05.09.2019;
- entro il termine di 60 giorni dalla data iniziale di deposito (05.09.2019) non sono pervenute osservazioni.

PARERI DEGLI ALTRI ENTI:

1. Parere favorevole con prescrizioni del Servizio Genio Civile Provinciale, acquisita agli atti del comune di Castel di Lama con prot. n° 10537 del 23.07.2019;
2. Parere favorevole dell'ASUR Marche Area Vasta n°5, prot. n°0051180 del 05.07.2019.

DESCRIZIONE E VALUTAZIONE:

Si rileva preliminarmente che lo scrivente Settore con Determinazione Dirigenziale n° 75 del 23.01.2019 ha pronunciato l'esclusione dalla procedura di VAS del Piano Attuativo in oggetto ai sensi dell'art. 12 del D. Lgs. n° 152/2006 e viste le Linee Guida Regionali approvate con DGR n° 1813 del 21.10.2010, condizionata al recepimento delle prescrizioni espresse in merito dall'AATO n°5 – Marche Sud con nota prot. n°2842 del 04.12.2018.

L'area oggetto del presente piano di lottizzazione in variante è situata in una posizione strategica del tessuto urbano consolidato del Comune di Castel di Lama, in località Selvette ed è distinta al catasto terreni al foglio n°10, particelle nn°1376 e 1378, di proprietà del Sig. Giacobetti Mimmo, avente una superficie territoriale pari a mq 1.520.

La suddetta area, nel PRG vigente, è parte integrante del Progetto Norma n° 26 insieme alle particelle nn° 1779, 1781 e 1783 di proprietà della Sig.ra Mozzoni Luigina e alle particelle nn° 1780, 1782, 1784 e 885 di proprietà del Sig. Mozzoni Roberto, per una superficie totale di mq

9.465, desunta dai documenti catastali (è stato rilevato un lieve discostamento dalla superficie riportata nella tabella allegata alle NTA del PRG di mq 9.779).

Il Progetto Norma n° 26 nel vigente PRG è destinato a zona di espansione C2 con i seguenti parametri urbanistico/edilizi:

- Modo d'intervento = Ambito soggetto a PUA;
- Ut = 0.325 mq/mq;
- Hmax = 7.50 ml;
- Piani = 2;
- Destinazioni d'uso previste: D2(a) – D3 (a,b,e,f,g,h,j) – D4
- Destinazioni d'uso regolate: max 25% della SUL totale D2(a) – D3(a,b,e,f,g,h,j).

Nella Relazione Tecnica Illustrativa trasmessa viene specificato che il piano di che trattasi prevede la creazione di un sub - comparto del Progetto Norma n° 26 denominato "Comparto A", *rispettando quanto le norme tecniche del PN 26 consente : " il comparto in sede di attuazione, ferme restando le quantità proporzionali alle diverse proprietà di aree edificabili e aree pubbliche, potrà essere frazionato in due sub-comparti funzionali coincidenti con le diverse proprietà delle aree."*

Pertanto la proprietà Giacobetti Mimmo, per le particelle di sua proprietà e ricadenti nel Comparto A, intende attuare la suddetta lottizzazione prevedendo, in variante al PRG, la trasformazione delle aree destinate a standard aggiuntivi, ricadenti nel Comparto A, da Verde Pubblico a Verde Privato, rinunciando nel contempo alla volumetria aggiuntiva che spetterebbe in caso di cessione delle suddette aree.

Il Piano di Lottizzazione in variante riguarda pertanto le particelle nn° 1376 e 1378, ubicate a nord del P.N. n°26 lungo la strada transcollinare Via della Liberazione, nella suddetta Relazione Tecnica Illustrativa viene inoltre specificato che il nuovo Comparto A sarà *"...perfettamente autonomo, di immediato accesso sulla pubblica via e facilmente raggiungibile da tutti i servizi e sottoservizi..."*

Nella suddetta relazione è stato effettuato un meticoloso conteggio del rapporto in percentuale della SUL e degli standard da realizzare in modo proporzionale tra la superficie totale del P.N. n° 26 e la superficie del "Comparto A" di proprietà del Sig. Giacobetti Mimmo.

Nelle NTA del PRG vigente viene riportata la seguente tabella esplicativa:

Sup tot. Comparto	Sup. territoriale fondiaria		Aree pubbliche			Aree private	Edifici	
9779	St	Sf	Standard	Str	Aggiuntive	Vpr	SUL assegnata	SUL aggiuntiva
			Vp	P		Vp		
	5166		1365		5073	1117	2232	

Nella suddetta Relazione viene specificato preliminarmente che è stato rilevato un discostamento tra la superficie totale del comparto riportata nella tabella allegata alle NTA del PRG vigente relativa al Progetto Norma n° 26 (mq 9.779) e quello effettivamente desunto dai documenti catastali (mq 9.465), con una differenza di mq 314 che rappresenta il 3,2% della superficie totale e quindi rientrante nel 10% di discostamento ammesso dalle NTA del PRG, ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 52.

