



Originale di Deliberazione del Consiglio Comunale

N. 186 data 30 Novembre 2007	Oggetto: Variante al P.E.E.P. Comprensorio SS. Annunziata. Esame Osservazioni e Controdeduzioni. Approvazione definitiva ai sensi dell'art. 30 della Legge Regionale n. 34/92 e s.m.i.
-------------------------------------	---

L'anno duemilasette, il giorno trenta del mese di novembre alle ore diciannove, nella Residenza Municipale, si è riunito il Consiglio Comunale convocato a norma di legge ed in seduta pubblica.

Dei Consiglieri assegnati a questo Comune ed in carica:

	Pres.	Ass.		Pres.	Ass.
1) Gaspari Giovanni -Sindaco	X	<input type="checkbox"/>	17) Lazzari Pasqualina	X	<input type="checkbox"/>
2) Assenti Andrea	X	<input type="checkbox"/>	18) Lorenzetti Marco	<input type="checkbox"/>	X
3) Benigni Claudio	X	<input type="checkbox"/>	19) Marinucci Andrea	X	<input type="checkbox"/>
4) Bovara Lorella	X	<input type="checkbox"/>	20) Menzietti Nazzareno	X	<input type="checkbox"/>
5) Bruni Francesco	X	<input type="checkbox"/>	21) Nico Giuseppe	X	<input type="checkbox"/>
6) Cappelli Giuseppe	X	<input type="checkbox"/>	22) Palestini Fernando	X	<input type="checkbox"/>
7) Capriotti Giulietta	X	<input type="checkbox"/>	23) Pasqualini Gianluca	X	<input type="checkbox"/>
8) Cipolloni Libero	X	<input type="checkbox"/>	24) Pezzuoli Sergio	X	<input type="checkbox"/>
9) Costantini Edio	X	<input type="checkbox"/>	25) Piunti Pasqualino	X	<input type="checkbox"/>
10) De Vecchis Giorgio	X	<input type="checkbox"/>	26) Poli Giovanni	X	<input type="checkbox"/>
11) Del Zompo Palma	X	<input type="checkbox"/>	27) Primavera Daniele	X	<input type="checkbox"/>
12) Evangelisti Silvano	X	<input type="checkbox"/>	28) Sestri Leo	X	<input type="checkbox"/>
13) Felicetti Antonio	X	<input type="checkbox"/>	29) Tassotti Pierluigi	X	<input type="checkbox"/>
14) Forlì Paolo	X	<input type="checkbox"/>	30) Urbinati Fabio	X	<input type="checkbox"/>
15) Gabrielli Bruno	X	<input type="checkbox"/>	31) Vignoli Luca	X	<input type="checkbox"/>
16) Laversa Giuseppe	X	<input type="checkbox"/>			

risultano presenti n. 30 ed assenti n. 1.

Assume la presidenza la Dr.ssa Giulietta Capriotti.

Partecipa il Vice Segretario Generale dott. Roberto De Berardinis.

Sono presenti gli Assessori Di Francesco, Capriotti, Canducci, Emili, Fanini, Mozzoni, Sorge, Vesperini.

Il Presidente, riconosciuta legale l'adunanza, dichiara aperta la seduta.





Il Sindaco Giovanni Gaspari espone:

Il Comune di San Benedetto del Tronto è dotato di Variante Generale al P.R.G., approvata definitivamente in adeguamento al Piano Paesaggistico Ambientale Regionale (PPAR) con DPGR n. 8369 del 27.11.90. Tale strumento urbanistico individua ad ovest dell'abitato di Porto d'Ascoli, in fregio alla SS. n. 4 "Salaria" e alla Autostrada A-14, un comparto a destinazione residenziale di espansione C2 (art. 36 delle N.T.A. del vigente P.R.G.) dell'estensione di circa 132.000 mq, destinato specificamente all'edilizia residenziale pubblica mediante Piano per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.). Questo piano di zona per il Comprensorio SS. Annunziata era già stato definitivamente approvato ancor prima della vigente variante al P.R.G. con D.P.G.R. n. 11272 del 5.6.1987. L'ultima variante essenziale succedutasi nel tempo nell'ambito del Comprensorio SS. Annunziata è stata definitivamente approvata con Delibera del C.C. n. 44 del 24.05.2001. Con Delibera del C.C. n. 100 del 14.06.2007 è stata una variante al P.E.E.P. in oggetto mediante la quale l'A.C. ha voluto, avendo il piano vigente esaurito le aree per l'edificazione residenziale, ridefinire il disegno urbanistico della zona ottenendo:



1. l'individuazione di n. 2 lotti edificabili in aggiunta ai 47 esistenti e già assegnati/edificati. Il lotto n. 48 sul margine nord/ovest è destinato ad un edificio di tipologia a ballatoio realizzato anche secondo caratteristiche di bioarchitettura. Tale edificio ha partecipato ad un Bando regionale per l'edilizia sperimentale mediante un protocollo di intesa con l'ERAP di Ascoli Piceno.
2. nella zona verde a nord la previsione di realizzazione di una struttura pubblica di quartiere destinata all'istruzione (asilo nido/scuola materna).
3. la definizione di una riorganizzazione delle opere di urbanizzazione del piano con una migliore viabilità e una distribuzione dei parcheggi ottimale.
4. una dotazione di standard pubblici superiore a quella di P.R.G. e a quella minima della legge regionale vigente.

