



COMUNE DI OFFIDA

(Provincia di Ascoli Piceno)

- Area Gestione del Territorio -

2° PROGRAMMA PLURIENNALE DI ATTUAZIONE

AL VIGENTE P.R.G. (2016 - 2021)

(Art. 41 della L.R. n. 34/1992)

RELAZIONE FINALE SULLO STATO DI ATTUAZIONE

DEL 1° P.P.A. (2011 - 2016) DEL VIGENTE P.R.G.

Progettista:
Arch. Fabio Menzietti

Collaboratori:
Geom. Diego Talamonti



63035 OFFIDA – Corso Serpente Aureo, 66 – Tel. 0736 888751 fax 0736 888731

Codice Fiscale e Partita IVA: 00136120441

Sito web: www.comune.offida.ap.it e-mail : info@comune.offida.ap.it



PREMESSA

Il Comune di Offida è dotato di Piano Regolatore Generale adeguato al P.P.A.R., approvato con deliberazione della Giunta Provinciale di Ascoli Piceno n. 173 del 22.4.2004, esecutiva ai sensi di legge e recepito con deliberazione di Consiglio Comunale n. 16 del 27.04.2004, esecutiva ai sensi di legge (estratto pubblicato sul B.U.R. Marche n. 63 del 24.06.2004).

Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 63 del 22.10.2010 veniva approvata una Variante parziale al PRG relativa alle zone via Gramsci e viale IV Novembre e Zone F5-F7-F8-E1-E3-E4 poiché durante i primi anni che hanno seguito la approvazione del Piano Regolatore sono emerse incongruenze e meri errori materiali che, in molti casi, hanno limitato l'attuazione delle previsioni urbanistiche vigenti. Alcune aree edificabili, stralciate in sede di parere di conformità per carenza di approfondimenti geologici, necessitavano di essere reinserite nelle previsioni poiché adiacenti a zone già servite da tutte le infrastrutture viarie e tecnologiche. Gli obiettivi della Variante parziale al PRG erano i seguenti: 1) Emendare errori materiali e ostantivi alla completa attuazione del piano; 2) Reinserire aree edificabili, già computate nel bilancio quali-quantitativo del PRG adottato definitivamente, che erano state stralciate per carenza di approfondimenti geologici; 3) Permettere la completa ed efficace attuazione delle Previsioni del PRG.

In sede di parere di conformità l'Amministrazione Provinciale di Ascoli Piceno Settore Urbanistica con Deliberazione di G.P. n. 209 del 28.07.2010 esprimeva parere favorevole per una parte della Variante parziale e sospendeva il giudizio relativamente alle aree oggetto di reinserimento poiché in contrasto con l'attuale normativa relativa alle norme di salvaguardia della variante al vigente P.T.C. (Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale) in fase di adozione e in attesa del perfezionamento del procedimento di approvazione del P.T.C..

I comuni obbligati a dotarsi del P.P.A. (Programma Pluriennale di Attuazione), previa consultazione delle forze sociali e delle categorie interessate, adottano il programma con deliberazione del consiglio comunale. I comuni inclusi per la prima volta negli elenchi di cui ai commi 1, 2 e 3 dell'articolo 43, adottano il P.P.A. entro cinque mesi dalla pubblicazione dell'elenco medesimo.

Per quanto riguarda il Comune di Offida il P.P.A. viene adottato in adempimento alla prescrizione dell'Amministrazione Provinciale di Ascoli Piceno, contenuta nella delibera di Giunta Provinciale n. 209 del 28.07.2010, alla lettera B), punto 8), pagina 20, che di seguito integralmente viene riportata: *“Necessità di adeguare in maniera inequivocabile e completa gli elaborati del vigente P.R.G. adeguato al P.P.A.R., ai rilievi di cui alla delibera di G.P. n.173 del 22.04.2004 (parere di conformità favorevole con rilievi sul P.R.G. in adeguamento al P.P.A.R. ai sensi dell'art. 26 della L.R. n.24/92)”*.

Immediatamente dopo l'adozione, il P.P.A. è pubblicato all'Albo Pretorio per la durata di quindici giorni. Nei successivi quindici giorni gli interessati possono proporre osservazioni scritte al consiglio comunale, il quale, entro gli ulteriori quindici giorni approva in via definitiva il P.P.A. Copia del P.P.A. approvato è trasmessa per conoscenza alla Provincia territorialmente competente. I comuni obbligati, ma sprovvisti di strumento urbanistico vigente, approvano il P.P.A. contestualmente all'adozione del piano urbanistico o della sua variante.

