



CITTA' DI TREIA

(Provincia di Macerata)

Cod. COM. 43054

COPIA DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Numero 29 del 13-07-2017

Oggetto: APPROVAZIONE PROGETTO AMPLIAMENTO STRUTTURA RICETTIVA ESISTENTE IN VARIANTE AL PRG CON CAMBIO DESTINAZIONE DA ZONA AGRICOLA A ZONA PER ATTREZZATURE RICETTIVE F7 IN LOC. S.LORENZO. PROCEDIMENTO ORDINARIO SUAP ART. 8 D.P.R. 160/2010.

L'anno **duemiladiciassette**, il giorno **tredici** del mese di **luglio** 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		A
SPOLETINI ADRIANO		P	SASSAROLI FRANCESCO		P
TARTARELLI RENATO		P			
Assegnati 13		In carica 13	Presenti n. 11	Assenti n. 2	

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:
SILEONI JONATHAN
MOZZONI ANDREA
SASSAROLI FRANCESCO

Documento istruttorio del Funzionario responsabile del SUAP, Dott.ssa Barbara Foglia:

“Con domanda avanzata in data 13/02/2017, assunta al protocollo al n. 2017/3038, le ditte IL CASOLARE DEI SEGRETI S.R.L. Leg. Rapp. Forconi Anna Maria con sede in C.DA SAN LORENZO, 28 - 62010 TREIA (MC), e SO.GEST. IMM. SRL Leg. rapp. Forconi Anna Maria con sede in C.DA SAN LORENZO, 28 - 62010 TREIA (MC), hanno proposto il progetto dei lavori di AMPLIAMENTO STRUTTURA RICETTIVA ESISTENTE IN VARIANTE AL PRG con CAMBIO DESTINAZIONE DA ZONA AGRICOLA A ZONA PER ATTREZZATURE RICETTIVE F7. - in questo Comune, sull'immobile distinto al catasto al foglio n. 50 mappali nn. 75 Ubicato in C.DA SAN LORENZO, 2, con PROCEDIMENTO ORDINARIO AI SENSI dell'ART. 8, CAPO IV DEL D.P.R. 160/2010 IN VARIANTE ALLO STRUMENTO URBANISTICO.

L'articolo 8 del D.P.R. 160/2010 dispone che *“nei comuni in cui lo strumento urbanistico non individua aree destinate all'insediamento di impianti produttivi o individua aree insufficienti, fatta salva l'applicazione della relativa disciplina regionale, l'interessato può richiedere al responsabile del SUAP la convocazione della conferenza di servizi di cui agli artt. da 14 a 14-quinquies della legge 7 agosto 1990, n. 241, ed alle altre normative di settore, in seduta pubblica. Qualora l'esito della conferenza dei servizi comporti la variazione dello strumento urbanistico, ove sussista l'assenso della Regione espresso in quella sede, il verbale è trasmesso al Sindaco..... che lo sottopone alla votazione del Consiglio nella prima seduta utile”*.

La L.R. 22/2011, modificata dalla L.R. 24/2013, all'articolo 11, comma 3, dispone: *“E' consentita l'adozione di varianti ai PRG vigenti se necessarie all'ampliamento di attività produttive, purché le nuove aree siano contigue a quelle già edificate”*.

L'attività ricettiva attuale svolta dalla ditta "Il Casolare dei Segreti" deriva dall'originaria destinazione di agriturismo, trasformato in attività commerciale nell'anno 2000 con un cambio di destinazione senza opere ma oneroso - autorizzazione n. 7220 del 7/04/2000, ai sensi della L.R. n. 14/1986, per attività di ristorazione al P.T. e civile abitazione al P.1°. Sono stati oggetto di condono edilizio - anno 2003 - alcuni ampliamenti.

La variante parziale al vigente PRG richiesta, finalizzata ad ampliare gli spazi a disposizione dell'attività di ristorazione con cambio di destinazione da zona agricola a zona per attrezzature F7, consiste nell'incremento volumetrico per:

- la realizzazione di un nuovo manufatto da destinare a sala buffet, servizi igienici, dispensa e locale lavaggio, costituito da un piano seminterrato di mq. 215,34 come superficie coperta, di mq. 107,67 come superficie utile lorda e di mc. 290,72, dotato di facciata vetrata sul prospetto che affaccia verso la vallata e di copertura piana praticabile con funzione di balcone panoramico, collegato all'edificio principale con un passaggio interrato di mq. 13,04 e mc. 31,30;
- la trasformazione di un gazebo ottagonale in volume coperto e tamponato con vetrate con cambio di destinazione a sala ristorante di mq. 123,56 sul e mc. 376,86;
- la trasformazione di un pergolato ombreggiante in volume coperto e tamponato con vetrate e parti in muratura, con cambio di destinazione a sala buffet, di mq. 119,99 e mc. 455,20.

