



CITTA' DI TREIA

(Provincia di Macerata)

Cod. COM. 43054

COPIA DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Numero 20 del 31-05-2017

Oggetto: ADOZIONE VARIANTE AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE EX-PEEP - LOTTO A IN LOC. PASSO DI TREIA.

L'anno **duemiladiciassette**, il giorno **trentuno** del mese di **maggio** alle ore 18:30, nella Residenza municipale, previa notifica degli inviti personali, avvenuta nei modi e termini di legge, si è riunito il Consiglio comunale in sessione Ordinaria ed in seduta Pubblica di Prima convocazione.

Risultano:

CONSIGLIERI		Pres./Ass.	CONSIGLIERI		Pres./Ass.
CAPPONI FRANCO		P	PALMIERI FERNANDO		A
CASTELLANI EDI		P	SILEONI JONATHAN		P
SAVI ALESSIA		P	MOZZONI ANDREA		P
MORETTI LUANA		P	GAGLIARDINI GIANLUCA		P
BUSCHITTARI DAVID		P	CAMMERTONI DANIELA		P
SPOLETINI ADRIANO		P	SASSAROLI FRANCESCO		P
TARTARELLI RENATO		P			
Assegnati 13		In carica 13	Presenti n. 12		Assenti n. 1

Partecipa, con funzioni esecutive, referenti e di assistenza e ne cura la verbalizzazione (articolo 97, comma 4a, del D.lgs. n. 267/2000) il Segretario Comunale **PERRONI BENEDETTO**.

Il Sig. **CAPPONI FRANCO**, constatato il numero legale degli intervenuti, assume la presidenza nella sua qualità di Sindaco, dichiara aperta la seduta e pone in discussione la pratica segnata all'ordine del giorno.

Vengono designati in qualità di scrutatori i Consiglieri:

MORETTI LUANA
GAGLIARDINI GIANLUCA
CAMMERTONI DANIELA

Documento istruttorio del Funzionario responsabile del Settore "Urbanistica e territorio – SUE", arch. Patrizia Roganti:

"E" pervenuta, da parte della società SCO.PE.CA con sede in Passo di Treia, piazza Bachelet snc, in qualità di proprietaria del lotto "A", in data 21/04/2017 con prot. n. 9.225, domanda di approvazione di una proposta di variante al Piano di lottizzazione ex PEEP finalizzata alla modifica della destinazione d'uso di una porzione del fabbricato del lotto "A" da direzionale a residenziale.

Le motivazioni descritte nella relazione allegata alla richiesta fanno riferimento alle "... *modificate condizioni che, anche a fronte dei recenti eventi sismici, hanno maturato la necessità di avere a disposizione un maggior numero di unità abitative per far fronte a questa inaspettata carenza. La variante in oggetto prevede, quindi, l'utilizzazione dell'intero piano primo ad uso residenziale, rimane invariato il piano terra commerciale, mentre il piano interrato viene suddiviso utilizzando in parte come box/garage delle abitazioni ed in parte come locali magazzini ad uso commerciale. ... La destinazione residenziale rispetto al direzionale, nel caso in oggetto, comporta una minore necessità di standard come dimostrato nel puntuale calcolo di cui alla TAV. 2*".

Il Piano di lottizzazione residenziale ex PEEP è stato approvato con D.C.C. n. 26 in data 29/06/1995. La variante al piano originario è stata approvata con D.C.C. n. 33 del 30/06/2000. Le aree pubbliche sono state cedute con la convenzione, atto Rep. n. 60.367 del 31/10/1996, a rogito Dott. Claudio Alessandrini Calisti, notaio in Macerata, per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, collaudate con verbale approvato con determinazione n. 11/193 in data 13/07/2012.

