

Gli atti tecnico amministrativi trasmessi dal Comune con nota prot. n. 4384 del 02.04.2019, acquisita agli atti dello scrivente Servizio in data 03.04.2019 con prot. n. 8744, sono i seguenti:

1. Lettera di trasmissione documentazione a firma del Responsabile Area Tecnica del 02.04.2019;
2. Avviso di deposito datato 02.04.2019;
3. Copia della Delibera di Giunta Comunale n. 27 del 07.03.2019;
4. Elaborati tecnici:
 - **Tav. 1** Stralcio PRG vigente, Stralcio planimetria catastale, Vista aerea - scala 1: 1.000;
 - **Tav. 2** Progetto Norma - scala 1: 500;
 - **Tav. 3** Piano quotato - scala 1: 500;
 - **Tav. 4** Sezioni – Stato attuale - scala 1: 200;
 - **Tav. 5** Planimetria generale lottizzazione - scala 1: 500;
 - **Tav. 6** Planimetria aree oggetto di cessione - scala 1: 500;
 - **Tav. 7** Schema smaltimento acque bianche e nere - scala 1: 500;
 - **Tav. 8** Particolari collegamenti pozzetti e allacci tipo - scala 1: 50, 1:20;
 - **Tav. 9** Impianto di illuminazione pubblica e canalizzazioni elettriche - scala 1: 500;
 - **Tav. 10** Impianto distribuzione idrica, telefonica e gas-metano - scala 1: 500;
 - **Tav. 11** Sezioni – Stato riformato - scala 1: 200;
 - **Tav. 12** Relazione Tecnica;
 - **Tav. 13** Norme tecniche di attuazione;
 - **Tav. 14** Computo metrico estimativo opere di urbanizzazione;
 - **Tav. 15** Schema di convenzione;
 - Relazione geologica;
 - Relazione di compatibilità idraulica e verifica per l'invarianza idraulica.

PARERI DEGLI ENTI:

Nella Delibera di Giunta Comunale di adozione n. 27 del 07.03.2019 viene evidenziato che sono stati acquisiti i seguenti pareri:

- parere favorevole dell'**Asur Marche - Area Vasta n. 5**, prot. n. 34957 del 09.05.2018;
- parere favorevole del **Servizio Genio Civile della Regione Marche**, prot. n. 589829 del 29.05.2018;
- parere favorevole dell'**Ufficio Tecnico Comunale** di conformità del piano di lottizzazione di che trattasi al vigente Piano Regolatore Comunale;
- **Determina Dirigenziale n° 249 Reg. Gen. del 19.02.2019** dello scrivente Servizio di esclusione dalle procedure di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) del Piano di Lottizzazione di che trattasi.

INTEGRAZIONE:

Con nota prot. n° 11076 del 08.05.2019 il Comune di Castel di Lama ha trasmesso copia della **Deliberazione della Giunta Comunale n°51 del 30.04.2019** "Piano di lottizzazione privata F.III

Citeroni, Progetto Norma n° 3 in località Villa Chiarini: precisazioni in merito alla Delibera di adozione (Commissario Prefettizio con i poteri della Giunta n°39 del 22.05.2018) e alla delibera di G. C. n° 27 del 07.03.2019” adottato ai sensi dell’art.15 comma 5 della Legge Regionale 05.08.1992, n° 34.

DESCRIZIONE:

Il Piano di Lottizzazione di che trattasi riguarda un’area situata in località Villa Chiarini lungo la Strada Provinciale di Castel di Lama, contraddistinta catastalmente al foglio n° 3 particelle n° 146 (porzione), 147 (porzione), 149, 150, 151 (porzione), 152, 253, 254, 255, 256, 257, 258 e 382 ed identificata nel PRG vigente come Comparto Unitario regolato dalla scheda “Progetto Norma n°3”, avente destinazione urbanistica di zona C1 di espansione residenziale.