Complessivamente l'incremento di volume è di mc. 1.154,08 che si aggiungono ai mc. 2.457,99 esistenti per complessivi mc. 3.612,07.

E' stato disposto l'avvio al procedimento in data 20/02/2017 con prot. n. 3.364 e con prot. n. 3.484 del 21/02/2017 è stata indetta la Conferenza di Servizi in modalità semplificata e asincrona per acquisire pareri/atti/nullaosta/assensi comunque denominati da parte degli Enti competenti, come disposto dagli artt. 8 del D.P.R. 160/2010 e 14, 14-*quinquies* della L. 241/1990 e ss.mm.ii, modificati dal D.Lgs. 30 giugno 2016, n. 127 che sostituisce gli articoli 14, 14-*bis*, 14-*ter*, 14-*quater*, 14-*quinquies* della legge n. 241 del 1990.

Con nota prot. n. 5.037 in data 15/03/2017 sono stati trasmessi alla Provincia ed agli Enti competenti il rapporto preliminare e la documentazione allegata per la verifica di assoggettabilità alla valutazione ambientale strategica ai sensi dell'articolo 12, comma 2, del D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii., modificato con D.Lgs. n. 4/2008, della L.R. 6/2007 e della L.R. 34/1992 articolo 26-*quater*, comma 7, il quale stabilisce che la verifica a VAS è svolta nell'ambito della Conferenza di Servizi.

Con determinazione dirigenziale del Settore S09 Gestione del Territorio n. 65 del 09/05/2017, trasmessa con nota prot. n. 13.734 dell'11/05/2017 e pervenuta al prot. n. 8.635 in data 11/05/2017, la "Variante parziale al PRG: Ampliamento struttura ricettiva esistente con cambio di destinazione da zona agricola a zona per attrezzature ricettive F7" è stata esclusa dalla procedure di VAS ai sensi dell'articolo 12 del D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii., con l'indicazione delle seguenti prescrizioni:

"1. il progetto dovrà conformarsi ai pareri espressi dai soggetti competenti in materia ambientale, con riferimento ai contenuti prescrittivi ed alle raccomandazioni, nonché alle eventuali precisazioni e specificazioni;

2. sul versante antistante il corpo di fabbrica in ampliamento dovrà essere impiantata una siepe costituita da specie autoctone con funzione di schermatura visiva e le opere di contenimento della scarpate sul lato ovest della pergola dovranno essere realizzate con tecniche di ingegneria naturalistica, anziché con il muro fiorito in blocchi di calcestruzzo vibro compresso autobloccanti previsto dal progetto;

3. per quanto riguarda la compatibilità idraulica delle trasformazioni ai sensi della D.G.R. n. 53 del 27/01/2014 dovrà essere acquisito il parere di competenza della Regione Marche servizio Infrastrutture ed Energia;

4. dovrà essere predisposto un elaborato ricognitivo di tutte le prescrizioni impartite con il presente atto, comprese quelli degli SCA, e delle misure di mitigazione indicate nel rapporto preliminare, nonché illustrativo delle modalità di presa d'atto delle stesse prescrizioni e mitigazioni all'interno della variante.";

La documentazione integrativa richiesta è pervenuta in data 26/05/2017 al prot. n. 9.608 con l'elaborato ricognitivo delle prescrizioni dell'atto di cui sopra, trasmessa alla Provincia per l'espressione del parere di competenza per l'approvazione della variante urbanistica ai sensi dell'articolo 26 della L.R. 34/1992 e ss.mm.ii., in data 26/05/2017 con prot. n. 9.639.

In data 06/05/2017, prot. n. 8.267, i proponenti hanno trasmesso la documentazione relativa alle modifiche al progetto richieste dall'Unione Montana Alte Valli del Potenza e dell'Esino nel parere prot. n. 2.278 del 18/04/2017, trasmessa in data 11/05/2017 all'Ente richiedente.

In data 03/03/2017 si è proceduto alla pubblicazione dell'avviso di convocazione della Conferenza di Servizi mediante pubblicazione all'albo pretorio online della Città di Treia e affissione di manifesti, mentre il progetto è depositato sul sito web istituzionale dell'Ente, a libera visione del pubblico.

In data 08/03/2017 è stata effettuata la pubblicazione dell'avviso di convocazione della Conferenza di Servizi mediante pubblicazione sul quotidiano Corriere Adriatico – cronaca locale regionale.

Nei termini di legge nè alla data odierna sono pervenute osservazioni.

In data 10/07/2017 è stato redatto il verbale della Conferenza di Servizi convocata in modalità semplificata e asincrona, con cui il Responsabile del SUAP, preso atto che i pareri pervenuti sono da considerarsi esaustivi, ha determinato l'adozione della decisione conclusiva ai sensi del comma 3 dell'articolo 14-ter della L. 241/1990 e ss.mm.ii. e con esito favorevole alla variante ed al progetto, costituiti dagli elaborati di cui all'elenco allegato, per sottoporli all'approvazione del Consiglio comunale nella prima seduta utile.

