



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. 116 del 03/02/2021

Determina del Responsabile N. 11 del 03/02/2021

PROPOSTA N. 169 del 03/02/2021

OGGETTO: Comune di Ascoli Piceno.

Piano di Lottizzazione "Area Progetto AP-2", comparto Faiano, (art. 61 delle NTA del PRG).

Osservazioni (art. 24 L n. 47/85 e art. 30 LR n. 34/92).

Delibera di GC di adozione n. 239/2020.

class.07SUACOM23

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 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, in particolare gli articoli 4 "Attribuzione ai comuni di funzioni amministrative in materia di approvazione degli strumenti urbanistici attuativi" e art. 30 "Adozione e approvazione degli strumenti urbanistici attuativi";

VISTA la Circolare n. 27 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 adeguato al PPAR del Comune di Ascoli Piceno approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 2 del 26.01.2016;

VISTA la delibera di Giunta Comunale n. 239 del 24.11.2020 con la quale il Comune di Ascoli Piceno 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 "Area Progetto AP-2" (comparto Faiano);

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

VISTO il parere espresso dal competente Settore IV Pianificazione Territoriale, in data 02.02.2021 di seguito integralmente trascritto:

“””””Il Comune di Ascoli Piceno è dotato di Piano Regolatore Generale adeguato al Piano Paesistico Ambientale Regionale approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 2 del 26.01.2016.

L'Amministrazione interessata, con Delibera di Giunta Comunale n. 239 del 24.11.2020, ha adottato, ai sensi del combinato disposto di cui all'art. 11, comma 8, della LR n. 22/2011 e all'art. 30 della LR n. 34/92, il Piano di Lottizzazione "Area Progetto AP-2" (comparto Faiano), nel seguito diffusamente descritto.

Gli atti tecnico amministrativi trasmessi via pec dal Comune con nota prot. n. 89449 del 03.12.2020, acquisiti agli atti dello scrivente Settore in data 03.12.2020 con prot. n. 20748, sono i seguenti:

1. Copia della Delibera di Giunta Comunale n. 239 del 24.11.2020 di adozione del Piano in oggetto;

2. Elaborati del Piano di Lottizzazione costituiti da (trasmessi su file firmati digitalmente):

- Elaborato U-01 - agg: Relazione tecnico-illustrativa ed allegati;
- Elaborato U-02 - agg: Norme Tecniche di Attuazione;
- Elaborato U-03 - agg: Planimetria catastale – Elenco proprietà;
- Elaborato U-04: Estratto PRG su base catastale e aerofotogrammetria;
- Elaborato U-05: Stato attuale planimetria e profili-sezioni;
- Elaborato U-06 - agg: Stato modificato – Planimetria con destinazioni d'uso;
- Elaborato U-06 bis: Stato modificato – Planimetria del Piano Attuativo con perimetrazioni dei versanti e ambiti di tutela dei fabbricati rurali;

- Elaborato U-07: Stato modificato – Planimetria con destinazioni d'uso;
- Elaborato U-08: Stato modificato – Planivolumetrico indicativo;
- Elaborato U-09 - agg: Stato modificato – Sagome massimo ingombro e verifica parametri;

- Elaborato U-10: Stato modificato - Opere di urbanizzazione – Reti (1);
- Elaborato U-11: Stato modificato - Opere di urbanizzazione – Reti (2);
- Elaborato U-12: Stato modificato - Opere di urbanizzazione – Reti (3);
- Elaborato U-13: Stato modificato - Opere di urbanizzazione – Relazione tecnica;

- Elaborato U-14: Stato modificato - Opere di urbanizzazione – Computo metrico – Elenco prezzi;

- Elaborato U-15: Cronoprogramma;
- Elaborato U-16 - agg: Schema di convenzione;
- Elaborato U-17 - agg: Vas.- Rapporto preliminare per Verifica di Assoggettabilità;
- Elaborato: Relazione acustica (Valutazione previsionale del Clima acustico);

- Elaborato n. VP – rel: Verde pubblico – progetto colturale gestionale. Relazione tecnico programmatica;
- Elaborato n. VP – eg: Verde pubblico – progetto colturale gestionale. Elaborato grafici.

Studi geologici, geomorfologici, idrogeologici e sismici:

- Elaborato n. 1 - Relazione geologica, geomorfologica, idrogeologica e sismica con i relativi allegati;
- Elaborato n. 2 – Verifica di compatibilità idraulica - Legge n.22/2011 con i relativi allegati;
- Elaborato n. 3 – Asseverazione sulla compatibilità idraulica.

