



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. 685 del 02/05/2018

Determina del Responsabile N. 128 del 02/05/2018

PROPOSTA N. 805 del 02/05/2018

OGGETTO: Oss. Strum. Urb. attuativi comunali art. 24 L. n.47/85 - art. 30 L.R. n.34/92 Comune di Offida: Piano di Lott. Convenz. "Piano Urb. di Dettaglio n. F11.3.1 zona di compl. res.le V. De Gasperi" art. 82.19 NTA PRG. D.G.C. AD. n. 13/2018- 54suacom14

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO

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 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 Circolare 027 del 07/02/06 del Servizio Urbanistica, BB.NN., Attività Estrattive e VIA;

VISTO l'art. 11, comma 8, della LR n. 22/2011;

VISTO il vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Offida approvato con delibera di CC n. 16 del 27.04.2004, modificato ed aggiornato con successive varianti;

VISTA la delibera di Giunta Comunale n. 13 del 08.03.2018 con la quale il Comune di Offida ha adottato il Piano di Lottizzazione convenzionato denominato "Piano Urbanistico di Dettaglio n. F11.3.1 – zona di completamento residenziale Via De Gasperi" di cui all'art. 82.19 delle NTA del vigente PRG;

VISTI gli atti ed elaborati trasmessi dal Comune di Offida ed elencati nel parere appresso riportato;

VISTO il parere espresso dal competente Servizio Programmazione, Pianificazione ed Assetto del Territorio, Urbanistica, Attività Estrattive, in data 13.04.2018 di seguito integralmente trascritto:

“”“””Il Comune di Offida è dotato di Piano Regolatore Generale adeguato al Piano Paesistico Ambientale Regionale approvato con delibera di C.C. n. 16 del 27.04.2004, modificato e aggiornato con successive varianti.

L'Amministrazione interessata, con Delibera di Giunta Comunale n. 13 del 08.03.2018, ha adottato, ai sensi del combinato disposto di cui all'art. 11, comma 8, della LR n. 22/2011 e all'art. 30 della Legge Regionale n. 34/92, il Piano di Lottizzazione convenzionato denominato "Piano

Urbanistico di Dettaglio n. F11.3.1 – zona di completamento residenziale Via De Gasperi” di cui all’art. 82.19 delle NTA del vigente PRG, nel seguito diffusamente descritto.

Gli atti tecnico amministrativi trasmessi dal Comune con nota prot. n. 1952 del 27.03.2018, acquisiti agli atti del Servizio in data 30.03.2018 con prot. n. 7749, sono i seguenti:

1. Copia della Delibera di Giunta Comunale n. 13 del 08.03.2018 di adozione;
2. Avviso di deposito in data 27.03.2018;
3. Parere del Servizio Tutela, Gestione e Assetto del Territorio (ex Genio Civile) della Regione Marche prot. n. 147039 del 06.02.2018;
4. Parere della ASUR Marche n. 5 prot. n. 93610 del 20.12.2017;
5. Elaborati del Piano di Lottizzazione costituiti da:
 - Tav. A Relazione tecnica illustrativa;
 - Tav. B Titolo di proprietà, visure ed estratto di mappa catastale;
 - Tav. C Documentazione fotografica;
 - Tav. D Norme Tecniche di Attuazione, stralcio della variante al PRG e NTA adeguate;
 - Tav. E Relazione geologica;
 - Tav. F Computo metrico estimativo;
 - Tav. G Schema di convenzione urbanistica;
 - Tav. 1 Planimetria generale, corografia, mappa catastale, stralcio PRG;
 - Tav. 2 Piano quotato ante e post operam;
 - Tav. 3 Sezioni longitudinali e trasversali ante e post operam;
 - Tav. 4 Piano particellare, zonizzazione, calcolo standard urbanistici;
 - Tav. 5 Marciapiedi e zone a parcheggi;
 - Tav. 6 Rete fognaria per acque bianche e nere;
 - Tav. 7 Acquedotto e metanodotto;
 - Tav. 8 Illuminazione pubblica e canalizzazione elettriche;
 - Tav. 9 Canalizzazioni telefoniche.

PARERI DEGLI ENTI

Il Servizio Tutela Gestione e Assetto del Territorio (ex Genio Civile) della Regione Marche ha espresso parere favorevole con prescrizioni con nota prot. n. 147039 del 06.02.2018.

L’ASUR Marche n. 5 ha espresso parere favorevole con prescrizioni con nota prot. n. 93610 del 20.12.2017.

DESCRIZIONE

Si rileva preliminarmente che con Determina del Dirigente dello scrivente Servizio n. 1729/GEN del 14.11.2017 il Piano di Lottizzazione di che trattasi è stato escluso dalle procedure di VAS.