Si richiamano i seguenti pareri/atti/nullaosta/assensi comunque denominati pervenuti in Conferenza:

1. PARERE IGIENICO SANITARIO ASUR - Il Dipartimento di Prevenzione Servizio Igiene e Sanità Pubblica ha espresso il parere prot. n. 40.065 del 07/04/2017 favorevole per la variante ritenendo che il piano/programma proposto non comporta impatti significativi sull'ambiente e per il progetto edilizio con prescrizioni:
“- Le modifiche apportate all'attività alimentare dovranno essere registrate mediante NIA (notifica inizio attività). In base al regolamento CE 852/04, per la cui applicazione si rimanda alle linee guida della D.G.R.M. n.2232 del 28/12/2009. I locali e le attrezzature dell'impresa alimentare dovranno possedere i requisiti dell'Allegato II Capitolo I (Requisiti generali applicabili alle strutture destinate agli alimenti), Capitolo II (Requisiti specifici applicabili ai locali all'interno dei quali i prodotti alimentari vengono preparati, lavorati e trasformati) e Capitolo V (Requisiti applicabili alle attrezzature) del suddetto regolamento.”;
2. PARERE Unione Montana Alte Valli del Potenza e dell'Esino, prot. n. 2.278 del 18/04/2017, pervenuto al prot. n. 7.248 del 19/04/2017, negativo all'abbattimento del cipresso comune secolare con richiesta di *“modifiche al progetto idonee per il mantenimento della pianta senza danneggiarla e senza compromettere la sicurezza statica della stessa, non rientrando le altre alberature da abbattere, tuglie e siepe di oleandro tra le specie protette.”* e successivo parere favorevole, espresso in data 07/06/2017 e pervenuto al prot. n. 10.956 del 15/06/2017, alle modifiche apportate al progetto per la salvaguardia del cipresso secolare;
3. PARERE DI COMPATIBILITA' IDRAULICA art. 10 L.R. 22/2011 - In data 04/05/2017 al prot. n. 7.992 del 04/05/2017 è pervenuto il richiesto parere prot. n. 398.647 del 03/05/2017 della Regione Marche Servizio Infrastrutture ed Energia, con esito favorevole in quanto *“si ritiene che la trasformazione urbanistica di che trattasi sia compatibile idraulicamente con il regime idraulico dei corsi d'acqua presenti nel territorio interessato. L'intervento dovrà in ogni caso assicurare il perseguimento del principio di invarianza idraulica ai sensi della L.R. 22/2011 e secondo i criteri dettati dalla Delibera G.R. n.53/2014.”*
4. PARERE AI SENSI ART. 89 D.P.R. 380/2001 - In data 04/05/2017 al prot. n. 7.992 del 04/05/2017 è pervenuto il richiesto parere prot. n. 398.647 del 03/05/2017 della Regione Marche Servizio Infrastrutture ed Energia con esito favorevole con le seguenti prescrizioni:
“a) si dovranno prevedere fondazioni profonde ben intestate nel substrato inalterato (come anche indicato dal geologo incaricato), onde evitare che sovraccarichi indotti su terreni non idonei possano compromettere la stabilità dell'area; per la loro progettazione e dimensionamento, verifiche e/o analisi si dovrà tener conto anche di quanto indicato nell'indagine geologico-tecnica al cap.8- considerazioni conclusive;
b) gli sbancamenti dovranno essere preventivamente verificati, tenendo conto dei manufatti esistenti e, se necessario, dovranno essere contenuti anche in corso d'opera;

c) il progetto dovrà essere corredato dal progetto del sistema per il mantenimento del principio dell'invarianza idraulica; il dimensionamento delle opere dovrà essere effettuato in relazione a tutte le superfici impermeabilizzate come previsto dalla Delibera G.R. n. 53/2014. Il sistema di compensazione dovrà essere finalizzato alla laminazione delle acque escludendo l'infiltrazione nei terreni sottostanti";