Nella Relazione Tecnica trasmessa viene inoltre specificato che il "Comparto A", costituito dalla particelle nn° 1376 e 1378, rispettivamente di mq 530 e di mq 990, ha una superficie totale di mq 1.520 e costituisce, rispetto alla superficie territoriale di tutto il comparto (mq 9.465), esattamente il 16,06% dello stesso.

Nella stessa viene effettuato il seguente calcolo per ricavare la Sul del "Comparto A" oggetto di variante:

$$\text{Sul assegnata} = \text{mq } 5.166 (\text{St}) \times 0,325 \text{ mq/mq (Ut)} = \text{mq } 1679$$

$$\text{Sul aggiuntiva tot.} = \text{mq } 2.232 (\text{Sul totale}) - \text{mq } 1679 (\text{Sul assegnata}) = \text{mq } 553$$

$$\text{Sul aggiuntiva Comparto A} = \text{mq } 553 (\text{Sul aggiuntiva tot.}) \times 0,16 (\text{percentuale Comparto A}) = \text{mq } 88$$

Il presente Piano di Lottizzazione prevede la riduzione degli standard aggiuntivi (VP) trasformando le suddette aree in Verde Privato, rinunciando nel contempo alla Sul aggiuntiva.

$$\text{Vp aggiuntivo tot} = \text{mq } 5073$$

$$\text{Vp aggiuntivo Comparto A} = \text{mq } 5073 \times 0,16 (\text{percentuale Comparto A}) = \text{mq } 812$$

La suddetta superficie viene convertita in area a Verde Privato a seguito della rinuncia della SUL aggiuntiva, per cui:

$$\text{SUL assegnata tot.} = \text{mq } 2.232$$

$$\text{SUL assegnata Comparto A} = \text{mq } 2.232 \times 0,16 (\text{percentuale Comparto A}) = \text{mq } 357 - \text{mq } 88 (\text{Sul aggiuntiva Comparto A}) = 269 \text{ mq}$$

$$\text{Vpr assegnata tot.} = \text{mq } 1.117$$

$$\text{Vpr Comparto A} = \text{mq } 1.117 \times 0,16 (\text{percentuale Comparto A}) = 179 \text{ mq} + \text{mq } 812 (\text{Vp aggiuntivo Comparto A}) = \text{mq } 991$$

La Superficie Fondiaria del Comparto A è stata calcolata per differenza tra l'Area totale del Comparto A (mq 1520) e le aree a verde privato (mq 991) e risulta pari essere pari a mq 529.

Nella Relazione Tecnica Illustrativa sono state inoltre calcolate le aree destinate a standard pubblico:

$$\text{SUL massima realizzabile} = \text{mq } 269$$

$$\text{Sup. mq/ab} = 120 \text{ mc/ab} : 3 \text{ ml (H)} = 40 \text{ mq/ab}$$

$$\text{Numero abitanti} = 269 \text{ mq} : 40 \text{ mq/ab} = 6,7 \text{ ab.} = 7 \text{ ab.}$$

Considerando 21 mq/ab. di aree a standard si ricavano le seguenti quantità di aree destinate a:

- Parcheggi pubblici = 7 ab. x 3 mq/ab. = mq 21
- Verde pubblico attrezzato = 7 ab. x 12 mq/ab = 84 mq
- Aree per opere di urbanizzazione secondaria = 7 ab. X 6 mq/ab. = 42 mq

Nella tabella riportata nella *Tav. All. C – Norme Tecniche di zona vengono riportati i parametri urbanistici del nuovo Comparto A* vengono sinteticamente riportati i seguenti parametri

Sup tot. Comparto	Sup. territoriale fondiaria		Aree pubbliche			Aree private	Edifici	
Mq 1520	St	Sf	Standard	Str	Aggiuntive	Vpr	SUL assegnata	SUL aggiuntiva
			Vp	P				
		Mq 529	Mq 126	Mq 21		0	Mq 991	Mq 269
								0

Dalla disamina della Relazione trasmessa e della *Tav. 02 – Schema di zonizzazione del lotto – Progetto di suolo – Aree da cedere – Planivolumetria – Tipologie coperture per edifici* si evince che il piano di lottizzazione in variante prevede aree a parcheggi pubblici pari a mq 21,5 e aree a

verde pubblico pari a mq 126,1, leggermente maggiori rispetto alle aree a standard previste dalla normativa vigente, così come la SUL di progetto pari a mq 268.

Poiché la variante oggetto del presente procedimento riguarda esclusivamente la trasformazione di un'area destinata dal PRG vigente a Verde pubblico aggiuntivo ad area a Verde Privato, non prevedendo la stessa alcun aumento della volumetria assentita dal Piano vigente, lo scrivente Servizio ritiene che la suddetta risulta conforme al PPAR, non risulta in contrasto con le norme tecniche di attuazione o previsioni del vigente PTCP e non interferisce con disposizioni o previsioni immediatamente vincolanti del Piano d'Inquadramento Territoriale (PIT) regionale.

