



# 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. 690 del 30/05/2019**

**Determina del Responsabile N. 54 del 30/05/2019**

PROPOSTA N. 777 del 27/05/2019

**OGGETTO:** Comune di Cupra Marittima.

Piano di Lottizzazione comparto G15 in variante al vigente PRG adeguato al PPAR ai sensi dell'art. 15, comma 5, della L.R. 34/92.

Delibera di CC n. 6/2019 (adozione).

Osservazioni (art. 30 della LR n. 34/92).

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 l'art. 5 della Legge Regionale n. 8/2019 di modifica dell'art. 4 della Legge Regionale n. 34/92;

VISTO il vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Cupra Marittima adeguato al Piano Paesistico Ambientale Regionale (PPAR) approvato con Delibera di CC n. 18/04, modificato ed aggiornato con successive varianti;

VISTA la delibera di Consiglio Comunale n. 6 del 25.03.2019 con la quale il Comune di Cupra Marittima ha adottato, ai sensi dell'art. 15, comma 5, della Legge Regionale n. 34/92, il Piano di Lottizzazione convenzionato relativo al comparto G15 in variante al vigente PRG adeguato al PPAR;

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

VISTO il parere espresso dal competente Settore Pianificazione Territoriale in data 27.05.2019 di seguito integralmente trascritto:

“””””Il Comune di Cupra Marittima è dotato di Piano Regolatore Generale adeguato al Piano Paesistico Ambientale Regionale (PPAR) approvato con Delibera di CC n. 18/04, modificato ed aggiornato con successive varianti.

L'Amministrazione interessata, con Delibera di Consiglio Comunale n. 6 del 25.03.2019, ha adottato, ai sensi dell'art. 15, comma 5, della L.R. 34/92 e ss.mm.ii, il Piano di Lottizzazione convenzionato relativo al comparto G15 in variante al vigente PRG adeguato al PPAR, nel seguito diffusamente descritto.

**Gli atti tecnico amministrativi trasmessi dal Comune in allegato alla nota prot. n. 3562 del 01.04.2019, acquisiti agli atti dello scrivente Settore in data 04.04.2019 con prot. n. 8922, sono i seguenti:**

1. Delibera di CC n. 6 del 25.03.2019 di adozione del Piano di Lottizzazione in variante al vigente PRG;
2. Avviso di deposito in data 02.04.2019;
3. Elaborati del Piano di Lottizzazione costituiti da:
  - Elab. A Relazione tecnica descrittiva, documentazione fotografica, stralcio PRG e NTA, planimetria catastale e visure catastali, dichiarazione sostitutiva atto di notorietà, documenti identità dei proprietari;
  - Elab. A1 NTA di lottizzazione;
  - Elab. 1 Inquadramento territoriale con individuazione area d'intervento in variante al PRG – Rilievo quotato e sezioni;
  - Elab. 2 Zonizzazione;
  - Elab. 2.1 Planivolumetrico – sezioni ante e post operam;
  - Elab. 3.5 Opere di urbanizzazione, arredo verde pubblico;
  - Verifica di compatibilità idraulica e calcolo dell'invarianza idraulica;
  - Indagine di fattibilità geologica.

### **Pareri degli Enti**

Come riportato nella delibera di adozione il Comune, con note prot. n. 2916 del 14.03.2019 e prot. n. 2917 del 14.03.2019 ha rispettivamente richiesto il parere del Servizio Tutela Gestione e Assetto del Territorio (ex Genio Civile) della Regione Marche e della ASUR competente per territorio.

### **Descrizione**

Si rileva preliminarmente che con Determinazione del Dirigente dello scrivente Settore n. 112 del 30.01.2019 il Piano di Lottizzazione di che trattasi è stato escluso dalle procedure di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) di cui al Decreto Legislativo n. 152/2006 e ss.mm.ii., a condizione che vengano recepite le prescrizioni espresse dalla CIIP spa con nota prot. n. 2018032632 del 16.11.2018.