Secondo la normativa vigente applicabile il piano, così come adottato, è stato pubblicato per trenta giorni consecutivi all'Albo Pretorio Comunale dal 21.6.2007. A partire da quella data e fino a sessanta giorni successivi potevano essere presentate da parte di chiunque le osservazioni sullo stesso piano adottato (termine osservazioni 21.08.2007). E' stato altresì pubblicato un avviso sul B.U.R. Marche e sono stati pubblicati manifesti su tutto il territorio comunale.

Durante il periodo di deposito e i successivi trenta giorni è arrivata n.1 osservazione, prot. n. 39638 del 3.8.2007 come certificato dalla nota del settore Segreteria Generale prot. n. 41951 del 22/08/2007. Ai sensi dell'art. 30 della l. reg. 34/92 e dell'art. 24 della legge n. 47/85 il piano è stato inviato al competente Settore Urbanistica della Provincia di Ascoli Piceno che con nota prot. n. 1517/2007 acquisita al ns. prot. al n. 54366 del 26.10.2007, ha inviato le proprie osservazioni.

Le due osservazioni vengono controdedotte in calce al presente documento istruttorio a cui si rimanda.

Sono stati acquisiti i seguenti pareri:

- Parere favorevole servizio LL.PP. del 7.6.2007
- Parere favorevole ASUR ZT n. 12 n. 50/07 del 7.6.2007

Parere favorevole del settore Ex Genio Civile ai sensi dell'art. 89 del d.p.r. n. 380/2001 (ex art. 13 della legge n. 64/1974) prot. n. 6742 del 12.10.2007 (ns. prot. 52087 del 18.10.2007).

Preso atto della discussione il cui contenuto, registrato su pista magnetica, trascritto integralmente e conservato agli atti è da intendersi quale parte integrante e sostanziale del verbale della presente seduta.

Altresì nel corso della seduta viene presentata l'unita copia di emendamento sottoscritta da 11 Consiglieri (Bruno Gabrielli ed altri), la quale, dopo l'illustrazione del primo presentatore Bruno Gabrielli e gli interventi a favore e contro di altri, viene sottoposta a votazione ai fini dell'approvazione.

Il Consiglio Comunale con n. 19 voti contrari e n. 11 favorevoli (Piunti, Vignoli, Assenti, Poli, Gabrielli, Forlì, Felicetti, Tassotti, De Vecchis, Costantini, Nico) su n. 30 Consiglieri presenti, espressi per alzata di mano, respinge l'allegato emendamento.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Vista la Delibera di C.C. n. 100 del 14.6.2007 "Variante al P.E.E.P. Comprensorio SS. Annunziata. Adozione ai sensi dell'art. 30 della legge regionale n. 34/92 e s.m.i.", esecutiva ai sensi di legge;







ESAMINATO il documento istruttorio del 14/11/2007, a firma del Dott. Ing. Germano Polidori Dirigente del Settore Sviluppo del Territorio e del Responsabile del Procedimento Dott. Ing. Marco Cicchi Direttore del Servizio Pianificazione e Programmazione Urbanistica, contenente le controdeduzioni alle osservazioni pervenute sulla Delibera di C.C. n. 100/07 che allegato al presente atto deliberativo sotto la lettera "A" ne costituisce parte integrante e sostanziale, di cui si condivide il contenuto;



VISTA la legge n. 1150 del 17.8.1942 e s.m.i.;

VISTA la legge n. 167 del 18.4.1967 e s.m.i.;

VISTO il vigente P.R.G. approvato definitivamente con DPGR n. 8369 del 27.11.90;

VISTA la legge regionale n. 34 del 5.8.1992 e s.m.i.;

PRESO ATTO che per il prossimo 7.12.2007 è prevista la scadenza del Bando Provinciale per l'edilizia residenziale pubblica si ritiene di invocare l'urgenza dell'approvazione dell'atto e della sua eseguibilità e che pertanto viene richiesta l'immediata eseguibilità ai sensi dell'art. 134 del D.lgs. n. 267/2000;

CONSIDERATO che la proposta è stata esaminata dalla competente I Commissione Consiliare "Pianificazione Territoriale" nella seduta del 14/11/2007;

Dopo esauriente discussione il cui contenuto registrato e conservato agli atti, pur omettendone materialmente la trascrizione in questa sede, deve intendersi parte integrante e sostanziale del presente provvedimento.