Il Piano di Lottizzazione adottato dal Comune di Offida è relativo ad un’area avente destinazione urbanistica di “Zona di completamento residenziale” nel vigente PRG adeguato al PPAR nel quale tale area è individuata con il codice di comparto F11.3.1; la zona di che trattasi è soggetta alle disposizioni di cui all’art. 82.19 delle NTA che prevedono la necessità della predisposizione di un Piano di Lottizzazione della volumetria massima di mc. 3.300, in aggiunta al volume degli edifici esistenti, con altezza massima degli edifici pari a 7.5 ml.

Sono ammesse destinazioni d'uso residenziali e nel limite massimo del 30% della SUL totale destinazioni d'uso di tipo terziario (commercio al dettaglio, pubblici esercizi per ristoro e svago, studi professionali e d'artisti, artigianato di servizio).

Come riportato nella relazione tecnica illustrativa e come si evince dagli elaborati di progetto in particolare dalla Tav. 1 "Planimetria generale, corografia, estratto di mappa catastale, stralcio PRG" e dalla Tav. 4 "Piano particellare, riepilogo superfici, zonizzazione, calcolo standard urbanistici" il Piano di Lottizzazione, nel rispetto della volumetria massima indicata nella tabella riassuntiva di cui all'art. 82.19 delle NTA del PRG pari come detto a mc. 3.300, individua i seguenti tre lotti edificabili in aggiunta a quello già costruito:

- lotto 1 della superficie fondiaria di mq. 1.190 e volumetria massima realizzabile pari a mc. 1.100;
- lotto 2 della superficie fondiaria di mq. 1.202 e volumetria massima realizzabile pari a mc. 545;
- lotto 3 della superficie fondiaria di mq. 2.820 e volumetria massima realizzabile pari a mc. 1.685.

In conformità a quanto stabilito al punto due delle prescrizioni particolari dell'art. 82.19, lungo il lato nord del Piano di Lottizzazione è stata prevista una fascia sistemata a verde.

La superficie territoriale risulta essere di mq. 8.362 superiore a quella indicata nella sopraccitata tabella riassuntiva di cui all'art. 82.19 delle NTA pari a mq. 8.300; tale minima differenza di superficie, come indicato nella relazione tecnico illustrativa, viene ritenuta ammissibile ai sensi di quanto previsto alla voce "Elementi quantitativi" dell'art. 76 "Progetti norma e Piani urbanistici di dettaglio: disposizioni generali" delle NTA del PRG circa la possibilità di ridurre la superficie territoriale del Piano di Lottizzazione fino ad un massimo del 10% di quella indicata nella relativa tabella riassuntiva.

Lo scrivente Settore è dell'avviso che nel caso di specie non possa trovare applicazione tale disposizione finalizzata ad escludere dall'attuazione dell'intervento, nel caso di rinuncia scritta, proprietà marginali e che può determinare come sopra specificato la sola riduzione della superficie territoriale del Piano di Lottizzazione rispetto a quella indicata nella tabella riassuntiva; più propriamente si ritiene possa farsi riferimento a quanto previsto al primo capoverso della voce "Elementi quantitativi" nel quale viene specificato che la superficie indicata in tabella, misurata sulla base del rilievo aerofotogrammetrico, deve essere verificata attraverso specifico rilievo topografico del terreno. In ogni caso la differenza rilevata non influisce sul volume realizzabile che è stabilito dal PRG in valore assoluto e non attraverso l'indice di edificabilità territoriale.

Per quanto riguarda la dotazione di standard urbanistici alla voce "Prescrizioni particolari" dell'art. 82.19 viene stabilito che gli stessi, nella misura minima di mq. 30 per ogni abitante insediabile, devono essere monetizzati per la quantità di superficie eccedente gli spazi a parcheggio che comunque devono essere ceduti in ragione di un posto macchina ogni mc. 400 di nuova costruzione; analogamente per l'edificio esistente viene previsto che gli standard urbanistici nella misura fissata dagli artt. 3 e 5 del DM n. 1444/68 e dall'art. 21 della LR n. 34/92 devono essere monetizzati per la quantità di superficie eccedente gli spazi a parcheggio che comunque devono essere ceduti.

Con il Piano di Lottizzazione vengono previsti mq. 170 di aree a parcheggio pubblico corrispondenti a n. 10 posti auto e la monetizzazione di mq. 925 di aree a standard; i relativi conteggi sono riportati nelle tabelle presenti nella Tav. 4 "Piano particellare, riepilogo superfici, zonizzazione, calcolo standard urbanistici".