Si rileva inoltre che la variante al PRG, rientrando nella casistica prevista dall'art. 15, comma 5, della LR n. 34/92 che testualmente recita: *“Le varianti al piano regolatore generale che non incidono sul suo dimensionamento globale e che, pur variando le destinazioni d'uso delle aree e comportando modificazioni alle relative norme tecniche di attuazione del piano, non modificano la distribuzione dei carichi insediativi e la dotazione degli standard di cui al decreto ministeriale 1444/68 da osservarsi in ciascuna zona di cui al comma 3, sono approvate in via definitiva dal consiglio comunale ai sensi dell'art. 30 della presente legge”* è stata adottata ai sensi dell'art. 30 della sopracitata LR n. 34/92 il quale prevede, quale unica competenza in capo all'Amministrazione Provinciale, quella di formulare eventuali osservazioni.

Con riferimento alla competenza all'approvazione dei piani attuativi in variante al PRG ai sensi dell'art. 15, comma 5, della LR n. 34/92, come nel caso di specie, si evidenzia che stante una non chiara e univoca applicazione di quanto previsto all'art. 11 della LR n. 22/2011 che stabilisce in capo alla Giunta Comunale tale competenza, lo scrivente Settore ha richiesto uno specifico parere al Servizio Tutela, Gestione ed Assetto del Territorio della Regione Marche (nota prot. n. 4043 del 13.02.2019).

Tenuto conto che il parere richiesto non risulta ad oggi pervenuto, non si ritiene di formulare osservazioni in merito al fatto che il Comune di Cupra Marittima abbia ritenuto il Consiglio Comunale quale organo competente all'adozione del Piano di Lottizzazione di che trattasi.

Il Piano di Lottizzazione è relativo alla zona di espansione residenziale “C3 a bassa densità” individuata con la sigla G15 nel vigente PRG normata all'art. 33.2 delle NTA dello stesso e come evidenziato nella delibera di adozione risulta in variante al Piano per una diversa ubicazione della strada di lottizzazione che collega l'area da edificare alla viabilità esistente; in particolare tale accesso viene traslato verso nord in modo da consentire un immediato collegamento, tramite il sottopasso dell'autostrada A14, alla strada denominata Via Conte Vinci.

Viene inoltre evidenziato che i proponenti la lottizzazione, al fine di agevolare la realizzazione di un'ulteriore strada pubblica a servizio della zona, si sono impegnati alla cessione gratuita in favore del Comune del terreno di loro proprietà.

Il perimetro della zona di espansione "C3" viene inoltre lievemente modificato, riducendo la superficie territoriale d'intervento che passa da mq. 13.021 prevista dal vigente PRG a mq. 12.834 (Elab. N. 1 "Inquadramento territoriale con individuazione area d'intervento in variante al PRG – Rilievo quotato e sezioni").

A tal proposito si rivela che per le porzioni di aree che vengono escluse dal perimetro riportato nel vigente PRG non viene specificata la destinazione urbanistica che assumono per cui si ritiene necessario che il Comune provveda al riguardo al fine di assicurare il rispetto di quanto stabilito all'art. 11 della LR n. 22/2011 e dal relativo Regolamento di attuazione n. 6/2012, con particolare riferimento a quanto previsto al comma 1, lettera b) dell'art. 11 (possibilità di adottare varianti a PRG se finalizzate alla riduzione delle previsioni di espansione delle aree edificabili) e all'art. 18, comma 1, del Regolamento (possibilità di adottare varianti a PRG che prevedono, a parità di superficie, la redistribuzione di aree edificabili all'interno del territorio comunale).