I dati dimensionali e le norme tecniche di attuazione del piano sono le seguenti:

- volumetria residenziale mc. 26.900, di cui mc. 3.700 per il lotto "A", complesso per attività compatibili con le zone residenziali;
- planivolumetrico lotto "A" fabbricato a destinazione mista:
 - piano terra commerciale mq. 514,55 s.u.l.
 - piano primo direzionale mq. 289,93 s.u.l.
 - piano primo residenziale mq. 332,42 s.u.l.
 - (totale s.u.l. mq. 1.136,90)
- standard di legge mq. 5.993;
- standard di piano mq. 6.114,47, di cui mq. 3.719 di parcheggi e mq. 2.395,47 di verde pubblico;
- eccedenza standard mq. $6.114,47 - 5.993 =$ mq. 121,47

Con deliberazione del Consiglio comunale n. 40 del 01/10/2015 è stata approvata, in variante al PRG, la variante denominata aprile 2015 del piano ex PEEP, apportando le seguenti modifiche:

- standard di legge mq. 5.993;
- standard di piano mq. 5.845,47, di cui mq. 3.719 di parcheggi e mq. 2.126,47 (2.395,47-269) di verde pubblico (variazione di mq. 269 di verde pubblico in verde privato ai fini dell'alienazione);
- quantità di standard mancante mq. $5.993 - 5.845,47 =$ mq. 147,53 reperiti nell'eccedenza degli standard della lottizzazione residenziale L32 adiacente.

Con la variante oggetto della presente adozione le destinazioni ed i parametri del fabbricato costituente il planivolumetrico del lotto "A" vengono modificati come segue:

- planivolumetrico lotto "A" fabbricato a destinazione mista:
 - piano terra commerciale mq. 510,40 s.u.l.
 - piano primo residenziale mq. 680,10 s.u.l.

(totale s.u.l. mq. 1.190,50)

- standard di legge mc. 5.913,25 < standard di piano di complessivi mq. 5.993, pari a mq. 5.845,47, di cui mq. 3.719 di parcheggi e mq. 2.126,47 di verde pubblico + mq. 147,53 reperiti nell'eccedenza degli standard della lottizzazione residenziale L32 adiacente.

Il Piano è stato totalmente attuato relativamente alle opere di urbanizzazione primaria ed all'edificazione dei lotti, ad eccezione del lotto A i cui lavori debbono essere completati.

La modifica della destinazione d'uso di parte del piano primo da direzionale a residenziale comporta variante al Piano di lottizzazione ex PEEP, scaduto alla data del 29/06/2005 trascorsi i dieci anni dalla data della sua approvazione, nonché variante al vigente PRG approvato in adeguamento al PPAR con D.G.P. n. 111 in data 12/03/2002 ed alla variante parziale al PRG adottato con D.C.C. n. 22 del 30/05/2016 e con D.C.C. n. 55 del 30/12/2016, che hanno recepito le destinazioni del Piano di lottizzazione in oggetto.

La variante al PRG in oggetto, comportando modifica alle norme tecniche di attuazione del Piano di lottizzazione senza aumento del carico insediativo e con riduzione dello standard urbanistico di cui al D.M. 1444/68, si qualifica variante "semplificata" o "minore" come definita dal comma 5 dell'articolo 15 della L.R. 34/1992 e ss.mm.ii., da approvare in via definitiva dal Consiglio comunale ai sensi dell'articolo 30 della medesima legge.

E' stata verificata la conformità della variante in oggetto agli strumenti urbanistici sopra ordinati in quanto aree perimetrate dal PRG adeguato al PPAR che:

- non ricadono in ambito tutelato ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004;
- non ricadono in sottosistemi e ambiti di tutela di PPAR o conseguenti l'adeguamento del PRG al PPAR, in quanto area esente;
- non sono interessate da alcuna perimetrazione del PAI;
- non ricadono in ambiti prescrittivi definiti dal Piano territoriale di coordinamento provinciale, approvato definitivamente con D.C.P. n. 75 in data 11/12/2001, ai sensi dell'articolo 8.2 punto 1 delle NTA (area totalmente urbanizzata ai sensi del comma 5 dell'articolo 27 delle NTA del PPAR, ed area esente ai sensi dell'articolo 60 del PPAR e della direttiva regionale 14/1997);
- non contrastano con altri vincoli di natura ambientale e paesaggistica e non ricadono in altri vincoli previsti da leggi nazionali;
- la variante non contrasta né modifica il Piano della classificazione acustica comunale vigente, l'intervento ricade nella fascia A di pertinenza stradale e nella classe III, area mista;
- **non è soggetta alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS)** in quanto non ha impatti significativi sull'ambiente e sul patrimonio culturale ai sensi della deliberazione della Giunta Regionale n. 1.813 del 21/12/2010, allegato n. 1, capitolo 1.3, punto n. 8, lett. d), in quanto variante di cui all'articolo 15, comma 5, della L.R. 34/1992 e lett. k), variante b al piano attuativo che non determina incremento del carico urbanistico, che non contempla trasferimento di capacità edificatoria in aree diverse e non contiene opere soggette alle procedure di VIA o a Valutazione d'incidenza secondo la vigente normativa;
- **è esclusa dalla disposizione dell'articolo 11 della L.R. 22/2011**, modificata dalla L.R. 24/2013, in quanto non prevede espansione di area edificabile in zona agricola

ma trattasi di modifica di alcuni parametri edilizi all'interno di un'area edificata in zona omogenea C;

- **non necessita di verifica di compatibilità idraulica** in base all'articolo 10 della L.R. n. 22/2011 in quanto non prevede la modifica della volumetria realizzabile né delle superfici impermeabili, né una trasformazione del territorio in grado di modificare il regime idraulico rispetto a quanto già autorizzato ed in essere.

Per la variante al PRG ed al piano attuativo in oggetto si prescinde dal parere di cui all'articolo 89 del D.P.R. 380/2001 ed igienico sanitario in quanto non vengono modificati gli elementi sostanziali del piano, il perimetro e l'estensione, né sono previsti interventi edificatori in ampliamento o nuove volumetrie residenziali.

E' stato acquisito il parere igienico sanitario n. 2017/76 del 19/05/2017, favorevole, prot. n. 56.250 del 19/05/2017, pervenuto al prot. n. 9.234 in data 20/05/2017.

Si prescrive che nelle aree libere del lotto "A" e nei locali del piano seminterrato dovranno essere reperite le superfici minime di legge da destinare:

- ai parcheggi privati per la residenza previsti dalla L.122/1989;
- ai parcheggi a servizio delle attività commerciali per le superfici di vendita previsti dalla L.R. n. 26/1999 e dalla L.R. 19/2002 e ss.mm.ii.

La variante in oggetto, verificato che non è assoggettata a norme di tutela storico-artistica, archeologica, architettonica e paesaggistico-ambientale, è approvata ai sensi dell'articolo 30 della L.R. 34/1992 e ss.mm.ii.

Gli elaborati della variante e del piano e la deliberazione di adozione verranno depositati presso la Segreteria del Comune, a libera visione del pubblico e pubblicati all'albo pretorio on line per la durata di giorni trenta consecutivi, a partire dalla data dell'avviso di deposito e inviati contestualmente alla Provincia che, entro sessanta giorni, può formulare osservazioni ai sensi dell'articolo 24, comma 2, della legge 47/1985.

Durante tale periodo chiunque potrà prenderne visione e potrà presentare, entro i successivi trenta giorni, opposizioni e osservazioni.

Il Consiglio comunale si esprimerà in via definitiva sulle osservazioni presentate con l'approvazione definitiva del Piano.

Inoltre, verrà effettuata la pubblicazione ai sensi dell'articolo 39, comma 1, lettera a), del D.Lgs. 33/2013 sul sito dell'Amministrazione trasparente.