Dalla disamina degli elaborati trasmessi lo scrivente Servizio rileva quanto segue:

- 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 (ml 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.

Si ritiene pertanto necessario che prima dell'approvazione del piano di che trattasi lo stesso venga integrato con le specificazioni/correzioni e gli elaborati mancanti sopra citati.

CONCLUSIONI

Tutto quanto sopra premesso ed esposto lo scrivente Settore Pianificazione Territoriale è dell'avviso che possa essere espresso, ai sensi dell'art. 26 della L.R. n. 34/92 e successive modificazioni ed integrazioni, **parere favorevole** di conformità con la normativa urbanistica vigente e con le previsioni e gli indirizzi dei piani sovraordinati (P.P.A.R., P.I.T., P.T.C.P., ecc.) sul *Piano di Lottizzazione residenziale di iniziativa privata "Progetto Norma n° 26 – Comparto A" in Località Selvette, di proprietà del sig. Giacobetti Mimmo, in variante al Piano Regolatore Generale*, adottato e adottato definitivamente dal Comune di Castel di Lama rispettivamente con Delibere di Consiglio Comunale n° 33 del 31.07.2019 e n° 49 del 13.12.2019 condizionatamente all'accoglimento del seguente rilievo:

- *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.*

CONSIDERATO che con delibera del Presidente della Provincia n. 1 del 14.07.2014 ad oggetto: "Approvazione Regolamento concernente la soppressione degli organismi collegiali previsti da leggi regionali per lo svolgimento di funzioni conferite agli Enti Locali - Comitato Provinciale per il Territorio" è stato soppresso il Comitato Provinciale per il Territorio;

RITENUTO che il citato parere del Settore Pianificazione Territoriale possa ritenersi integralmente condivisibile e che pertanto si possa procedere all'espressione del parere di conformità di cui all'art. 26 della L.R. n. 34/92 e ss.mm.ii., per gli stessi motivi ed alle stesse condizioni in esso contenuti;

SI PROPONE QUANTO SEGUE

A) di esprimere parere favorevole di conformità con la normativa urbanistica vigente e con le previsioni del PPAR, del PIT e del PTCP - ai sensi dell'art. 26 della LR n. 34/92 e successive modificazioni ed integrazioni – sul *Piano di Lottizzazione residenziale di iniziativa privata "Progetto Norma n° 26 – Comparto A" in Località Selvette, di proprietà del sig. Giacobetti Mimmo, in variante al Piano Regolatore Generale*, adottato e adottato definitivamente dal Comune di Castel di Lama rispettivamente con Delibere di Consiglio Comunale n° 33 del 31.07.2019 e n° 49 del 13.12.2019 condizionatamente all'accoglimento del seguente rilievo:

- *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.*

- B) Di da dare atto che** l'adozione del presente decreto non comporta oneri a carico del Bilancio dell'Ente.
- C) Di dichiarare** il presente decreto immediatamente eseguibile.

Il Dirigente del Settore
Infrastrutture e Servizi a Rete
con funzioni di Dirigente del Settore
Pianificazione Territoriale
Antonino Colapinto

IL PRESIDENTE

Ritenuto di condividere il documento per le motivazioni riportate e pertanto di poter far propria la proposta presentata;

VISTO che la proposta riporta il parere favorevole di regolarità tecnica dell'Ufficio interessato;

VISTA la L. 7 aprile 2014, n. 56 recante *"Disposizioni sulle città metropolitane, sulle province, sulle unioni e fusioni di comuni"*;

VISTI i commi 55 e 66 dell'art. 1 della L. 56/2014 che stabiliscono i poteri e le prerogative del Presidente della Provincia;

VISTO il documento posto a fondamento e motivazione della presente proposta di decreto;

RITENUTO di condividere il documento per le motivazioni riportate e pertanto di poter far propria la proposta presentata;

ACQUISITI i pareri favorevoli di cui all'art. 49 del D.L.vo n. 267/2000;

DECRETA

- A) di esprimere parere favorevole di conformità** con la normativa urbanistica vigente e con le previsioni del PPAR, del PIT e del PTCP - ai sensi dell'art. 26 della LR n. 34/92 e successive modificazioni ed integrazioni – sul *Piano di Lottizzazione residenziale di iniziativa privata "Progetto Norma n° 26 – Comparto A" in Località Selvette, di proprietà del sig. Giacobetti Mimmo, in variante al Piano Regolatore Generale, adottato e adottato definitivamente dal Comune di Castel di Lama rispettivamente con Delibere di Consiglio Comunale n° 33 del 31.07.2019 e n° 49 del 13.12.2019 condizionatamente all'accoglimento del seguente rilievo:*
- *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.*
- B) Di da dare atto che** l'adozione del presente decreto non comporta oneri a carico del Bilancio dell'Ente.
- C) Di dichiarare** il presente decreto immediatamente eseguibile