Il Piano di Lottizzazione (Elaborato n. 2 Zonizzazione) sulla base degli indici e parametri urbanistici stabiliti dal sopraccitato art. 33.2 delle NTA del PRG (indice di edificabilità territoriale IT = 0.75 mc/mq, indice di edificabilità fondiaria IF = 1.00 mc/mq, altezza massima mt 6.50) individua n. 3 lotti edificabili della superficie fondiaria di mq 2.309 (lotto n. 1), mq 3.343 (lotto n. 2) e mq 4.148 (lotto n. 3) sui quali sarà possibile edificare una volumetria massima di mc 9.625 (mq 12.834x0.75); è da rilevare che nell'elaborato n. A.1 "NTA di lottizzazione" la superficie fondiaria dei tre lotti previsti pari rispettivamente pari a mq 2.308, mq 3.225 e mq 4.100 non risulta coincidere con quella indicata nel sopraccitato elaborato n. 2 "Zonizzazione" per cui si ritiene necessario che il Comune in sede di approvazione provveda a correggere le incongruenze rilevate.

Le volumetrie realizzabili in ciascun lotto specificate nell'elaborato n. 2.1 "Planivolumetrico – Sezioni ante e post operam" pari a mc 2.300 (lotto n. 1), mc 3.300 (lotto n. 2), mc 4.035 (lotto n. 3), non risultano coincidere con quelle riportate nell'elaborato n. A.1 "NTA di lottizzazione" pari rispettivamente a mc 2.308, mc 3.225 e mc 4.100 (per un volume totale di mc 9.633 superiore a quello ammissibile pari a mc 9.625); anche in questo caso si ritiene necessario che il Comune in sede di approvazione provveda a correggere le incongruenze rilevate.

La dotazione di standard urbanistici, prevista pari a mq 1.703 di cui mq 1.463 a verde pubblico e mq 240 a parcheggi pubblici, risulta superiore a quella minima richiesta in applicazione di quanto stabilito all'art. 33.2 delle NTA di PRG (mq 21/abitante) che risulta essere pari a mq 1.680.

Dal conteggio riportato nella delibera di adozione e nell'elaborato n. 2 "Zonizzazione risulta infatti:

- Volume massimo realizzabile mc 9.625 (mq 12.835x0.75);
- Abitanti insediabili n. 80 (mc 9.625/120);
- Verde pubblico richiesto mq 1.440 (80x18) previsto mq 1.463;
- Parcheggi pubblici richiesti mq 240 (80x3) previsti mq 240.

### ***Interrelazioni con gli strumenti di pianificazione sovraordinati (PPAR, PIT, PTCP)***

Come specificato nella delibera di CC di adozione n. 6 del 25.03.2019, nel vigente PRG adeguato al PPAR l'area oggetto d'intervento non risulta interessata dalla presenza di ambiti di tutela del PPAR né risulta ricadere all'interno di zone vincolate ai sensi del D.Lgs n. 42/2004.

Il Piano di Lottizzazione in variante in esame non risulta in contrasto con le norme tecniche di attuazione o previsioni del vigente PTCP; lo stesso non interferisce con disposizioni o previsioni immediatamente vincolanti del Piano d'Inquadramento Territoriale (PIT) regionale.

### ***Conclusioni***

Tutto quanto sopra premesso ed esposto lo scrivente Settore Pianificazione Territoriale è dell'avviso che debbano essere formulate le seguenti osservazioni, ai sensi dell'art. 30 della Legge Regionale n. 34/92 e successive modificazioni ed integrazioni, in merito al Piano di Lottizzazione in variante al PRG adottato dal Comune di Cupra Marittima con delibera di CC n. 6 del 25.03.2019 ai sensi dell'art. 15, comma 5 della L.R. 34/92 e ss.mm.ii.:

1. per le porzioni di aree aventi destinazione di zona di espansione residenziale che vengono escluse dal perimetro riportato nel vigente PRG non viene specificata la destinazione urbanistica che assumono per cui si ritiene necessario che il Comune provveda al riguardo al fine di assicurare il rispetto di quanto stabilito all'art. 11 della LR n. 22/2011 e dal relativo Regolamento di attuazione n. 6/2012, con particolare riferimento a quanto previsto al comma 1, lettera b) dell'art. 11 (possibilità di adottare varianti a PRG se finalizzate alla riduzione delle previsioni di espansione delle aree edificabili) e all'art. 18, comma 1, del Regolamento (possibilità di adottare varianti a PRG che prevedono, a parità di superficie, la redistribuzione di aree edificabili all'interno del territorio comunale);
2. è necessario che il Comune in sede di approvazione provveda a correggere le incongruenze fra le superfici fondiari dei tre lotti riportate nell'elaborato n. A.1 "NTA di lottizzazione" pari a mq 2.308 (lotto 1), mq 3.225 (lotto 2) e mq 4.100 (lotto 3) e quelle indicate nell'elaborato n. 2 "Zonizzazione" pari a 2.309 (lotto n. 1), mq 3.343 (lotto n. 2) e mq 4.148 (lotto n. 3);
3. è necessario che il Comune in sede di approvazione provveda a correggere le incongruenze tra le volumetrie realizzabili in ciascun lotto specificate nell'elaborato n. 2.1 "Planivolumetrico – Sezioni ante e post operam" pari a mc 2.300 (lotto n. 1), mc 3.300 (lotto n. 2), mc 4.035 (lotto n. 3) e quelle indicate nell'elaborato n. A.1 "NTA di lottizzazione" pari rispettivamente a mc 2.308, mc 3.225 e mc 4.100 (per un volume totale di mc 9.633 che risulterebbe superiore a quello ammissibile pari a mc 9.625);
4. si raccomanda il puntuale rispetto delle prescrizioni particolari riportate all'art. 33.2 "Zona omogenea C3 a bassa densità" delle NTA del vigente PRG. "\*\*\*\*\*"

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 relativo al comparto G15 in variante al vigente PRG adeguato al PPAR, 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 in variante al PRG adottato dal Comune di Cupra Marittima con delibera di CC n. 6 del 25.03.2019 ai sensi dell'art. 15, comma 5 della L.R. 34/92 e ss.mm.ii.:

1. per le porzioni di aree aventi destinazione di zona di espansione residenziale che vengono escluse dal perimetro riportato nel vigente PRG non viene specificata la destinazione urbanistica che assumono per cui si ritiene necessario che il Comune provveda al riguardo al fine di assicurare il rispetto di quanto stabilito all'art. 11 della LR n. 22/2011 e dal relativo Regolamento di attuazione n. 6/2012, con particolare riferimento a quanto previsto al comma 1, lettera b) dell'art. 11 (possibilità di adottare varianti a PRG se finalizzate alla riduzione delle previsioni di espansione delle aree edificabili) e all'art. 18, comma 1, del Regolamento (possibilità di adottare varianti a PRG che prevedono, a parità di superficie, la redistribuzione di aree edificabili all'interno del territorio comunale);
2. è necessario che il Comune in sede di approvazione provveda a correggere le incongruenze fra le superfici fondiari dei tre lotti riportate nell'elaborato n. A.1 "NTA di lottizzazione" pari a mq 2.308 (lotto 1), mq 3.225 (lotto 2) e mq 4.100 (lotto 3) e quelle indicate nell'elaborato n. 2 "Zonizzazione" pari a 2.309 (lotto n. 1), mq 3.343 (lotto n. 2) e mq 4.148 (lotto n. 3);
3. è necessario che il Comune in sede di approvazione provveda a correggere le incongruenze tra le volumetrie realizzabili in ciascun lotto specificate nell'elaborato n.

- 2.1 “Planivolumetrico – Sezioni ante e post operam” pari a mc 2.300 (lotto n. 1), mc 3.300 (lotto n. 2), mc 4.035 (lotto n. 3) e quelle indicate nell’elaborato n. A.1 “NTA di lottizzazione” pari rispettivamente a mc 2.308, mc 3.225 e mc 4.100 (per un volume totale di mc 9.633 che risulterebbe superiore a quello ammissibile pari a mc 9.625);
4. si raccomanda il puntuale rispetto delle prescrizioni particolari riportate all’art. 33.2 “Zona omogenea C3 a bassa densità” delle NTA del vigente PRG.

Di comunicare il presente provvedimento al Comune di Cupra Marittima, 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 30/05/2019

IL DIRIGENTE  
Dr.ssa AMURRI LUIGINA