PARERI DEGLI ENTI

Nel documento istruttorio allegato alla Delibera di Giunta Comunale di adozione viene specificato che i pareri previsti dalla normativa vigente per i Piani Attuativi verranno acquisiti prima dell'approvazione del Piano in oggetto.

DESCRIZIONE

Si rileva preliminarmente che con Determina del Dirigente dello scrivente Settore n. 922 del 17.09.2020, il Piano di Lottizzazione di cui in oggetto è stato escluso dalle procedure di valutazione ambientale strategica (VAS) ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs n. 152/06 e ss.mm.ii.

Il Piano di Lottizzazione è relativo all'Area Progetto AP-2 in località via Faiano, avente destinazione urbanistica di zona "C" di espansione residenziale nel vigente PRG adeguato al PPAR; la zona di che trattasi è soggetta alle disposizioni di cui all'art. 61 delle NTA che prevedono la necessità della predisposizione di un piano attuativo di iniziativa privata, sulla base dei seguenti dati e parametri urbanistico-edilizi:

Allegato A dell'art. 61 delle NTA del PRG vigente - AP2:

- Indice di edificabilità territoriale (It): max 0.20 mc/mq;
- Superficie coperta (Sc): max 20% St (Superficie Territoriale totale);
- Indice di permeabilità (Ip): min 0.60 Sp/St;
- Altezza: max mt 7.50.

Come si evince dagli elaborati di progetto il Piano di Lottizzazione, nel rispetto dei sopra riportati dati e parametri urbanistico-edilizi, interessa un'area della superficie territoriale di mq 29.460, nella quale è prevista la formazione di due lotti edificabili destinati alla realizzazione di edifici di nuova costruzione per complessivi mc 5.887 (abitanti insediabili n. 50 – 5.887/120)

Come detto il Piano di Lottizzazione prevede la realizzazione di due lotti così suddivisi:

- lotto n. 1 di mc 3.160, costituito da n. 8 unità abitative a due livelli fuori terra;
- lotto n. 2 di mc 2.727, costituito da n. 7 unità abitative a due livelli fuori terra.

Nella relazione tecnico - illustrativa (Elab. n. U – 01 aggiornato), viene specificato che le aree interessate dal Piano sono catastalmente individuate nell'Elab. n. U – 03, con indicazione, per ciascuna di esse, della superficie totale e della superficie ricadente nel piano attuativo di che trattasi, al netto delle aree di sedime dei fabbricati eventualmente esistenti all'interno del comparto:

<i>Mappali interessati</i>	<i>Superficie totale</i>	<i>Superficie entro AP2</i>	<i>Area di sedime fabbricati</i>
<i>part. 667</i>	<i>Ha 0 14 25</i>	<i>Ha 0 14 25</i>	
<i>part. 657</i>	<i>Ha 2 09 35</i>	<i>Ha 2 09 10</i>	<i>Mq 25</i>
<i>part. 690</i>	<i>Ha 0 05 00</i>	<i>Ha 0 05 00</i>	
<i>part. 689</i>	<i>Ha 0 51 00</i>	<i>Ha 0 51 00</i>	
<i>part. 702</i>	<i>Ha 0 15 00</i>	<i>Ha 0 15 00</i>	
<i>TOTALI</i>	<i>Ha 2 94 60</i>	<i>Ha 2 94 35</i>	<i>Mq 25</i>

Come si evince dalla tabella sopra riportata, la superficie catastale complessiva risulta essere pari a mq 29.460, mentre la superficie ricadente all'interno dell'area progetto da considerare effettivamente edificabile è pari a mq 29.435, in quanto sulla particella 657 insiste un fabbricato di modesta entità con area di sedime pari a mq 25, che è stato detratto dall'area edificabile.

Nella relazione tecnico - illustrativa viene riportata la seguente tabella esplicativa del rispetto degli indici e parametri urbanistico-edilizi di cui all'art. 61 delle NTA del PRG vigente:

- Area di Comparto effettivamente edificabile (St) mq 29.435
- Indice territoriale (It) mc/mq 0.20
- Volumetria Massima ammissibile (Vmax) mc 5.887
- Abitanti insediabili (mc 5887/120mc/ab) n. 50 ab
- Standard urbanistici (21 mq/ab) minimo mq 1050
- Aree destinate ad orti previsti dall'art. 61 delle NTA (10 mq/ab) minimo mq 500
- Superficie massima di utilizzazione del suolo (max 40% St) max mq 11.774

Con riferimento agli standard urbanistici viene specificato che il Piano in oggetto prevede mq 709 di verde pubblico e mq 745 di parcheggi pubblici per un totale di mq 1.454 (maggiore di mq 1050 minimo richiesto), per una dotazione ad abitante insediabile di mq 29.08 (mq 1.454/50), superiore alla dotazione minima stabilita dal sopraccitato art. 61 delle NTA del vigente PRG pari a mq 21/ab; sono altresì previsti mq 540 per standard aggiuntivi (orti) superiori ai minimi richiesti pari a mq 500.

