



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. 719 del 06/06/2019

Determina del Responsabile N. 57 del 06/06/2019

PROPOSTA N. 831 del 06/06/2019

OGGETTO: Comune di Cupra Marittima: Piano di Lottizzazione zona omogenea "TN turistiche, ricreative, naturalistiche" (artt. 34 e 34.6 NTA vigente PRG).
Delibera di GC di adozione n.15/2019.
Osservazioni (art. 24 L. n.47/85 e art. 30 LR n. 34/92 e ss.mm.ii).

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 Cupra Marittima approvato con Delibera di CC n. 18/04, modificato ed aggiornato con successive varianti;

VISTA la delibera di Giunta Comunale n. 15 del 20.03.2019 con la quale il Comune di Cupra Marittima ha adottato il Piano di Lottizzazione della zona omogenea "TN turistiche, ricreative, naturalistiche" di cui agli artt. 34 e 34.6 delle NTA del vigente PRG;

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 06.06.2019 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 Giunta Comunale n. 15 del 20.03.2019, 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 della zona omogenea "TN turistiche, ricreative, naturalistiche" di cui agli artt. 34 e 34.6 delle NTA del vigente PRG, nel seguito diffusamente descritto.

Gli atti tecnico amministrativi trasmessi dal Comune con nota prot. n. 3535 del 01.04.2019, acquisiti agli atti dello scrivente Settore in data 15.04.2019 con prot. n. 9798, sono i seguenti:

1. Copia della Delibera di Giunta Comunale n. 15 del 20.03.2019 di adozione;
2. Avviso di deposito in data 02.04.2019;

3. Elaborati del Piano di Lottizzazione costituiti da:

- Tav. T1 Area edificabile, catastale aggiustamenti art. 15 NTA, lotti ed aree da urbanizzare, area di sedime e tip. costruttiva generica, calcolo standard urbanistici, sezione tipo strada;
- Tav. T2 Sistemazione verde pubblico e parcheggio;
- Tav. T3 Impianti Enel, utenze, pubblica illuminazione con dettagli;
- Tav. T4 Impianti CIIP;
- Tav. T5 Impianto fognario privato per assenza di fognatura pubblica;
- Tav. T6 Impianti acque meteoriche privato per assenza di fognatura pubblica;
- Tav. T7 Planivolumetrico indicativo, calcolo volume spettante per lotto, sezione generica tipo, sezione ante e post operam del terreno, conteggi, volumi e sezioni;
- Tav. T8 Impianti telecom;
- Tav. T9 Norme Tecniche di Attuazione;
- Tav. T10 Norme Tecniche di Lottizzazione;
- Tav. T11 Relazione tecnica;
- Tav. T12 Invarianza idraulica;
- Tav. T13 Titolo di proprietà e catastali;
- Tav. T14 Documentazione fotografica;
- Computo metrico estimativo;
- Schema di convenzione;
- Relazione geologica.

Si rileva che il titolo di alcuni degli elaborati trasmessi non risulta coincidente con quello riportato nella delibera di adozione e nella sopraccitata nota comunale prot. n. 3535 del 01.04.2019 nelle quali viene riportato il seguente elenco:

- Tav. T1 Planimetrie di inquadramento e di attuazione;
- Tav. T2 Sistemazione verde pubblico;
- Tav. T3 Impianti Enel;
- Tav. T4 Impianti idrici;
- Tav. T5 Impianto fognario;
- Tav. T6 Impianti acque meteoriche;
- Tav. T7 Planivolumetrico, conteggi, volumi e sezioni;
- Tav. T8 Impianti telefonia;
- Tav. T9 Norme Tecniche di Attuazione;
- Tav. T10 Norme Tecniche di Lottizzazione;
- Tav. T11 Relazione tecnica;
- Tav. T12 Invarianza idraulica;
- Tav. T13 Titolo di proprietà e catastali;
- Tav. T14 Documentazione fotografica;
- Computo metrico estimativo;
- Schema di convenzione;
- Relazione geologica.