5. ARPAM PARERE AMBIENTALE PER IL TRATTAMENTO E LO SCARICO DELLE ACQUE REFLUE: prot. n. 16.396 del 09/05/2017, pervenuto al prot. n. 8.570 in data 11/05/2017 favorevole con prescrizioni, in particolare: *"venga installata una fossa imhoff idonea al trattamento del carico organico medio giornaliero (34 a.e.) che garantisca, relativamente al volume dei comparti di sedimentazione e digestione, un dimensionamento minimo come previsto dall'art. 27 comma 9 delle nta contenute nel piano di tutela regionale delle acque. Tale manufatto dovrà essere sottoposto ad un regolare programma di manutenzione che preveda, in base al suo dimensionamento, l'estrazione del fango e della crosta una o due volte l'anno";*
6. PARERE AMBIENTALE PER L'AUTORIZZAZIONE ALLO SCARICO del COMUNE DI TREIA, in data 15/05/2017 prot. n. 8.894, per le acque reflue assimilate a domestiche provenienti dall'insediamento e disperse nel terreno localizzato in c.da San Lorenzo, 28 mediante un impianto di sub-irrigazione già esistente, previo pre-trattamento in apposito degrassatore, convogliamento ad una vasca di equalizzazione con volume di litri 15.000 e successivamente inviate ad un trattamento mediante fossa imhoff (capacità fino a 18 A.E.) più un filtro percolatore aerobico (per max. 40 A.E.), calcolato in un anno lavorativo per il carico organico prodotto nei momenti di punta di complessivi n. 190 A.E., e medio giornaliero di n. 34 A.E.; le acque meteoriche verranno convogliate in una depressione in terra rinverdata avente capacità di 24 mc. dotata di sistema di troppo pieno per il deflusso delle acque in eccesso, previo passaggio in un pozzetto fiscale, nel vicino fosso esistente;
7. ADOZIONE AUTORIZZAZIONE UNICA AMBIENTALE PROVINCIA DI MACERATA - La determinazione dirigenziale n. 240 del 17/05/2017 del Responsabile 10° Settore Ambiente della Provincia è pervenuta al prot. n. 9.441 in data 23/05/2017;
8. PARERE 5° Settore Polizia Amministrativa e Commercio prot. n. 6.300 del 04/04/2017: *"ad oggi agli atti d'ufficio la ditta "Il Casolare dei Segreti" con sede in Treia, loc. c.da S.Lorenzo n.28, ha in essere un'attività di somministrazione di cui alla L.R. n.27/2009 e s.m.i., mentre per l'esercizio delle attività ricettive richiamate nella richiesta di cui all'oggetto e disciplinate dalla L.R. n.9/2006 e s.m.i. (Testo Unico delle norme regionali in materia di turismo), ad oggi, agli atti di quest'ufficio, la ditta "Il Casolare dei Segreti" con sede in Treia, loc. C.da S.Lorenzo n.28, non ha in essere alcuna attività ricettiva.";*
9. PARERE 4° Settore Urbanistica e Territorio del 26/05/2017: *L'area interessata, F. 50 part. 78 di mq. 9861, è classificata "zona agricola di rispetto stradale e ambientale (art. 31 delle NTA vigente PRG), interessata da ambiti di tutela del PPAR (crinali di seconda classe, art.41 NTA) ove è vietata ogni nuova edificazione. Nell'area sono presenti un edificio principale ed una cappellina privata censiti come "edifici e manufatti di valore storico-culturale" (art.35 delle NTA) il primo di classe "B" di valore ambientale", la seconda di classe "A" fabbricati rurali di rilevante valore". L'art. 35 delle NTA stabilisce: "Al fine di evitare la compromissione ambientale e visiva di tali fabbricati, ..., il piano stabilisce che nuove costruzioni ammesse dovranno sorgere in posizione il*

più possibile defilata e dovranno comunque rispettare dai fabbricati tutelati,... le seguenti distanze minime:

eventuali fabbricati residenziali 100 ml.;

nuove costruzioni accessorie50 ml.

Gli interventi proposti, pur non rispettando le suddette distanze, non alterano il contesto paesaggistico di pertinenza degli edifici tutelati, e per la posizione e la conformazione dell'area non compromettono la visibilità degli stessi. Inoltre, con l'utilizzo di materiali e di finiture consone alla zona (legno e vetro, coperture in coppi di tipo invecchiato, tonalità delle tinteggiature nella scala delle terre) si armonizzano con il contesto ambientale e paesaggistico e contribuiscono ad una migliore qualificazione architettonica dei manufatti esistenti.

La variante pertanto comporta modifica dell'ambito di rispetto stradale e ambientale di P.R.G. adeguato al P.P.A.R. derivato dalla tutela integrale definitiva stabilita ai sensi dell'art. 27/bis del P.P.A.R. relativa al crinale di 2a classe ed agli edifici di valore storico-documentario ivi presenti.

Per la compatibilità urbanistica dell'intervento in variante al PRG, si richiama l'art. 11 della L.R. 22/2011, comma 3, come modificato dall'art.18 della L.R. n.6/2012, comma 1, lett. e) per cui "l'adozione di varianti ai PRG per l'ampliamento di insediamenti produttivi esistenti alla data di entrata in vigore della legge 22/2011, è consentita soltanto per le aree confinanti con quelle già edificate".

Nel caso in oggetto i requisiti della preesistenza e dell'adiacenza dell'area sono soddisfatti. Lo stato di fatto dimostra l'impraticabilità di soluzioni progettuali alternative, tali da escludere o ridurre il contrasto con gli strumenti urbanistici comunali.

