



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. 1151 del 23/09/2019

Determina del Responsabile N. 95 del 23/09/2019

PROPOSTA N. 1331 del 19/09/2019

OGGETTO: Osservazioni agli strumenti urbanistici attuativi comunali - art. 24 L. 47/85, art. 30 L.R. 34/92
Comune di Castel di Lama Piano di Lottizzazione Progetto Norma 22
Delibera di G.C.n. 82 del 02.07.2019.
Class. 11SUACOM016

Stante l'assenza del Dirigente;

Visto il decreto del Presidente n. 86 del 06.08.2019, con il quale è stata disposta la sostituzione dei Dirigenti dei Settori;

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;

VISTA la Legge Regionale n. 22/2011;

VISTO il vigente Piano Regolatore Generale approvato con Delibera di C.P. n. 123 del 04.08.2000, modificato ed aggiornato con successive varianti;

VISTA la delibera di Giunta Comunale di adozione n. 82 del 02.07.2019 con la quale il Comune di Castel di Lama ha adottato, ai sensi dell'art. 30 della Legge Regionale n. 34/92 e successive modificazioni ed integrazioni, il Piano di Lottizzazione "Progetto Norma 22";

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

VISTO il parere espresso dal competente Settore Pianificazione Territoriale, in data 19.09.2019, di seguito integralmente trascritto:

“””””””””

Il Comune di Castel di Lama è dotato di Piano Regolatore Generale adeguato al P.P.A.R. approvato con Delibera di C.P. n. 123 del 04.08.2000, modificato ed aggiornato con successive varianti.

L'Amministrazione interessata, con Delibera di Giunta Comunale n. 82 del 02.07.2019, ha adottato, ai sensi del combinato disposto di cui all'art. 11, comma 8, della L.R. n. 22/2011 e all'art.15, comma 5, della Legge Regionale n. 34/92, il Piano di Lottizzazione convenzionato "Progetto Norma 22" relativo alla zona di espansione residenziale "C1" di cui all'art. 52 delle N.T.A. del vigente P.R.G., nel seguito diffusamente descritto.

Gli atti tecnico amministrativi trasmessi dal Comune con nota prot. n. 10996 del 31.07.2019, acquisiti in data 06.08.2019 e agli atti dello scrivente Servizio in data 08.08.2019 con prot. n. 17668, sono i seguenti:

1. Copia della Delibera di Giunta Comunale n. 82 del 02.07.2019 di adozione del Piano di Lottizzazione;
2. Copia del parere espresso dalla Regione Marche – Servizio Tutela Gestione e Assetto del Territorio Genio Civile;
3. Copia del parere espresso dall’A.S.U.R. Marche Area Vasta n. 5, nota prot. n. 56758 del 25.07.2019;
4. Copia del parere espresso dal C.I.I.P. Vettore - Cicli Integrati Impianti Primari spa, nota prot. n. 2019009350 del 15.04.2019.
5. Relazione tecnica descrittiva e illustrativa costituita da:
 - Parte 1 Descrizione ambito urbanistica, vincoli idrogeologici;
 - Parte 2 Descrizione fabbricato;
 - Elab. A Stralcio P.R.G. ed inquadramento dell’area, scala 1:2.000;
 - Planimetria catastale del Comune di Castel di Lama;
 - Elab. C-D Planimetria catastale – Informativa, scala 1:2.000;
 - Elab. E Rilievo ed informazione sull’area, scala 1:1.000;
 - Elab. F-G Planimetria dell’intervento progettato, scala 1:500;
 - Elab. H-I Profili altimetrici del terreno e dei fabbricati, scala 1:500;
 - Elab. n.1 Foto stato di fatto;
 - Elab. n.2 Foto stato di fatto;
 - Elab. O Opere di urbanizzazione, scala 1:200;
 - Elab. P1 Particolari costruttivi allacci, scala 1:50;
 - Elab. P2 Particolari costruttivi allacci, scala 1:50;
 - Computo metrico;
6. Relazione geologica;
7. Verifica di compatibilità idraulica e invarianza idraulica delle trasformazioni territoriali.

PARERI DEGLI ENTI:

L’A.S.U.R. Marche - Area Vasta n. 5 ha espresso parere favorevole con nota prot. n. 56758 del 25.07.2019.

La Regione Marche – Servizio Tutela Gestione e Assetto del Territorio (ex Genio Civile) ha espresso parere favorevole con prescrizioni.

Il CIIP Vettore - Cicli Integrati Impianti Primari spa, ha espresso parere favorevole con prescrizioni con nota prot. n. 2019009350 del 15.04.2019.

DESCRIZIONE:

Si rileva preliminarmente che con Determina del Dirigente dello scrivente Settore n. 698 Reg. Gen. del 31.05.2019 il Piano di Lottizzazione di cui in oggetto è stato escluso dalle procedure di Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) ai sensi dell’art. 12 del D.Lgs. n. 152/2006.

