



PROVINCIA DI ASCOLI PICENO

Medaglia D'Oro valor militare attività partigiane

SETTORE IV - PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

PIANIFICAZIONE TERRITORIALE-COORDINAMENTO ASSETTO TERRITORIO PROTEZIONE BELLEZZE NATURALI

REGISTRO GENERALE N. 1386 del 02/10/2018

Determina del Responsabile N. 167 del 02/10/2018

PROPOSTA N. 1617 del 02/10/2018

OGGETTO: Osservazioni in merito agli strumenti urbanistici attuativi comunali art. 24 L.47/85 ed art. 30 L.R. 34/92 e s.m.i.
Comune di Montemonaco. Piano di lottizzazione in località Lanciatoio Zona omogenea C42.
Delibera di G.C. n° 19 del 09.03.2018.

VISTO l'art. 24 della Legge 28.02.1985, n°47;

VISTA la sentenza della Corte Costituzionale n°343 del 29.07.2005;

VISTA la nota del Presidente della Giunta Regionale prot. n. 31644 del 23.09.2005;

VISTA la delibera di G.P. n°477 del 17.10.2005;

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 con particolare riferimento agli articoli 1 e 2 della Legge Regionale n°34 del 16.12.2005;

VISTO il vigente Programma di Fabbricazione approvato con D.P.G.R. n° 12094 del 21.06.1978, aggiornato e modificato con successive varianti del Comune di Montemonaco;

VISTA la Delibera di Giunta Comunale di adozione n° 19 del 09.03.2018 con la quale il Comune ha adottato, ai sensi dell'art. 30 della Legge Regionale n. 34/92 e successive modificazioni ed integrazioni, il *"Piano di lottizzazione in località Lanciatoio – Zona omogenea C42 - Ditta Pansadoro Vito"*;

VISTI gli atti ed elaborati predisposti dal Comune di Montemonaco ed elencati nel parere appresso riportato;

VISTO il parere espresso dal competente Settore Pianificazione Territoriale data 28.09.2018 di seguito integralmente trascritto:

“”””””””

Il Comune di Montemonaco è dotato di Regolamento Edilizio con annesso Programma di Fabbricazione approvato con D.P.G.R. n° 12094 del 21.06.1978, aggiornato e modificato con successive varianti.

L'Amministrazione interessata, con Delibera di Giunta Comunale n° 19 del 09.03.2018, ha adottato, ai sensi del combinato disposto di cui all'art. 11, comma 8, della L.R. n. 22/11 e dell'art. 30 della L.R. n. 34/92 e successive modificazioni ed integrazioni il *"Piano di lottizzazione in località Lanciatoio - Zona omogenea C42"*, di seguito diffusamente descritto.

Gli atti tecnico amministrativi trasmessi dal Comune con nota prot. n. 4881 del 03.08.2018 ed acquisiti con prot. n.17948 del 08.08.2018, sono i seguenti:

1. Delibera di Giunta Comunale n° 19 del 09.03.2018 di adozione del piano;
2. Avviso di deposito del 03.08.2018;
3. Relazione Geologica;
4. Asseverazione sulla compatibilità idraulica delle trasformazioni territoriali;
5. Dichiarazione autografa con marca da bollo;
6. Procura speciale per la sottoscrizione e presentazione telematica;
7. Elaborati progettuali:
 - Convenzione edilizia
 - Tav. A – Relazione Tecnica – Programma di fabbricazione e NTA - Piano di Lottizzazione;
 - Tav. B – Norme esecuzione Piano – Tempi di attuazione e priorità;
 - Tav. C – Opere di urbanizzazione primaria;
 - Tav. D – Computo metrico opere di urbanizzazione primaria;
 - Tav. 1 – Planimetria catastale e titolo di proprietà - scala 1:2.000;
 - Tav. 2 – Modifica distributiva delle zone in variante al Programma di Fabbricazione – Stato vigente e variante - scala 1:2.000, 1:1.000;
 - Tav. 3 – Norme Tecniche di Attuazione del P.d.F. - zona C42 loc. Lanciatoio;
 - Tav. 4 – Prescrizioni Servizio Genio Civile di AP – Determina procedura VAS con prescrizioni;
 - Tav. 5 – Estratto Carta Tecnica Regionale - scala 1:2.000;
 - Tav. 6 – Servizio fotografico;
 - Tav. 7 – Piano quotato – scala 1:500;
 - Tav. 8 – Profili longitudinali stato attuale – scala 1:500;
 - Tav. 9 – Profili trasversali stato attuale – scala 1:500;
 - Tav. 10 – Zonizzazione – scala 1:500;
 - Tav. 11 – Zonizzazione - Sistemazione aree– scala 1:500;
 - Tav. 12 – Aree da cedere al Comune - Aree di previsione standards (L.R. 34/92) – Aree impianti tecnologici e servitù – scala 1:500;
 - Tav. 13 – Piano d'imposta dei fabbricati – scala 1:500;
 - Tav. 14 – Planivolumetrico – scala 1:500;
 - Tav. 15 – Profili longitudinali di progetto – scala 1:500;
 - Tav. 16 – Profili trasversali di progetto – scala 1:500;
 - Tav. 17 – Profilo asse stradale – Sezione tipo - scala 1:200, 1:20;
 - Tav. 18 – Fognatura acque bianche - scala 1:500, 1:20;
 - Tav. 19 – Fognatura acque nere - scala 1:500, 1:50, 1:20;
 - Tav. 20 – Impianto pubblica illuminazione – Linea Enel - scala 1:500, 1:20;
 - Tav. 21 – Nuova condotta distributrice in uscita serbatoio San Michele – Rete idrica - scala 1:1.000, 1:500, 1:20;
 - Tav. 22 – Impianto telefonico – Impianto GPL/metano - scala 1:500, 1:20.

PARERI DEGLI ENTI:

Dalla disamina della delibera di Giunta Comunale n° 19 del 09.03.2018 di adozione della variante di che trattasi si rileva che i pareri prescritti dalla normativa vigente (Servizio Genio Civile, Asur, Soprintendenza, ecc...) verranno acquisiti durante il periodo di deposito della variante.

DESCRIZIONE:

Si rileva preliminarmente che con nota prot. n°29202 del 12.10.2016 la scrivente Amministrazione ha trasmesso la Determina Dirigenziale n°1632/GEN del 12.10.2016 di esclusione dalle procedure di VAS, di cui alle linee Guida Regionali approvate con D.G.R. n° 1813 del 21.12.2010, del Piano di Lottizzazione – Zona omogenea C42 in località Lanciatoio, di che trattasi.

Il Piano di lottizzazione in questione, denominato Zona omogenea C42 nel PRG vigente, riguarda un'area ubicata nel Comune di Montemonaco, in Località Lanciatoio, lungo la Strada Provinciale Subappenninica, avente superficie territoriale pari a mq 16.800; il suddetto Piano è già stato oggetto di una precedente variante urbanistica approvata dal Consiglio Comunale con deliberazione n° 9 del 26.05.2013, avente i seguenti parametri edilizi ed urbanistici, riportati nella Relazione Tecnica trasmessa (Tav. A):

Zona	Superficie mq	Densità edificatoria mc/mq	Volume edificabile	Abitanti previsti
C 42	13.495	1,5	17.595 mc	176 ab.
Area a servizi S	1.935			
Viabilità	1.370			
TOTALI	16.800 mq		17.595 mc	176 ab.

Nella stessa Relazione vengono inoltre riportate le Norme Tecniche di Attuazione relative alla Zona Omogenea C42 di espansione:

- a) **fabbricazione:** edifici raggruppati in nuclei unitari per ogni lotto o divisi in singole case a schiera;
- b) **densità edilizia fondiaria:** 1,5 mc/mq;
- c) **lotto minimo:** mq 350;
- d) **altezza massima degli edifici:** ml 7,00;
- e) **numero dei piani:** non superiore a due;
- f) **inclinazione delle falde di copertura:** non superiore al 33%. Sono vietate le coperture a terrazza;
- g) **distanze dalle strade:** sono determinate come per le zone B;
- h) **allineamenti:** le fronti degli edifici saranno per quanto possibile parallele alla strada, compatibilmente con le esigenze di orientamento e compositive; le suddette fronti dovranno essere arretrate o al massimo coincidenti con l'allineamento rappresentato in planimetria da una linea a tratto e punto;
- i) **norme particolari:** la fabbricazione è consentita previa approvazione di un piano unitario di lottizzazione con previsioni plano-volumetriche, congiuntamente all'area per servizi collettivi.
La misura delle fronti degli edifici non tiene conto degli accessi carrabili a servizio di parcheggi condominiali o pubblici al piano interrato, purchè gli accessi stessi realizzati in trincea rispetto alla linea di terra non siano di larghezza superiore a mt 4,50.
- j) **destinazione: Usi previsti -**
 - U.1 Residenziale – Turistico ricettivo
 - U.2 Uffici e studi professionali
 - U.3 Pubblici esercizi
 - U.4 Commerci al dettaglio
 - U.5 Attività culturali e servizi per il tempo libero
 - U.6 Servizi di interesse comune, civili e religiosi