In data 1/03/2017 l'intervento è stato sottoposto alla valutazione della Commissione per il paesaggio per gli aspetti ambientali ed architettonici del complesso da realizzare in variante al PRG., che ha espresso parere favorevole con prescrizioni di:

"EVITARE LA POSA IN OPERA DI BLOCCHETTI PREFABBRICATI PER IL CONTENIMENTO DELLE SCARPATINE, IN ALTERNATIVA I MURETTI POTRANNO ESSERE REALIZZATI IN PIETRA A SECCO IN CONTINUITA' CON QUELLI ESISTENTI O INERBIRE E CESPUGLIARE LE SCARPATE IN TERRA.

- PER LE COPERTURE UTILIZZARE COPPI DI RECUPERO O COPPO TEGOLA DI TIPO INVECCHIATO."

Per la variante quale ZONA PER ATTREZZATURE URBANE – F7-ATTREZZATURE RICETTIVE per attività di ristorazione, di cui all'art. 13 delle NTA del PRG, valgono le prescrizioni particolari contenute nel progetto, riferite a volumetrie, superfici coperte e scoperte, altezze, distanze e standard urbanistici. Le NTA di variante dovranno essere adeguate in riferimento al progetto quale zona F7 destinata all'attività di ristorazione e servizi connessi.

L'area non è interessata da vincoli stabiliti da leggi nazionali, né dalla tutela paesaggistica di cui alla L.42/2004.

In riferimento alla VIA il progetto proposto non rientra nell'ambito di applicazione definito dall'art. 3 della L.R. 7/2004, modificata ed integrata dalla L.R. n. 6 del 12 giugno 2007 e dalla L.R. n.11 del 12 ottobre 2007.

- VALUTAZIONE PREVISIONALE IMPATTO ACUSTICO E RISPETTO DEL PIANO DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA DEL TERRITORIO COMUNALE:

Il Piano di classificazione acustica comunale redatto ai sensi della L.R. n.28 del 14/11/2001 e approvato con D.C.C. n. 53/2007 ha inserito la zona in oggetto nella classe III destinata ad aree miste. La variante non comporta modifiche

dell'attuale classificazione acustica, come risulta dalla relazione redatta dal tecnico incaricato in quanto la rumorosità prodotta nell'ambiente circostante dall'attività commerciale in oggetto, pur modificando con valori più elevati il clima acustico attuale, rispetterà i limiti di immissione, emissione e di qualità sia diurni che notturni previsti dalla norma per la classe III.

- DOTAZIONE MINIMA DI STANDARD URBANISTICI PRESCRITTI DALLE VIGENTI NORME:

L'area pertinenziale all'attività commerciale in oggetto prevede aree parcheggio in quantità tali da soddisfare ampiamente il fabbisogno dei posti auto sia degli ospiti che del personale addetto, nonché un posto auto riservato ai portatori di handicap.

Ai fini della variante urbanistica, lo standard è determinato ai sensi del D.M. 1444/68 per le zone commerciali, art. 5 comma 2, pari a mq. 80/100 di sul, di cui almeno la metà a parcheggio.

Per gli interventi di ampliamento oggetto della presente variante – mq. 463,93 di sul - lo standard è pari a mq. 371,14 di cui mq. 185,57 a verde pubblico e mq. 185,57 a parcheggio.

Ai sensi dell'art. 14 delle NTA del PRG, in alternativa alla cessione delle aree pubbliche, il Consiglio Comunale, in sede di approvazione, a richiesta dell'interessato e vista la richiesta di monetizzazione allegata alla domanda, può stabilire la monetizzazione dell'intero standard, sulla base dei valori delle aree approvati a tale scopo (vedi D.G.C. n. 180 del 28/12/2007), con la motivazione della mancanza dell'interesse pubblico alla loro localizzazione nell'area oggetto di variante urbanistica.

Per quanto sopra si richiama la disposizione contenuta nella D.C.C. n. 51 del 27/12/2005 che, in conformità all'art. 51 del REC, si applica ai piani di lottizzazione e che attribuisce allo stesso organo deliberante, previa motivata valutazione, la facoltà di convenire con il lottizzante il versamento di una somma corrispondente al valore delle aree standard, in tutti quei casi in cui la cessione delle aree sia ritenuta non necessaria per la realizzazione di ulteriori urbanizzazioni.

La monetizzazione delle aree standard come sopra determinate è effettuata con il valore stabilito dall'Amministrazione comunale con la D.G.C. n. 51/2005 di € 110,00 per le aree parcheggio ed € 50,00 per le aree a verde pubblico.

Nel caso della cessione di aree urbanizzate di parcheggio e verde pubblico, le stesse dovranno essere localizzate in posizione funzionale e collegate alla viabilità pubblica, ancorché servite da una strada di accesso, adeguatamente pavimentate ed illuminate; dovrà essere redatto un progetto esecutivo corredato da computo metrico estimativo da approvare in variante al PRG e sottoscritta apposita convenzione per la realizzazione dell'opera pubblica e per la definizione degli obblighi che la ditta richiedente dovrà assumersi (tra cui frazionamento e spese notarili).