Dopo l'approvazione della variante parziale al PRG del 2010, il Comune di Offida con delibera di Consiglio Comunale n. 14 del 31.01.2011 adotta il P.P.A., ai sensi dell'art. 46 della L.R. n. 34/92, che verrà poi approvato definitivamente con delibera di Consiglio Comunale n. 31 del 29.04.2011.

Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 22 del 29.04.2013 veniva approvata una Variante parziale al PRG, semplificata, ai sensi ai sensi del combinato disposto degli artt. 15, comma 5, e 30 della L.R. n. 34/1992, riguardante i Progetti Norma E4.5 ed E4.6, in zona residenziale denominata "San Barnaba-Rovecciano" individuando, in loro sostituzione, i Progetti Norma E4.7, E4.8 ed E4.9.

A seguito della revoca della variante al P.T.C. da parte della Provincia di Ascoli Piceno (*avvenuta con delibera di Consiglio Provinciale n. 6 del 26.04.2012*) e della conseguente richiesta da parte del Comune di Offida di riattivazione della procedura per portare a termine l'iter di approvazione anche dei punti "sospesi" dall'Amministrazione Provinciale con delibera di Giunta Provinciale n. 209 del 28.07.2010, con deliberazione di Consiglio Comunale n. 49 del 05.07.2013 veniva approvata la variante parziale al PRG dell'anno 2010, anche per i punti "sospesi" dalla Provincia di Ascoli Piceno.

In seguito sono pervenute al Comune, da parte di privati cittadini, diverse istanze tese ad ottenere varianti urbanistiche puntuali e/o normative al vigente P.R.G., finalizzate in particolare alla risoluzione di problematiche varie, emerse in fase attuativa, oltre a varie richieste sia di nuove aree edificabili sia di retrocessioni di aree da edificabili a agricole.

Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 11 del 09.04.2014 veniva approvata una Variante normativa al P.R.G., riguardante gli articoli nn. 82.16 e 82.17, al fine di ammettere depositi a cielo aperto nelle zone artigianali site in località "Lava", permettendo alle attività artigianali/produttive ivi presenti, di poter utilizzare gli spazi scoperti per la realizzazione di depositi a cielo aperto.

Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 72 del 25.11.2015 veniva approvata una variante parziale al PRG relativa a diverse aree comunali, in risposta alle numerose istanze di modifica dello stesso, pervenute della cittadinanza e ritenute meritevoli di approvazione.

Il Piano Regolatore Generale del Comune di Offida è stato, pertanto, dal 2011 (anno di approvazione del primo PPA), oggetto di diverse modifiche, che hanno variato, seppur non in maniera sostanziale alcune previsioni delle aree di espansione (Zone "C").

Il P.P.A. entrato in vigore nell'anno 2011 (maggio) è oggi scaduto: pertanto ad esso deve sostituirsi un nuovo P.P.A. per la redazione del quale risulta propedeutica l'approvazione della valutazione finale avente ad oggetto il suo stato di attuazione.

La presente relazione ha pertanto lo scopo di verificare lo stato di attuazione del P.P.A. 2011-2016.

SVILUPPO DELLA PIANIFICAZIONE URBANISTICA NEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE RESIDENZIALI

PIANI ATTUTIVI

Durante il periodo di vigenza del suddetto P.P.A. e negli anni precedenti a partire dall'approvazione del P.R.G., sono stati approvati i seguenti strumenti urbanistici attuativi che hanno contribuito ad uno sviluppo organico e programmato della cittadina di Offida, nel rispetto delle previsioni del P.R.G. e dei suoi principi ispiratori.

È stata di conseguenza contenuta l'espansione verso aree periferiche, privilegiando il riuso del patrimonio edilizio esistente.

L'Amministrazione Comunale infatti con deliberazione di Giunta Comunale n. 80 del 05.07.2011, mentre incaricava l'UTC per la redazione del progetto del nuovo Piano di Recupero del Centro Storico, esprime i nuovi indirizzi amministrativi relativi al Piano di Recupero che di seguito vengono sinteticamente espressi:

- A) Adeguare il Piano di Recupero al parere della Provincia di Ascoli Piceno;
- B) Prevedere una viabilità a sud del Centro Storico che avesse funzione turistica e a servizio della residenza e un uso prevalentemente ciclabile e pedonale;
- C) Prevedere interventi finalizzati al recupero ed al restauro, piuttosto che la realizzazione di nuove cubature.