Pareri degli Enti

Come riportato nella delibera di adozione risultano acquisiti i pareri della ASUR competente per territorio (parere favorevole con prescrizioni con nota prot. n. 78925 del 19.10.2018) e dell'ARPAM Marche (parere favorevole con prescrizioni con nota prot. n. 38392 del 15.11.2018); nella stessa delibera viene evidenziato che con nota comunale prot. n. 9325 del 19.09.2018 è stato richiesto il parere del Servizio Tutela Gestione e Assetto del Territorio (ex Genio Civile) della Regione Marche.

Descrizione

Si rileva preliminarmente che con Determina del Dirigente dello scrivente Settore n. 179/GEN del 05.12.2018 il Piano di Lottizzazione di che trattasi è stato escluso dalle procedure di VAS condizionatamente all'accoglimento delle prescrizioni espresse dall'AATO n. 5 – Marche sud con nota prot. n. 2367 del 08.10.2018.

Il Piano di Lottizzazione adottato dal Comune di Cupra Marittima è relativo ad un'area avente destinazione urbanistica di zona "TN turistiche, ricreative, naturalistiche" nel vigente PRG adeguato al PPAR; la zona di che trattasi è soggetta alle disposizioni di cui agli artt. 34 e 34.6 delle NTA che prevedono la necessità della predisposizione di uno strumento urbanistico preventivo sulla base dei seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

- Indice di edificabilità territoriale (IT) = 0.30 mc/mq;
- H max = ml 6.50.

Sono ammesse destinazioni d'uso di tipo terziario quali pubblici esercizi per ristoro e pubblici esercizi per ricezione.

Nella delibera di adozione viene evidenziato che obiettivo del Piano di Lottizzazione è la realizzazione di villette indipendenti a gestione unitaria per locazioni turistiche e di un edificio principale destinato ad ospitare l'abitazione del custode e le attività di gestione del complesso.

Come si evince dagli elaborati di progetto, in particolare dalla Tav. T1, è previsto un solo lotto edificabile della superficie fondiaria di mq 15.332.26, sul quale potrà essere edificata una volumetria massima di mc 5.110.93; è presente un elaborato planivolumetrico (Tav. 7) nel quale sono individuati n. 5 edifici con volume edificabile di mc 500 ciascuno e un edificio di volumetria pari a mc 2.110.93.

Per quanto riguarda la dotazione di standard urbanistici la stessa è stata calcolata sulla base di quanto stabilito dall'art. 5 del DM n. 1444/68 (10% della superficie territoriale) e risulta maggiore di quella che si sarebbe determinata applicando il parametro di cui all'art. 3 del DM n. 1444/68 (mq. 18 per abitante); con il Piano di Lottizzazione in argomento sono previste aree a standard per un totale di mq. 1.705.24, di cui mq 1603.35 a verde pubblico e mq 101.89 per parcheggi pubblici, superiore al minimo richiesto pari a mq 1.704 (10% della superficie territoriale pari a mq 17.036.44).

Con riferimento al Piano di Lottizzazione si osserva quanto segue:

- assenza del dettaglio previsto dalla LR n. 34/92 e dall'art. 52 del Regolamento Edilizio Tipo per lo strumento urbanistico attuativo di che trattasi; in particolare non risulta presente il piano quotato alla scala 1/500 con curve di livello ad equidistanza non superiore ad mt 1.00, necessario al fine di predisporre le basi per le planimetrie di progetto che debbono essere anch'esse alla scala 1/500 (nel caso in esame la planimetria utilizzata è un ingrandimento della Carta Tecnica Regionale alla scala 1/10.000);
- non appare corretta la trasposizione sulla base catastale del perimetro del PRG in quanto sul lato sud si sovrappone alla viabilità provinciale mentre sul PRG il limite della zona TN coincide con quello della strada provinciale; presumibilmente il perimetro dello strumento attuativo andrebbe traslato verso nord e quindi diverso sarebbe l'aggiustamento ai limiti di proprietà ai sensi dell'art. 15 delle NTA del vigente PRG. Peraltro qualora si procedesse all'esclusione di una porzione di area di proprietà della Provincia, ai sensi dell'art. 15 delle NTA occorrerebbe acquisire la rinuncia scritta della stessa;
- non risulta presente uno stralcio del vigente PRG dell'area interessata ed anche in considerazione dell'assenza di dettaglio nelle trasposizioni del perimetro di lottizzazione non appare chiaro come sia stata determinata la superficie territoriale indicata pari a mq 16.354.28;
- sarebbe opportuno che nelle NTA del Piano di Lottizzazione venisse meglio definita la tipologia delle attività insediate in rapporto alla classificazione di cui alla LR n. 9/2006;
- considerato che sia il verde pubblico che il parcheggio pubblico, come pure l'accesso, sono localizzati nella fascia di rispetto dei mt 20.00 della strada provinciale Castelletta, è necessario acquisire prima dell'approvazione del Piano di Lottizzazione di che trattasi, il parere del competente Settore Provinciale;
- nella descrizione presente nella delibera di adozione si fa riferimento alla presenza di un'abitazione per il custode di cui non si trova traccia negli elaborati progettuali; tale possibilità dovrebbe essere eventualmente prevista nelle NTA del Piano di Lottizzazione anche se appare dubbia la conformità con le destinazioni d'uso previste all'art. 36.4 delle NTA di PRG.

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 L.R. n. 34/92 e ss.mm.ii. debbano essere formulate le seguenti osservazioni in merito al Piano di Lottizzazione

della zona omogenea "TN turistiche, ricreative, naturalistiche" di cui agli artt. 34 e 34.6 delle NTA del vigente PRG, adottato con delibera di Giunta Comunale n. 15 del 20.03.2019:

1. il titolo di alcuni degli elaborati trasmessi non risulta coincidente con quello riportato nella delibera di adozione e nella nota comunale prot. n. 3535 del 01.04.2019 di invio della documentazione;
2. il Piano di Lottizzazione assente del dettaglio previsto dalla LR n. 34/92 e dall'art. 52 del Regolamento Edilizio Tipo per lo strumento urbanistico attuativo di che trattasi; in particolare non risulta presente il piano quotato alla scala 1/500 con curve di livello ad equidistanza non superiore ad mt 1.00, necessario al fine di predisporre le basi per le planimetrie di progetto che debbono essere anch'esse alla scala 1/500 (nel caso in esame la planimetria utilizzata è un ingrandimento della Carta Tecnica Regionale alla scala 1/10.000);
3. non appare corretta la trasposizione sulla base catastale del perimetro del PRG in quanto sul lato sud si sovrappone alla viabilità provinciale mentre sul PRG il limite della zona TN coincide con quello della strada provinciale; presumibilmente il perimetro dello strumento attuativo andrebbe traslato verso nord e quindi diverso sarebbe l'aggiustamento ai limiti di proprietà ai sensi dell'art. 15 delle NTA del vigente PRG. Peraltro qualora si procedesse all'esclusione di una porzione di area di proprietà della Provincia, ai sensi dell'art. 15 delle NTA occorrerebbe acquisire la rinuncia scritta della stessa;
4. non risulta presente uno stralcio del vigente PRG dell'area interessata ed anche in considerazione dell'assenza di dettaglio nelle trasposizioni del perimetro di lottizzazione non appare chiaro come sia stata determinata la superficie territoriale indicata pari a mq 16.354.28;
5. sarebbe opportuno che nelle NTA del Piano di Lottizzazione venisse meglio definita la tipologia delle attività insediate in rapporto alla classificazione di cui alla LR n. 9/2006;
6. considerato che sia il verde pubblico che il parcheggio pubblico, come pure l'accesso, sono localizzati nella fascia di rispetto dei mt 20.00 della strada provinciale Castelletta, è necessario acquisire prima dell'approvazione del Piano di Lottizzazione di che trattasi, il parere del competente Settore Provinciale;
7. nella descrizione presente nella delibera di adozione si fa riferimento alla presenza di un'abitazione per il custode di cui non si trova traccia negli elaborati progettuali; tale possibilità dovrebbe essere eventualmente prevista nelle NTA del Piano di Lottizzazione anche se appare dubbia la conformità con le destinazioni d'uso previste all'art. 36.4 delle NTA di 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 della zona omogenea "TN turistiche, ricreative, naturalistiche" di cui agli artt. 34 e 34.6 delle NTA del vigente PRG, adottato con delibera di Giunta Comunale n. 15 del 20.03.2019 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 della zona omogenea "TN turistiche, ricreative, naturalistiche" di cui agli artt. 34 e 34.6 delle NTA del vigente PRG, adottato dal Comune di Cupra Marittima con delibera di Giunta Comunale n. 15 del 20.03.2019:

1. il titolo di alcuni degli elaborati trasmessi non risulta coincidente con quello riportato nella delibera di adozione e nella nota comunale prot. n. 3535 del 01.04.2019 di invio della documentazione;
2. il Piano di Lottizzazione assente del dettaglio previsto dalla LR n. 34/92 e dall'art. 52 del Regolamento Edilizio Tipo per lo strumento urbanistico attuativo di che trattasi; in particolare non risulta presente il piano quotato alla scala 1/500 con curve di livello ad

equidistanza non superiore ad mt 1.00, necessario al fine di predisporre le basi per le planimetrie di progetto che debbono essere anch'esse alla scala 1/500 (nel caso in esame la planimetria utilizzata è un ingrandimento della Carta Tecnica Regionale alla scala 1/10.000);

3. non appare corretta la trasposizione sulla base catastale del perimetro del PRG in quanto sul lato sud si sovrappone alla viabilità provinciale mentre sul PRG il limite della zona TN coincide con quello della strada provinciale; presumibilmente il perimetro dello strumento attuativo andrebbe traslato verso nord e quindi diverso sarebbe l'aggiustamento ai limiti di proprietà ai sensi dell'art. 15 delle NTA del vigente PRG. Peraltra qualora si procedesse all'esclusione di una porzione di area di proprietà della Provincia, ai sensi dell'art. 15 delle NTA occorrerebbe acquisire la rinuncia scritta della stessa;
4. non risulta presente uno stralcio del vigente PRG dell'area interessata ed anche in considerazione dell'assenza di dettaglio nelle trasposizioni del perimetro di lottizzazione non appare chiaro come sia stata determinata la superficie territoriale indicata pari a mq 16.354.28;
5. sarebbe opportuno che nelle NTA del Piano di Lottizzazione venisse meglio definita la tipologia delle attività insediate in rapporto alla classificazione di cui alla LR n. 9/2006;
6. considerato che sia il verde pubblico che il parcheggio pubblico, come pure l'accesso, sono localizzati nella fascia di rispetto dei mt 20.00 della strada provinciale Castelletta, è necessario acquisire prima dell'approvazione del Piano di Lottizzazione di che trattasi, il parere del competente Settore Provinciale;
7. nella descrizione presente nella delibera di adozione si fa riferimento alla presenza di un'abitazione per il custode di cui non si trova traccia negli elaborati progettuali; tale possibilità dovrebbe essere eventualmente prevista nelle NTA del Piano di Lottizzazione anche se appare dubbia la conformità con le destinazioni d'uso previste all'art. 36.4 delle NTA di 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 06/06/2019

IL DIRIGENTE
Dr.ssa AMURRI LUIGINA