- CESSIONE GRATUITA 8% della superficie fondiaria: Si richiamano la disposizione dell'Amministrazione comunale definita con la D.G.C. n. 162 del 30/09/2005 relativa alla cessione gratuita, negli interventi in variante al PRG, di una superficie pari all'8% della superficie fondiaria, e la disposizione della D.G.C. n. 230 del 24/12/2005 e succ. n. 180 del 28/12/2007 che stabilisce la possibilità di monetizzare tale superficie fondiaria in alternativa alla cessione ed i criteri di valutazione. Per gli interventi di ampliamento oggetto della presente variante – sup. fondiaria mq. 463,93 di s.u.l.- l'incidenza dell'8% è pari a mq. 37,11 da monetizzare al valore determinato o sulla base del medesimo valore attribuito per le varianti di zone limitrofe aventi la medesima destinazione o

secondo i valori che la stessa avrebbe al libero mercato in relazione alla sua destinazione (vedi € 49,00 stabilito con D.C.C. n. 230/2005 al mq. per lotti produttivi).

- CONTRIBUTO PERMESSO DI COSTRUIRE:

Sono dovuti gli oneri commisurati alle opere di urbanizzazione primaria ed alle opere di urbanizzazione secondaria, oltre al costo di costruzione, nella misura stabilita con deliberazione della Giunta comunale in vigore al momento del rilascio del provvedimento unico.

- INFRASTRUTTURE:

Per quanto riguarda le opere di urbanizzazione si ritiene che l'area in oggetto non necessiti di specifiche infrastrutture in quanto, trattandosi di ampliamento di fabbricati esistenti, sono esistenti i servizi di rete necessari, salvo loro eventuale potenziamento, mentre dovrà essere adeguato l'impianto di fognatura e depurazione come da progetto.

10. Parere di conformità con la normativa vigente e con i piani di carattere sovracomunale, PPAR, PIT e PTC, di cui all'articolo 26 L.R. 34/1992, del 9 Settore Gestione Territorio della Provincia di Macerata, prot. n. 16.491 del 07/06/2017 pervenuto al prot. n. 10.654 del 12/06/2017, favorevole con i seguenti rilievi:

“1) la nota specifica per l'area introdotta nell'art. 13 delle N.T.A. va completamente riformulata riportando esclusivamente la denominazione dell'area (struttura ricettiva Casolare dei Segreti località San Lorenzo Treia) e gli indici e i parametri del progetto approvato ai sensi del D.P.R. 160/2010, art.8 (riportare estremi di approvazione); 2) gli ambiti di tutela dei fabbricati censiti vanno mantenuti e l'art.35 delle N.T.A., limitatamente al SUAP in argomento, dovrà essere integrato con una nota dove va specificato che, all'interno dell'ambito di tutela di 50 mt. è consentita la realizzazione dei soli fabbricati di cui al progetto approvato ai sensi del D.P.R. 160/2010, art.8 (riportare estremi di approvazione); 3) dovranno essere rispettate le disposizioni in materia di aree da destinare a spazi pubblici contenute nel D.M. 1444/68 e nell'art.51 del R.E.T., con particolare riferimento al divieto di monetizzazione delle opere di urbanizzazione primaria.”;

11. PARERE PROVINCIA DI MACERATA - 8° Settore Viabilità prot. n. 19.540 del 10/07/2017, pervenuto al prot. n. 12.452 in data 10/07/2017:

"1. Gli accessi a servizio dell'attività posti rispettivamente al km.0+700 lato sinistro della strada provinciale SAN LORENZO di larghezza pari a ml.5,00 ed al km. 0+715 lato sinistro della strada provinciale stessa di larghezza pari a ml.3,00 sono dotati delle corrispondenti autorizzazioni, ai sensi del D.Lgs.285/92, rilasciate da questo Ente al signor Taruschio Gianni con atto n. 19.647/61 del 09/02/2000 e atto n.21.519/70 del 05/04/2001. Dalla rappresentazione grafica di progetto gli accessi risultano avere una larghezza maggiore rispetto a quanto autorizzato; il titolare, pertanto, dovrà inoltrare a questo ufficio idonea istanza di autorizzazione per l'ampliamento degli stessi.

2. I parcheggi a servizio della struttura ricettiva dovranno essere dotati di idonei sistemi di regimazione delle acque meteoriche e scongiurare sversamento di materiale fangoso o di inerte sulla sede stradale.

Al fine di evitare l'abbagliamenti dei veicoli in sosta o in manovra nei suddetti parcheggi verso quelli transitanti sulla s.p. SAN LORENZO dovrà essere collocata una idonea barriera, presumibilmente a verde (siepe o essenze arbustive), comunque autorizzata dall'ufficio scrivente.