A seguito degli indirizzi amministrativi succitati l'U.T.C. procedeva alla rielaborazione della parte progettuale del Piano di Recupero del Centro Storico adottato stralciando tutte le "aree progetto", bocciate dall'osservazione della Provincia e progettando un collegamento di carattere pedonale e ciclabile nella zona sud dell'abitato.

Gli obiettivi del Piano di Recupero rielaborato sono i seguenti:

- privilegiare la conservazione ed il restauro, evitando interventi che hanno un eccessivo impatto sul contesto e contestualmente prevedere moderati interventi di ampliamento per ricucire zone degradate ed incomplete;
- aumentare la accessibilità pedonale e ciclabile all'abitato al fine di migliorare la sicurezza, la viabilità pubblica e la fruibilità per i disabili ed il turismo.
- il piano rielaborato prende atto che negli ultimi anni la maggioranza degli edifici sono stati ristrutturati e restaurati e risultano in un perfetto stato di conservazione quindi risulta improprio impostare il piano prevedendo interventi radicali o eccessivi che snaturino lo spirito dei luoghi che hanno già riconquistato quasi completamente lo splendore dei tempi antichi.

La nuova volumetria assentita dal Piano di Recupero del Centro Storico di Offida (rielaborato), approvato con deliberazione di Giunta Comunale n. 45 del 04.06.2013, rispetto alla precedente risulta di entità molto modesta, essendo relativa solo ad interventi minimali di ampliamento (otto interventi puntuali di ristrutturazione edilizia con ampliamenti minimi consentiti), che nella maggior parte dei casi riguardano piccole sopraelevazioni per dare uniformità ai fronti edilizi delle strade.

Sono state inoltre approvate le seguenti lottizzazioni convenzionate, a scopo residenziale, in aree qualificate "C" (*di espansione*), ai sensi dell'art. 2 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444:

- Progetto Norma n. E4.4, in zona residenziale San Barnaba-Rovecciano, previsti mc. 5.015 (*è stata approvata la lottizzazione, stipulata la convenzione e realizzate le opere di urbanizzazione, sono da cedere le aree pubbliche, sono stati realizzati n° 4 edifici, con un volume pari a mc. 3.020*);
- Progetto Norma n. F11.4, in zona residenziale di via A. De Gasperi, previsti mc. 4.600 (*è stata approvata la lottizzazione, stipulata la convenzione e realizzate le opere di urbanizzazione, sono da cedere le aree pubbliche, sono stati realizzati n° 3 edifici, con un volume pari a mc. 2.286*);
- Progetto Norma n. B2, in zona residenziale Santa Maria Goretti ovest, previsti mc. 9.150 (*è stata approvata la lottizzazione, stipulata la convenzione e realizzate le opere di urbanizzazione, sono da cedere le aree pubbliche, sono stati realizzati n° 1 edificio, con un volume pari a mc. 1.390*);

TOTALE VOLUMETRIE RESIDENZIALI INSERITE E REALIZZATE

VOLUMETRIE	INSERITE	REALIZZATE	PERCENTUALE
TOTALE	mc. 182.104	mc. 6.696	3,68 %

Ad oggi, pertanto, solo una minima parte delle volumetrie residenziali previste dal vigente P.R.G., sono state effettivamente realizzate.

SVILUPPO DELLA PIANIFICAZIONE URBANISTICA NEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE PRODUTTIVE

PIANI ATTUTIVI

Sono state inoltre approvate le seguenti lottizzazioni convenzionate in zone artigianali-produttive:

- Progetto Norma n. F10.1 (comparto centrale), in zona Lava, prevedente una superficie coperta (SC) pari al 25% della superficie fondiaria (SF), per la costruzione di un edificio a due piani, che ha determinato una nuova volumetria pari a mc. 4.176;
- Progetto Norma n. F10.1 (comparto sud), in zona Lava, prevedente una superficie coperta (SC) pari al 25% della superficie fondiaria (SF), per la costruzione di un edificio a due piani, che ha determinato una nuova volumetria pari a mc. 2.980;

Ad oggi, pertanto, solo una minima parte delle volumetrie per attività artigianali-produttive previste dal vigente P.R.G., sono state effettivamente realizzate.

Offida, lì 30.09.2016

Il Progettista
Arch. Fabio Menziatti