U 7 Servizi tecnici e tecnologici

Usi previsti - U.1 minimo 60% della SUL complessiva

Turistico ricettivo max 40% della SUL complessiva

U.2.3.4 max 5% della SUL complessiva per singolo uso

U 5 6 max 20% della SUL complessiva per singolo uso

U.7 max 10% della SUL complessiva per singolo uso

Il Piano di lottizzazione proposto, come sopradetto, ha una superficie territoriale di mq 16.800 e una volumetria pari a mc 17.595 suddivisa su tre lotti, rispettivamente:

Lotti	Sup. Fondiaria mq	Densità edificatoria mc/mq	Volume max mc
R1	2.170	1,5	4.065
R2	6.010	1,5	9.015
R3	3.010	1,5	4.515
TOTALE	11.730 mq		17.595 mc

Nella suddetta Relazione viene specificato che sui tre lotti “...insistono gruppi di fabbricati a schieraed è riservata principalmente ad insediamenti di tipo residenziale e turistico-ricettivo con previsione di altre limitate destinazioni d’uso connesse con le residenze.”

Il Piano in questione prevede un’area destinata a Verde Pubblico delle dimensioni di mq 1.505, ubicata in prossimità della strada di collegamento della lottizzazione con la strada provinciale, oltre a n° 2 parcheggi rispettivamente di mq 1.410 e mq 260 ubicati a nord ed a sud della suddetta area verde, per un totale di aree destinate a standard pubblico pari a mq 3.175.

Prevedendo il Piano l’insediamento di n° 146 abitanti (mc 17.595/120 mc/ab) e una dotazione di aree a standard pari a mq 3.175 ne deriva una dotazione procapite pari a mq 21,75 > mq 18 prescritti dall’art. 3 del D.M. 1444/68.

Nella Relazione trasmessa viene inoltre specificato che “La viabilità, coincidente con l’asse principale previsto nel Piano Attuativo approvato nel 1981 e realizzato nel suo tracciato, resta inalterata; la diramazione stradale verso il lato nord viene sostituita da un percorso pedonale a servizio dell’intero complesso.”

“La scelta di escludere completamente la circolazione delle auto ed i parcheggi a raso all’interno dei lotti è un criterio fondamentale nella progettazione del complesso.”

Nella Relazione trasmessa al paragrafo 2.2 - *Dati progettuali e verifica standard* viene evidenziato che “Nella fase esecutiva si determineranno con esattezza tutte le destinazioni d’uso, la volumetria massima realizzabile, l’esatto numero di abitanti e la superficie necessaria per il rispetto delle dotazioni minime prescritte dall’art. 18, comma 4 della L.R. n. 34/92”.

Nella stessa relazione a pag. 6 viene riportata la “*Superficie pubblica di previsione standards a seguito mutamenti destinazioni (Art. 19 L.R. 34/1992)*” pari a mq 550, indicate nella tavola di zonizzazione (Tav. 11) con la sigla S1, oltre a mq 920 di “*Superficie a disposizione per eventuali interventi interrati di tipo U5, U6, U7*”.

Lo scrivente Servizio ritiene che, essendo il Piano attuativo uno strumento di pianificazione per mezzo del quale viene stabilito l’assetto urbanistico della zona oggetto di intervento, mediante la differenziazione degli spazi in rapporto alle diverse destinazioni d’uso e che consente l’immediato rilascio dei titoli abilitativi, si ritiene necessario che gli elaborati del Piano debbano assumere carattere vincolante e non indicativo, sia per quanto riguarda la destinazione d’uso delle aree, la volumetria massima realizzabile, l’esatto numero di abitanti, le quantità e l’ubicazione delle aree a standard.