3. Le essenze arboree rappresentate negli elaborati di progetto dovranno essere anch'esse autorizzati da questo ufficio solo se di nuova piantumazione.

Alla luce di quanto asserito il parere, pertanto, è da ritenersi positivo condizionato al rispetto delle prescrizioni sopra impartite."

L'esito favorevole della Conferenza sostituisce a tutti gli effetti ogni nulla osta o atto di assenso comunque denominato di competenza delle Amministrazioni partecipanti o comunque invitate a partecipare ma risultate assenti, ai sensi dell'articolo 14-ter, comma 6-bis, della legge 241/1990, e la determinazione assunta costituisce proposta di variante sulla quale, tenuto conto delle osservazioni, proposte e opposizioni formulate dagli aventi titolo ai sensi della legge 1150/1942, si pronuncia definitivamente il Consiglio comunale.

Per quanto sopra, si sottopone al Consiglio comunale la seguente proposta:

- di APPROVARE il documento istruttorio in premessa, redatto dal Responsabile del SUAP, Dott.ssa Barbara Foglia;
- di APPROVARE il verbale delle Conferenza di Servizi SUAP, indetta in modalità semplificata ed asincrona, redatto in data 10/07/2017;
- di APPROVARE il progetto presentato dalle ditte IL CASOLARE DEI SEGRETI S.R.L. Leg. Rapp. Forconi Anna Maria con sede in C.DA SAN LORENZO, 28 - 62010 TREIA (MC), e SO.GEST. IMM. SRL Leg. rapp. Forconi Anna Maria con sede in C.DA SAN LORENZO, 28 - 62010 TREIA (MC), di AMPLIAMENTO STRUTTURA RICETTIVA di RISTORAZIONE ESISTENTE IN VARIANTE AL PRG con CAMBIO DESTINAZIONE DA ZONA AGRICOLA A ZONA PER ATTREZZATURE RICETTIVE F7. - in questo Comune, sull'immobile distinto al catasto al foglio n. 50 mappali nn. 75 Ubicato in C.DA SAN LORENZO, 2, con PROCEDIMENTO ORDINARIO AI SENSI dell'ART. 8, CAPO IV DEL D.P.R 160/2010 IN VARIANTE ALLO STRUMENTO URBANISTICO, con le prescrizioni dei pareri acquisiti e sopra riportate;
- di APPROVARE la variante al PRG con la specifica norma tecnica di attuazione da inserire nell'articolo 13 delle N.T.A. come riportata ai punti 1, 2 e 3 del parere art. 26 della Provincia di Macerata;
- di DETERMINARE la cessione delle aree standard di parcheggio e verde pubblico, prescrivendo che dovranno essere localizzate in posizione funzionale e collegate alla viabilità pubblica, ancorché servite da una strada di accesso, adeguatamente pavimentate ed illuminate previa presentazione di un progetto esecutivo corredato da computo metrico estimativo da approvare in variante al PRG e firma di una convenzione per la realizzazione dell'opera e per la definizione degli obblighi che la ditta richiedente dovrà assumersi (tra cui frazionamento e spese notarili). In alternativa alla cessione, qualora la localizzazione delle aree parcheggio e verde pubblico non soddisfino le caratteristiche sopra descritte, si potrà ricorrere alla monetizzazione delle aree standard per la mancanza dell'interesse pubblico alla loro realizzazione ed in quanto garantita la relativa ed organica dotazione da aree standard esistenti e previste in altra parte del PRG, con il valore stabilito con D.G.C. n. 51/2005 di € 110,00 per le aree parcheggio ed € 5000 per le aree a verde pubblico;
- di DETERMINARE la monetizzazione, in alternativa alla cessione, dell'8% della superficie fondiaria in ampliamento al valore di €49,00/mq. stabilito con la D.G.C. n. 230 del 24/12/2005;

- di DETERMINARE che per il rilascio del provvedimento unico le aree standard oggetto di cessione e/o di monetizzazione dovranno essere garantite da idonea polizza fideiussoria assicurativa e/o bancaria pari al valore della monetizzazione.

Il Funzionario responsabile del SUAP
F.to Dott.ssa Barbara Foglia”

Il Sindaco illustra la proposta.

Dopodiché

IL CONSIGLIO COMUNALE

VISTO il verbale della Conferenza dei Servizi del 10/07/2016;

VISTO il documento istruttorio del Funzionario responsabile del SUAP, Dott.ssa Barbara Foglia;

RITENUTO dover procedere alla sua approvazione;

VISTO l'articolo 8 del D.P.R. 160/2010 e successive modifiche e integrazioni;

VISTO il vigente PRG in adeguamento al PPAR, adottato con D.C.C. n. 58 in data 27/11/1998 ed approvato con D.G.P. n. 111 in data 12/03/2002;

VISTA la L.R. 34/1992 e successive modifiche e integrazioni;