Con riferimento al Piano di Lottizzazione di che trattasi si osserva quanto segue:

- nella Tav. 4 "Piano particellare, riepilogo superfici, zonizzazione, calcolo standard urbanistici" la larghezza dei nuovi marciapiedi viene indicata pari a cm 150 e quella del marciapiede esistente pari a cm 100 (quest'ultima larghezza è presente anche nella Tav. 1 "Planimetria generale, corografia, estratto di mappa catastale, stralcio PRG"); da una misurazione effettuata su tale elaborato la larghezza dei nuovi marciapiedi risulta essere di cm 200 mentre quella del marciapiede esistente pari a cm 170. Si invita il Comune a verificare ed eventualmente correggere le indicazioni riportate nelle Tavv. 1 e 4. Inoltre i marciapiedi non presentano soluzione di continuità né in corrispondenza del parcheggio ovest né in corrispondenza degli accessi carrabili ai lotti per cui si ritiene che gli elaborati vengano opportunamente dettagliati;

- il parcheggio pubblico previsto ad est del perimetro del Piano di Lottizzazione non sembrerebbe essere accessibile dalla strada pubblica; si ritiene opportuno prevedere una diversa disposizione del parcheggio in questione.

CONCLUSIONI

Tutto quanto sopra premesso ed esposto lo scrivente Settore Pianificazione Territoriale è dell'avviso che ai sensi dell'art. 24 della Legge 28.02.1985, n. 47 e dell'art. 30 della LR n. 34/92 e ss.mm.ii. debbano essere formulate le seguenti osservazioni in merito al Piano di Lottizzazione convenzionato denominato "Piano Urbanistico di Dettaglio n. F11.3.1 – zona di completamento residenziale Via De Gasperi", di cui all'art. 82.19 delle NTA del vigente PRG, adottato dal Comune di Offida con delibera di Giunta Comunale n. 13 del 08.03.2018:

1. nella Tav. 4 "Piano particellare, riepilogo superfici, zonizzazione, calcolo standard urbanistici" la larghezza dei nuovi marciapiedi viene indicata pari a cm 150 e quella del marciapiede esistente pari a cm 100 (quest'ultima larghezza è presente anche nella Tav. 1 "Planimetria generale, corografia, estratto di mappa catastale, stralcio PRG"); da una misurazione effettuata su tale elaborato la larghezza dei nuovi marciapiedi risulta essere di cm 200 mentre quella del marciapiede esistente pari a cm 170. Si invita il Comune a verificare ed eventualmente correggere le indicazioni riportate nelle Tavv. 1 e 4. Inoltre i marciapiedi non presentano soluzione di continuità né in corrispondenza del parcheggio ovest né in corrispondenza degli accessi carrabili ai lotti per cui si ritiene che gli elaborati vengano opportunamente dettagliati;
2. il parcheggio pubblico previsto ad est del perimetro del Piano di Lottizzazione non sembrerebbe essere accessibile dalla strada pubblica; si ritiene opportuno prevedere una diversa disposizione del parcheggio in questione. "*****"

CONSIDERATO che il citato parere del Settore Pianificazione Territoriale possa ritenersi condivisibile e che pertanto debbano essere formulate osservazioni in merito al Piano di Lottizzazione convenzionato denominato "Piano Urbanistico di Dettaglio n. F11.3.1 – zona di completamento residenziale Via De Gasperi" di cui all'art. 82.19 delle NTA del vigente PRG per gli stessi motivi in esso contenuti;

VISTO 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, ai sensi dell'art. 24 della Legge 28.02.1985, n. 47 e dell'art. 30 della LR n. 34/92 e ss.mm.ii., le seguenti osservazioni in merito al Piano di Lottizzazione convenzionato denominato "Piano Urbanistico di Dettaglio n. F11.3.1 – zona di completamento residenziale Via De Gasperi" di cui all'art. 82.19 delle NTA del vigente PRG, adottato dal Comune di Offida con Delibera di Giunta Comunale n. 13 del 08.03.2018:

1. nella Tav. 4 "Piano particellare, riepilogo superfici, zonizzazione, calcolo standard urbanistici" la larghezza dei nuovi marciapiedi viene indicata pari a cm 150 e quella del

marciapiede esistente pari a cm 100 (quest'ultima larghezza è presente anche nella Tav. 1 "Planimetria generale, corografia, estratto di mappa catastale, stralcio PRG"); da una misurazione effettuata su tale elaborato la larghezza dei nuovi marciapiedi risulta essere di cm 200 mentre quella del marciapiede esistente pari a cm 170. Si invita il Comune a verificare ed eventualmente correggere le indicazioni riportate nelle Tavv. 1 e 4. Inoltre i marciapiedi non presentano soluzione di continuità né in corrispondenza del parcheggio ovest né in corrispondenza degli accessi carrabili ai lotti per cui si ritiene che gli elaborati vengano opportunamente dettagliati;

2. il parcheggio pubblico previsto ad est del perimetro del Piano di Lottizzazione non sembrerebbe essere accessibile dalla strada pubblica; si ritiene opportuno prevedere una diversa disposizione del parcheggio in questione.

di comunicare il presente provvedimento al Comune di Offida, 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 02/05/2018

IL DIRIGENTE
Dr.ssa AMURRI LUIGINA