Si ritiene, per quanto sopra, sottoporre al Consiglio comunale:

- l'adozione, ai sensi dell'articolo 30 della L.R. 34/1992, della variante al Piano di lottizzazione ex PEEP, variante lotto "A" in loc. Passo di Treia, descritta in premessa, con variante al PRG ai sensi dell'articolo 15, comma 5, della L.R. 34/1992, composta da n. 5 elaborati di cui all'elenco sotto riportato, a firma dell'arch. Stefania Calamante:
 - TAV. 0 Relazione tecnica, documentazione fotografica e vari allegati
 - TAV. 1 Planimetria generale
 - TAV. 2 Schema planimetrico lotto "A"
 - TAV. 3 Progetto planivolumetrico e norme tecniche lotto "A" vigenti
 - TAV. 4 Progetto planivolumetrico e norme tecniche lotto "A" variante;
- di DEMANDARE al Funzionario responsabile del 4° Settore la pubblicazione della presente deliberazione e degli elaborati di progetto per un periodo di trenta giorni presso la Segreteria del Comune, con avviso di deposito pubblicato all'albo, e la trasmissione alla Provincia.

Il Funzionario Responsabile IV Settore

Si apre il dibattito con i relativi interventi, che vengono riportati sinteticamente in calce al presente atto.

IL CONSIGLIO COMUNALE

VISTO il documento istruttorio del Funzionario responsabile del Settore “Urbanistica e territorio – SUE”, arch. Patrizia Roganti;

UDITI gli interventi dei consiglieri;

RITENUTO dover procedere alla sua approvazione;

VISTI la L.R. n. 34/1992 e ss.mm.ii. e la D.G.R.M. n. 1813 del 21/12/2010;

VISTO l’articolo 42 del TUEL di cui al D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 e successive modificazioni in ordine alla competenza del Consiglio comunale;

ACQUISITO il parere favorevole del Funzionario responsabile del Settore “Urbanistica e territorio – SUE” in ordine alla regolarità tecnica, espresso sulla proposta della presente deliberazione ai sensi degli articoli 49, comma 1, e 147-*bis*, comma 1, del D.Lgs. n. 267/2000, come riportato e inserito in calce all’atto;

DATO ATTO che sulla proposta non è stato acquisito il parere del Funzionario responsabile del Servizio Finanziario ai sensi degli articoli 49, comma 1, e 147-*bis*, comma 1, del D.Lgs. n. 267/2000, in quanto la stessa non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell’Ente;

ACQUISITO il parere favorevole del Segretario generale in ordine alla conformità dell’azione amministrativa esplicita con la presente deliberazione all’ordinamento giuridico, ai sensi dell’articolo 97, comma 2, del D.Lgs. n. 267/2000 e successive modificazioni;

CON VOTI favorevoli n. 12, espressi in forma palese dai n. 12 consiglieri presenti e votanti;

DELIBERA

1. di APPROVARE integralmente il documento istruttorio del Funzionario responsabile del Settore “Urbanistica e territorio – SUE”, arch. Patrizia Roganti, in ordine all’argomento, così come risulta formulato nella relazione riportata in premessa, considerandolo parte integrante di questo dispositivo;
2. di ADOTTARE, ai sensi dell’articolo 30 della L.R. 34/1992, la variante al Piano di lottizzazione ex PEEP, variante lotto "A" in loc. Passo di Treia, descritta in premessa, con variante al PRG ai sensi dell’articolo 15, comma 5, della L.R. 34/1992, composta da n. 5 elaborati di cui all’elenco sottoriportato, a firma dell’arch. Stefania Calamante:
 - TAV. 0 Relazione tecnica, documentazione fotografica e vari allegati
 - TAV. 1 Planimetria generale
 - TAV. 2 Schema planimetrico lotto "A"

- TAV. 3 Progetto planivolumetrico e norme tecniche lotto "A" vigenti
 - TAV. 4 Progetto planivolumetrico e norme tecniche lotto "A" variante;
3. di DEMANDARE al Funzionario responsabile del Settore la pubblicazione ed il deposito dell'atto deliberativo e del progetto all'albo pretorio per l'espressione di eventuali osservazioni da parte degli aventi titolo, e la trasmissione, ai sensi del comma 3 dell'articolo 1 della L.R. 34 del 16/12/2005, all'Amministrazione provinciale per eventuali osservazioni di competenza ai sensi dell'articolo 24, comma 3, della legge 47/1985.-

* * * * *

VERBALE DELLA DISCUSSIONE

SINDACO: illustra l'argomento specificando che la proposta di variante è relativa ad una delle maggiori opere edilizie incompiute presenti nel territorio di Treia.