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

ACQUISITI i pareri favorevoli del Funzionario responsabile del Settore “Polizia Locale ed Amministrativa – Commercio – Sportello Unico Attività Produttive” e del Funzionario responsabile del Settore Urbanistica e Territorio – Sportello Unico per l’Edilizia” in ordine alla regolarità tecnica, espressi sulla proposta della presente deliberazione ai sensi degli articoli 49, comma 1, e 147-bis, comma 1, del D.Lgs. n. 267/2000, come riportati e inseriti in calce all’atto;

DATO ATTO che sulla proposta è stato acquisito il parere favorevole 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 comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell’Ente, come riportato e inserito in calce all’atto;

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

CON VOTI favorevoli n. 11, espressi in forma palese dai n. 11 consiglieri presenti e votanti;

DELIBERA

1. di APPROVARE il documento istruttorio in premessa, redatto dal Responsabile del SUAP, Dott.ssa Barbara Foglia;
2. di APPROVARE il verbale della Conferenza di Servizi SUAP, indetta in modalità semplificata ed asincrona, redatto in data 10/07/2017;
3. di APPROVARE il progetto presentato dalle ditte IL CASOLARE DEI SEGRETI S.R.L. Leg. Rappr. Forconi Anna Maria con sede in C.DA SAN LORENZO, 28 - 62010 TREIA (MC), e SO.GEST. IMM. SRL Leg. rappr. Forconi Anna Maria con sede in C.DA SAN LORENZO, 28 - 62010 TREIA (MC), di AMPLIAMENTO STRUTTURA RICETTIVA di RISTORAZIONE ESISTENTE IN VARIANTE AL PRG con CAMBIO DESTINAZIONE DA ZONA AGRICOLA A ZONA PER ATTREZZATURE RICETTIVE F7. - in questo Comune, sull'immobile distinto al catasto al foglio n. 50 mappali nn. 75 Ubicato in C.DA SAN LORENZO, 2, con PROCEDIMENTO ORDINARIO AI SENSI dell'ART. 8, CAPO IV DEL D.P.R 160/2010 IN VARIANTE ALLO STRUMENTO URBANISTICO, con le prescrizioni dei pareri acquisiti e sopra riportate, costituito dagli elaborati riportati nell'elenco allegato;
4. di APPROVARE la variante al PRG con la specifica norma tecnica di attuazione da inserire nell'articolo 13 delle N.T.A. come riportata ai punti 1, 2 e 3 del parere art. 26 della Provincia di Macerata;
5. di DETERMINARE la cessione delle aree standard di parcheggio e verde pubblico, prescrivendo che dovranno essere localizzate in posizione funzionale e collegate alla viabilità pubblica, ancorché servite da una strada di accesso, adeguatamente pavimentate ed illuminate previa presentazione di un progetto esecutivo corredato da computo metrico estimativo da approvare in variante al PRG e firma di una convenzione per la realizzazione dell'opera e per la definizione degli obblighi che la ditta richiedente dovrà assumersi (tra cui frazionamento e spese notarili). In alternativa alla cessione, qualora la localizzazione delle aree parcheggio e verde pubblico non soddisfino le caratteristiche sopra descritte, si potrà ricorrere alla monetizzazione delle aree standard per la mancanza dell'interesse pubblico alla loro realizzazione ed in quanto garantita la relativa ed organica dotazione da aree standard esistenti e previste in altra parte del PRG, con il valore stabilito con D.G.C. n. 51/2005 di € 110,00 per le aree parcheggio ed € 5000 per le aree a verde pubblico;
6. di DETERMINARE la monetizzazione, in alternativa alla cessione, dell'8% della superficie fondiaria in ampliamento al valore di €49,00/mq. stabilito con la D.G.C. n. 230 del 24/12/2005;
7. di DETERMINARE che per il rilascio del provvedimento unico le aree standard oggetto di cessione dovranno essere garantite da idonea polizza fideiussoria assicurativa e/o bancaria pari al valore della monetizzazione;
8. di DARE MANDATO al Funzionario responsabile del SUAP di trasmettere la presente deliberazione alla Giunta Provinciale e di pubblicarla al BUR.

Inoltre, il Consiglio comunale, riscontrata la sussistenza di motivi d'urgenza, con voti favorevoli n. 11, espressi in forma palese dai n. 11 consiglieri presenti e votanti;

DELIBERA

- di DICHIARARE il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'articolo 134, comma 4, del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267.-

* * * * *

Alle ore 21:13 termina la seduta consiliare.

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 12-07-2017

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
F.to Dott.ssa FOGLIA BARBARA

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

Treia, li 10-07-2017

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 12-07-2017

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 14-07-2017 al 29-07-2017 (articolo 32, comma 1, della legge 18/06/2009, n. 69).

Treia, li 14-07-2017

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to PERRONI BENEDETTO

Copia conforme all'originale per uso amministrativo.

Treia, li 14-07-2017

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.
---	---	---	---	---	---	-------