Vengono inoltre indicate sul suddetto elaborato (*Tav. 11 – Zonizzazione Sistemazione aree*) le superfici destinate a parcheggi privati pari a mq 2.012, localizzati al di sotto dei lotti R1 e R2; dagli elaborati inviati non risulta chiaro come gli stessi siano raggiungibili dalla strada di lottizzazione per cui si rimanda al Comune la verifica del rispetto di quanto previsto dal comma 1) dell’art. 9 della Legge 24 marzo 1989, n°122 relativamente alla localizzazione dei suddetti parcheggi pertinenziali.

Nella suddetta Relazione vengono inoltre riportate le aree destinate all’impianto di depurazione pari a mq 225 e le aree sottoposte a servitù (cabina Enel, strada di accesso al depuratore, invasi compensativi acque bianche) pari a mq 684, individuate nella *Tav. 11 – Zonizzazione Sistemazione aree*; ad esclusione della cabina dell’Enel che ricade all’interno dell’area contraddistinta con la sigla S1, le altre sono ubicate all’esterno del perimetro del Piano di Lottizzazione in questione.

CONCLUSIONI:

Tutto quanto sopra premesso ed esposto lo scrivente Servizio Programmazione, Pianificazione ed Assetto del territorio, Urbanistica, Attività Estrattive, è dell’avviso che **vi siano osservazioni da formulare** ai sensi dell’art. 30 della Legge n. 34/92, in merito al “*Piano di lottizzazione in località Lanciatoio – Zona omogenea C42*” adottato dal Comune di Montemonaco con Delibera di Giunta Comunale n°19 del 09.03.2018 di seguito riportate:

1. necessità che gli elaborati del Piano assumano carattere vincolante e non indicativo, sia per quanto riguarda la destinazione d’uso delle aree, la volumetria massima realizzabile, l’esatto numero di abitanti, le quantità e l’ubicazione delle aree a standard;
2. si invita il Comune alla verifica di quanto disposto dal comma 1) dell’art. 9 della Legge 24 marzo 1989, n°122 relativamente alla localizzazione dei parcheggi pertinenziali.

CONSIDERATO che il citato parere del Settore Pianificazione Territoriale, possa ritenersi condivisibile e che pertanto **vi siano osservazioni da formulare** in merito al “*Piano di lottizzazione in località Lanciatoio – Zona omogenea C42 - Ditta Pansadoro Vito*”, per gli stessi motivi in esso contenuti.

VISTI la Legge 07.04.2014, n°56, l’art. 107 del Decreto Legislativo 18.08.2000, n°267 ed in attuazione delle finalità di cui agli artt. 36 e 37 del vigente Statuto della Provincia di Ascoli Piceno;

D E T E R M I N A

di formulare osservazioni, ai sensi dell'art. 24 della Legge 28.02.1985, n. 47, in merito al "*Piano di lottizzazione in località Lanciatoio – Zona omogenea C42 - Ditta Pansadoro Vito*", adottato dal Comune di Montemonaco con delibera di G. C. n° 19 del 09.03.2018:

1. necessità che gli elaborati del Piano assumano carattere vincolante e non indicativo, sia per quanto riguarda la destinazione d'uso delle aree, la volumetria massima realizzabile, l'esatto numero di abitanti, le quantità e l'ubicazione delle aree a standard;
2. si invita il Comune alla verifica di quanto disposto dal comma 1) dell'art. 9 della Legge 24 marzo 1989, n°122 relativamente alla localizzazione dei parcheggi pertinenziali.

di comunicare il presente provvedimento al Comune di Montemonaco, all'Assessore competente ed al Segretario Generale;

Si dà atto che il presente provvedimento non comporta onere diretto od indiretto a carico del bilancio provinciale.

Settore Pianificazione Territoriale

Il Dirigente del Settore

(Dott.ssa Luigina Amurri)

VISTO DI REGOLARITA' TECNICA

Il Dirigente di Settore dichiara che la sottoscrizione della presente determinazione contiene in sé l'espressione del parere favorevole di regolarità tecnica ai fini dell'avvenuto controllo preventivo ai sensi dell'art. 147/bis del TUEL 267/2000 e dell'art. 11 del Regolamento sui controlli interni.

Ascoli Piceno, li 02/10/2018

IL DIRIGENTE
Dr.ssa AMURRI LUIGINA