Specifica che la variante prevede la trasformazione del piano primo dell'immobile in questione da direzionale ad abitativo, stante l'aumento della domanda di abitazioni a seguito degli eventi sismici del 2016.

Afferma che l'Amministrazione è favorevole alla variante sia per trovare una soluzione all'intervento edilizio rimasto incompiuto sia per rispondere alla domanda abitativa sopraggiunta con il sisma.

Comunica, poi, che tali alloggi alla fine dell'emergenza sismica verranno ceduti al Comune per essere destinati all'edilizia popolare.

Ritiene che la nuova destinazione non penalizzi gli standard già previsti.

CAMMERTONI, capogruppo della lista "Il Futuro nel Cuore": chiede chiarimenti in merito a quanti alloggi potranno essere realizzati ed in merito alle opere di urbanizzazione che ad oggi risultano ancora sospese e che, quindi, dovrebbero essere completate.

SINDACO: risponde alle domande poste dalla Consigliera Cammertoni relativamente al numero di unità abitative da realizzare ed alle opere di urbanizzazione da completare.

MOZZONI, capogruppo della lista "MeritiAmo Treia": chiede per il futuro che la documentazione venga messa a disposizione dei gruppi ed inoltre chiede chiarimenti sullo stato delle opere di urbanizzazione già realizzate, da completare e non ancora realizzate.

SINDACO: risponde che saranno gli uffici competenti a vigilare sul completamento delle opere di urbanizzazione prima che venga rilasciata l'agibilità dell'intero edificio che, peraltro, dovrà essere chiesta entro breve tempo per poter rientrare nel bando dell'edilizia da destinare all'emergenza sismica.-

* * * * *

Letto, approvato e sottoscritto:

Il Sindaco
F.to CAPPONI FRANCO

Il Segretario Comunale
F.to PERRONI BENEDETTO

PARERI DI CUI ALL'ARTICOLO 49, COMMA 1, D.LGS. N. 267/2000

In merito alla REGOLARITA' TECNICA esprime, per quanto di competenza, parere Favorevole

Treia, li 24-05-2017

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
F.to Arch. ROGANTI PATRIZIA

CONTROLLO SULLA CONFORMITÀ DELL'AZIONE AMMINISTRATIVA ALLE LEGGI, ALLO STATUTO ED AI REGOLAMENTI (AI SENSI ART. 97, COMMA 2 D.LGS. 267/2000)

Per quanto concerne il PARERE DI CONFORMITA' giuridico-amministrativa esprime parere: Favorevole

Treia, li 29-05-2017

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to PERRONI BENEDETTO

Si certifica che la presente deliberazione viene pubblicata nel sito web istituzionale di questo Comune per quindici giorni consecutivi: dal 05-06-2017 al 20-06-2017 (articolo 32, comma 1, della legge 18/06/2009, n. 69).

Treia, li 05-06-2017

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to PERRONI BENEDETTO

Copia conforme all'originale per uso amministrativo.

Treia, li 05-06-2017

IL SEGRETARIO COMUNALE
PERRONI BENEDETTO

La presente deliberazione è divenuta esecutiva il giorno _____:

- in quanto dichiarata immediatamente eseguibile (articolo 134, comma 4, del D.lgs. n. 267/2000);
- decorsi 10 giorni dalla pubblicazione (articolo 134, comma 3, del D.lgs. n. 267/2000).
- decorsi 15 giorni dalla pubblicazione (articolo 9 dello statuto comunale).

Treia, li _____

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to PERRONI BENEDETTO

Copia conforme all'originale per uso amministrativo.

Treia, li _____

IL SEGRETARIO COMUNALE
PERRONI BENEDETTO

Assegnata al Settore:

1	2	3	4	5	6	Segr.
---	---	---	---	---	---	-------