Il Piano di Lottizzazione di che trattasi riguarda un’area avente destinazione urbanistica di zona “C1” di espansione residenziale nel vigente P.R.G. ed individuata nello stesso come Comparto Unitario regolato dalla scheda “Progetto Norma n. 22”.

I parametri urbanistico-edilizi previsti dall’art. 52 “Progetti norma: disposizioni generali” delle vigenti NTA sono i seguenti:

- Indice di utilizzazione territoriale Ut = 0,231 mq/mq;

- Indice di utilizzazione fondiaria $U_f = 0.33$ mq/mq;
- Indice di copertura $l_o = 0.30$ sc/sf
- Altezza massima $H_{max} = 7,50$ ml;
- Numero piani 2.

Le destinazioni d'uso ammesse sono il residenziale e nel limite massimo del 25% della SUL totale l'artigianato produttivo complementare, il commercio al dettaglio, il commercio complementare, i pubblici esercizi per ristoro e svago, i pubblici esercizi per ricezione, gli studi professionali e d'artisti, le attività direzionali e di servizio, l'artigianato di servizio.

Nella scheda relativa al Progetto Norma n. 22 allegata all'elaborato E4 "Raccolta progetti norma" è presente una tabella riassuntiva dalla quale risultano i seguenti dati:

- Superficie totale comparto mq 3.998
- Superficie territoriale mq 1.460
- Aree pubbliche (Verde pubblico) mq 156
- Aree pubbliche (Parcheggi) mq 21
- Aree pubbliche aggiuntive (Verde pubblico) mq 2.234
- Aree private (Verde privato) mq 299
- Sul assegnata mq 337

Alla voce "*Precisazioni, Prescrizioni e Condizioni di attuazione*" della sopraccitata scheda viene specificato che:

- la dotazione minima delle aree destinate a verde, parcheggi ed attrezzature pubbliche e la loro dislocazione, prevista negli elaborativi disciplina d'uso del suolo, è prescrittiva;
- la sistemazione delle aree destinate a parco pubblico non è assimilabile alle restanti opere di urbanizzazione dell'area e quindi non è a carico del lottizzante;
- il calcolo della SUL deve essere effettuato applicando l'indice territoriale alla sola area ST;
- la parte di St sottoposta a tutela ambientale non è edificabile pertanto l'edificazione assegnata dovrà essere collocata sull'area St rimanente.

Come riportato nella delibera di adozione il Piano di Lottizzazione di che trattasi è stato adottato in variante al vigente PRG, ai sensi dell'art. 15, comma 5, della LR n. 34/92, in quanto viene esclusa dal perimetro del comparto l'area a verde privato posta sul lato nord la quale, per quanto stabilito dalle N.T.A. del P.R.G., non contribuisce alla definizione della superficie utile lorda (mq. 337.00).

Nello specifico il Piano di Lottizzazione interessa un'area della superficie totale di circa mq 2.680, su cui è prevista la realizzazione di un'unità abitativa composta da due piani fuori terra ed uno seminterrato; gli standard urbanistici da cedere vengono quantificati in mq 1.768 di verde pubblico e mq 21 di parcheggi pubblici (Elab. F-G "Planimetria dell'intervento progettato").

Dall'esame degli elaborati trasmessi lo scrivente Settore rileva quanto segue:

- il Piano di Lottizzazione non risulta essere corredato da tutti gli elaborati progettuali previsti dall'art. 34 della L.R. n. 34/92 e dall'art. 52 del Regolamento Edilizio; si ritiene pertanto necessario provvedere al riguardo dandone specifico conto in sede di approvazione;
- non risultano individuate le aree a standard da reperire all'interno della superficie territoriale oggetto d'intervento (mq 1.460) stabilite pari a mq 156.00 di verde pubblico e mq 21.00 di parcheggi pubblici nella scheda del Progetto Norma n. 22 allegata all'elaborato E4 "Raccolta progetti norma";
- il perimetro del Piano di Lottizzazione non coincide con quello riportato nelle tavole di zonizzazione; ad esclusione dell'area destinata a verde privato oggetto della variazione prevista ai sensi dell'art. 15, comma 5, della L.R. n. 34/92, risulta necessario adeguare tale perimetro a quello previsto dal vigente P.R.G., acquisendo allo scopo l'adesione dei relativi proprietari. Si ritiene altresì opportuno acquisire l'assenso dei proprietari dell'area destinata a verde privato;
- dall'esame dell'elab. F-G "Planimetria dell'intervento progettato" risulta che una limitata porzione di area destinata dal P.R.G. a verde pubblico assume la destinazione di parcheggio pubblico; considerato che tale variazione non viene evidenziata nella delibera di adozione e nella relazione tecnica, si ritiene necessario che il Comune ne dia specifico conto nella delibera di approvazione;

- non è presente un elaborato di verifica del rispetto dell'indice di copertura (Io) stabilito pari a 0.30 sc/sf dall'art. 52 "Progetti norma: disposizioni generali" delle N.T.A del vigente P.R.G. per cui si ritiene necessario che il Comune provveda ad effettuare tale verifica ai fini dell'approvazione del Piano di Lottizzazione di che trattasi.