I parametri urbanistico-edilizi previsti per il PN n°3 dalle vigenti NTA sono i seguenti:

- Indice di utilizzazione territoriale Ut = 0,231 mq/mq;
- Altezza massima Hmax = 7,50 ml;
- Numero piani P 2.
- Destinazioni d’uso

Previste: D2 (a)
D3 (a b e f g h j)
D4

Regolate: globalmente max 25% della Sul totale
D2 (a)
D3 (a b e f g h j)

Nella Tabella riassuntiva allegata viene riportato quanto segue:

Superficie totale comparto.....mq	14.360
Superficie territoriale.....mq	8.222
Aree pubbliche (Vp+ P).....mq	1.025
Aree pubbliche aggiuntive (Vp+P).....mq	2.358
Aree private (Vpr).....mq	3.779
Sul assegnata.....mq	1.717
Sul aggiuntiva.....mq	236

Con le seguenti “*Precisazioni, Prescrizioni e Condizioni di attuazione*”:

- 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;
- le aree individuate come attrezzature pubbliche dovranno essere destinate per il 40% a parcheggi;
- in sede di piano attuativo dovranno essere rispettati i distacchi dall’elettrodotto ai sensi dell’art. 5 del D.P.R. 23.04.1992;
- il calcolo della SUL è stato effettuato applicando l’indice territoriale alla sola area ST e con applicazione della riduzione pari al 9,6%.

Dalla Relazione Tecnica trasmessa si evince che il presente Piano di attuazione è stato redatto nel rispetto dei parametri urbanistici previsti dalle NTA del PRG vigente, prevedendo:

Superficie fondiaria.....mq	5.627
Sul max.....mq	1.953
Cubatura totale realizzabile (mq 1.953 x 3.00).....mc	5.859
Superficie coperta max (mq 5.627 x 0,30).....mq	1.688
Distacco tra pareti finestrate.....mt	10,00
Distacco dai confini.....mt	5,00

Nella Relazione Tecnica viene inoltre riportato il conteggio delle aree a standard previste dal Piano:

Volume previsto	mq (mq 1.953 x 3.00)	mc 5.859
Abitanti insediabili	mc 5.859/ 120 mc/ab	ab. 48,82
Standard minimi	48,82 ab. x 21 mq/ab	mq 1.025
Superficie min. a parcheggi per residenziale	mq 2,5 x 48.82 ab.	mq 122
Superficie a Parcheggi Pubblici di piano		mq 150 > mq 122
Superficie a Verde pubblico di piano		mq 889
Standard di piano (mq 889+mq 150)		mq 1.039 > mq 1.025

Il presente piano prevede la realizzazione n°7 lotti distribuiti a nord dell'area interessata dal piano, lungo la strada di lottizzazione che si collega ad est alla S.P. di Castel di Lama e ad ovest termina con un cul de sac.

Lungo la suddetta viabilità risultano posizionate sia le aree destinate a Parcheggi Pubblici che le aree destinate a Verde Pubblico.

Nella Relazione Tecnica trasmessa viene specificato che le modifiche previste dal presente piano rispetto al Progetto Norma approvato riguardano:

- *“la non realizzazione dei parcheggi, previsti in misura del 40%, nell'area di mq 2.358 destinata ad attrezzature pubbliche, ferma restando la cessione della stessa all'Amministrazione Comunale;*
- *la possibilità nei lotti n.1,2,3 e 4 di realizzare edifici aventi un'altezza massima pari a mt 9,50 (anziché mt 7,50) e costituiti da un piano seminterrato o interrato più due piani fuori terra; il tutto comunque nel rispetto delle quantità di Superficie Utile Lorda e Superficie Coperta previste;*
- *la possibilità di accorpamento di uno o più lotti edificabili nel rispetto della vigente normativa.*

Nella Deliberazione della Giunta Comunale n°51 del 30.04.2019 trasmessa con nota prot. n° 11076 del 08.05.2019 dal Comune di Castel di Lama, viene specificato che la scrivente Amministrazione, in fase di istruttoria della presente pratica, a cui la stessa è stata inviata con nota prot. n° 4384 del 02.04.2019, ha osservato che il Piano di che trattasi suppur dichiarato dal Comune conforme alle previsioni del vigente PRG nella Delibera Comunale n. 27 del 07.03.2019, da una verifica effettuata esso risulta non rispettare di fatto le prescrizioni dettate dalla scheda del Progetto norma n° 3 per le parti sopra descritte.