La Superficie coperta prevista dal Piano è mq 1.848,85, inferiore a quella massima ammissibile pari a mq 5.887,00 (20% di mq 29.435); nell'Elab. n. U-09 aggiornato viene riportata la verifica del rispetto dell'indice di permeabilità stabilito dall'art. 61 delle NTA (minimo 0.60 Sp/St), dalla quale risulta che le aree permeabili previste dal piano di lottizzazione sono pari a mq 18.123, per un indice di permeabilità di 0,61.

Per quanto riguarda le aree utilizzabili (aree a verde pubblico, aree di lottizzazione, viabilità e parcheggi pubblici), le stesse risultano avere un'estensione di mq 11.710, minori di quelle massime consentite ai sensi del sopraccitato art. 61 pari a mq 11.774 (40% di mq 29.435).

Nella relazione tecnico – illustrativa, al paragrafo "Precisazioni", si specifica che il Piano di Lottizzazione, oltre a prevedere i due lotti edificabili, le aree a standard pubblico e la viabilità, suddivide il resto della superficie territoriale in aree a verde privato, aree residuali (definite al comma f2 del citato art. 61) e aree a verde privato sportivo attrezzato nelle quali è prevista (Elab. n. U-02 agg. Norme Tecniche di Attuazione art. 8 commi 8.6.2 e 8.6.3) anche la possibilità di realizzare *"impianti sportivi con relativi volumi tecnici anche interrati, di piscine scoperte nonché di superfici attrezzate per lo sport, la ricreazione e il tempo libero"* e *"la realizzazione di nuovi manufatti fuori terra esclusivamente a servizio delle attività di cui sopra, comunque di modesta entità ed altezza massima non superiore a ml 3,50"*.

Lo scrivente Settore rileva che in nessuno degli elaborati adottati dalla Giunta Comunale risulta presente il dettaglio dei sopra elencati interventi richiesto dalla vigente normativa urbanistica per le opere previste nell'ambito degli strumenti urbanistici attuativi, come quello di specie per cui, anche al fine di non snaturare le previsioni oggetto di adozione e verificate dagli Enti coinvolti nel procedimento, è dell'avviso che debba essere stralciata la prevista possibilità di realizzare impianti sportivi, piscine scoperte, superfici attrezzate per lo sport, la ricreazione e il tempo libero, nuovi manufatti fuori terra a servizio di tali attività.

Rileva inoltre che non può ritenersi ammissibile la possibilità di accorpare lotti adiacenti prevista al paragrafo "Precisazioni" dell'Elab. n. U-01 aggiornato, poichè in contrasto con quanto dallo stesso specificato circa la prescrittività delle previsioni dell'Elab. n. U-09 *"Stato modificato-Sagome di massimo ingombro ammissibili e verifica parametri"* e anche in questo caso al fine di non snaturare le previsioni oggetto di adozione e verificate dagli Enti coinvolti nel procedimento (nel caso di specie appare comunque improbabile accorpare i due lotti previsti in quanto separati da una strada di lottizzazione e da una porzione di verde privato).

Con riferimento infine alle disposizioni di cui all'art. 5 della LR n. 1/2018 "Nuove norme per la costruzione in zone sismiche nella Regione Marche", qualora l'area in questione non ricadesse all'interno del perimetro oggetto di Microzonazione Sismica di III livello redatta ai sensi dell'Ordinanza n. 24 del 12 maggio 2017 del Commissario di Governo per la Ricostruzione, dovranno essere prodotti gli studi specialistici in conformità agli artt. 4 e 5 della suddetta legge regionale (lettera d dell'art. 61 delle NTA del PRG vigente).

CONCLUSIONI

Tutto quanto sopra premesso ed esposto lo scrivente Settore IV 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., vi siano la seguenti osservazioni da formulare in merito al Piano di Lottizzazione "Area

Si dà atto che il presente provvedimento non comporta onere diretto od indiretto a carico del bilancio provinciale.

Settore IV Pianificazione Territoriale
Il Dirigente ad Interim
(Ing. 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 03/02/2021

IL DIRIGENTE
COLAPINTO ANTONINO