CONCLUSIONI:

Tutto quanto sopra premesso ed esposto lo scrivente Settore Pianificazione Territoriale è dell'avviso che ai sensi dell'art. 24 della Legge n. 47/85 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 "Progetto Norma 22", adottato dal Comune di Castel di Lama con Delibera di Giunta Comunale n. 82 del 02.07.2019:

1. il Piano di Lottizzazione non risulta essere corredato da tutti gli elaborati progettuali previsti dall'art. 34 della L.R. n. 34/92 e dall'art. 52 del Regolamento Edilizio; si ritiene pertanto necessario provvedere al riguardo dandone specifico conto in sede di approvazione;
2. all'interno della superficie territoriale oggetto d'intervento (mq 1.460) dovranno essere reperite le aree a standard stabilite pari a mq 156.00 di verde pubblico e mq 21.00 di parcheggi pubblici nella scheda del Progetto Norma n. 22 allegata all'elaborato E4 "Raccolta progetti norma";
3. il perimetro del Piano di Lottizzazione non coincide con quello riportato nelle tavole di zonizzazione; ad esclusione dell'area destinata a verde privato oggetto della variazione prevista ai sensi dell'art. 15, comma 5, della L.R. n. 34/92, risulta necessario adeguare tale perimetro a quello previsto dal vigente P.R.G., acquisendo allo scopo l'adesione dei relativi proprietari. Si ritiene altresì opportuno acquisire l'assenso dei proprietari dell'area destinata a verde privato;
4. dall'esame dell'elab. F-G "Planimetria dell'intervento progettato" risulta che una limitata porzione di area destinata dal P.R.G. a verde pubblico assume la destinazione di parcheggio pubblico; considerato che tale variazione non viene evidenziata nella delibera di adozione e nella relazione tecnica, si ritiene necessario che il Comune ne dia specifico conto nella delibera di approvazione;
5. non è presente un elaborato di verifica del rispetto dell'indice di copertura (Io) stabilito pari a 0.30 sc/sf dall'art. 52 "Progetti norma: disposizioni generali" delle N.T.A. del vigente P.R.G. per cui si ritiene necessario che il Comune provveda ad effettuare tale verifica ai fini dell'approvazione del Piano di Lottizzazione di che trattasi.

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 "Progetto Norma 22" adottato dal Comune di Castel di Lama con Delibera di Giunta Comunale n. 82 del 02.07.2019, per gli stessi motivi in esso contenuti.

Visto 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, 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 "Progetto Norma 22", adottata dal Comune di Castel di Lama con Delibera di Giunta Comunale n. 82 del 02.07.2019:

1. il Piano di Lottizzazione non risulta essere corredato da tutti gli elaborati progettuali previsti dall'art. 34 della L.R. n. 34/92 e dall'art. 52 del Regolamento Edilizio; si ritiene pertanto necessario provvedere al riguardo dandone specifico conto in sede

- di approvazione;
2. all'interno della superficie territoriale oggetto d'intervento (mq 1.460) dovranno essere reperite le aree a standard stabilite pari a mq 156.00 di verde pubblico e mq 21.00 di parcheggi pubblici nella scheda del Progetto Norma n. 22 allegata all'elaborato E4 "Raccolta progetti norma";
 3. il perimetro del Piano di Lottizzazione non coincide con quello riportato nelle tavole di zonizzazione; ad esclusione dell'area destinata a verde privato oggetto della variazione prevista ai sensi dell'art. 15, comma 5, della L.R. n. 34/92, risulta necessario adeguare tale perimetro a quello previsto dal vigente P.R.G., acquisendo allo scopo l'adesione dei relativi proprietari. Si ritiene altresì opportuno acquisire l'assenso dei proprietari dell'area destinata a verde privato;
 4. dall'esame dell'elab. F-G "Planimetria dell'intervento progettato" risulta che una limitata porzione di area destinata dal P.R.G. a verde pubblico assume la destinazione di parcheggio pubblico; considerato che tale variazione non viene evidenziata nella delibera di adozione e nella relazione tecnica, si ritiene necessario che il Comune ne dia specifico conto nella delibera di approvazione;
 5. non è presente un elaborato di verifica del rispetto dell'indice di copertura (Io) stabilito pari a 0.30 sc/sf dall'art. 52 "Progetti norma: disposizioni generali" delle N.T.A. del vigente P.R.G. per cui si ritiene necessario che il Comune provveda ad effettuare tale verifica ai fini dell'approvazione del Piano di Lottizzazione di che trattasi.

di comunicare il presente provvedimento al Comune di Castel di Lama, 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.

Il Dirigente del Settore Infrastrutture e Servizi a Rete
con funzioni di Dirigente del Settore Pianificazione Territoriale
(Antonino Colapinto)

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 23/09/2019

IL DIRIGENTE
COLAPINTO ANTONINO