Pertanto il Comune di Castel di Lama nella Delibera di Giunta Comunale n°51 del 30.04.2019 *“Piano di lottizzazione privata F.lli Citeroni, Progetto Norma n° 3 in località Villa Chiarini: precisazioni in merito alla Delibera di adozione (Commissario Prefettizio con i poteri della Giunta n°39 del 22.05.2018) e alla delibera di G. C. n° 27 del 07.03.2019”*, adottata ai sensi dell'art. 15 comma 5 della L.R. n° 34/92, ha dichiarato che il piano di che trattasi risulta in variante al Progetto Norma n°3, solo per la parte riguardante i parcheggi da realizzare in misura del 40% delle aree pubbliche.

Dalla lettura della suddetta Deliberazione della Giunta Comunale n°51 del 30.04.2019 lo scrivente Settore rileva che non sono state riportate nella stessa tutte le varianti al PN n°3 previste dal presente piano e specificatamente riportate nella Relazione Tecnica alle pagg. 3 e 4 della stessa; si invita pertanto il Comune a valutare l'opportunità di riportare le stesse nella Delibera di approvazione.

Con riferimento alle previsioni contenute nel Piano di Lottizzazione di cui all'oggetto, in particolare da quanto emerge dalla *TAV. 05 – Planimetria Generale Lottizzazione*, lo scrivente Settore rileva che nel calcolo delle aree destinate a Verde Pubblico non risulta chiaro se sia stata inclusa anche l'area a verde ricadente all'interno della rotatoria del cul de sac., in quanto individuata con un retino avente la stessa colorazione di quello delle aree a Verde Pubblico; chiaramente tale area non può essere conteggiata ai fini del soddisfacimento delle aree a standard..

Si è dell'avviso che le aree a verde pubblico di mq 272, mq 157 e mq 38 (Tav. 05) non siano idonee per la loro localizzazione a garantire la piena fruibilità delle stesse; si invita pertanto il Comune a valutare una diversa localizzazione delle aree a verde pubblico con eventuale loro accorpamento.

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 n°3” in località Villa Chiarini Ditta “F.lli Citeroni”*, adottato dal Comune di Castel di Lama con Delibera di Giunta Comunale n°27 del 07.03.2019:

- 1. l'area a verde all'interno del cul de sac non può contribuire al soddisfacimento delle aree a standard;*
- 2. si invita il Comune di Castel di Lama a valutare l'opportunità di riportare tutte le modifiche apportate al Piano di Lottizzazione denominato "Progetto Norma n°3" nella Delibera di approvazione;*
- 3. si invita il Comune a valutare una diversa localizzazione delle aree a Verde Pubblico con eventuale loro accorpamento.*

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 n°3" in località Villa Chiarini Ditta "F.lli Citeroni" adottato dal Comune di Castel di Lama con Delibera di Giunta Comunale n. 27 del 07.03.2019, 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 n°3" in località Villa Chiarini Ditta "F.lli Citeroni", adottata dal Comune di Castel di Lama con Delibera di Giunta Comunale n. 27 del 07.03.2019:

- 1. l'area a verde all'interno del cul de sac non può contribuire al soddisfacimento delle aree a standard;*
- 2. si invita il Comune di Castel di Lama a valutare l'opportunità di riportare tutte le modifiche apportate al Piano di Lottizzazione denominato "Progetto Norma n°3" nella Delibera di approvazione;*
- 3. si invita il Comune a valutare una diversa localizzazione delle aree a Verde Pubblico con eventuale loro accorpamento.*

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.

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 27/05/2019

IL DIRIGENTE
Dr.ssa AMURRI LUIGINA