ACQUISITO in merito ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. n. 267/2000 il parere di regolarità tecnica del Dirigente del Settore Sviluppo del territorio;

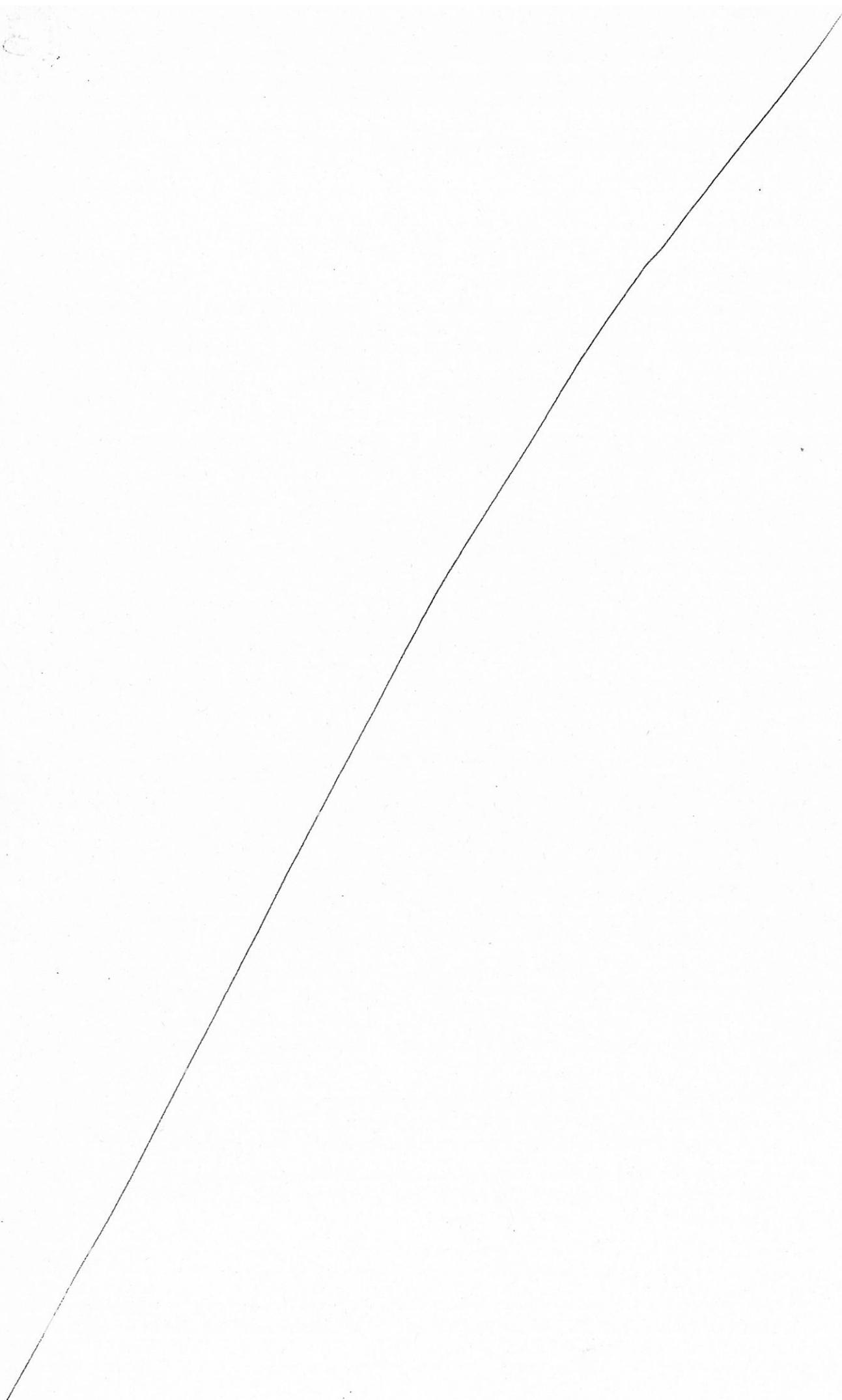
VISTO che non occorre il parere del Dirigente del Settore Finanze e Contabilità in quanto l'atto è ininfluenza ai fini economici e finanziati sul Bilancio Comunale non comporta aumento di spesa o diminuzione di entrata;

Con n. 19 voti favorevoli, n. 9 contrari (Piunti, Vignoli, Assenti, Poli, Gabrielli, Forlì, Felicetti, Tassotti, De Vecchis) e n. 2 astenuti (Costantini, Nico) su n. 30 Consiglieri presenti, espressi per alzata di mano,

DELIBERA

- 1- Di prendere atto e condividere in ogni suo punto il documento istruttorio a firma del Dott. Ing. Germano Polidori Dirigente del Settore Sviluppo del Territorio e del Responsabile del Procedimento Dott. Ing. Marco Cicchi Direttore del Servizio Pianificazione e Programmazione Urbanistica, contenente le controdeduzioni alle osservazioni pervenute sulla Delibera di C.C. n. 100/07 che allegato al presente atto deliberativo sotto la lettera "A" ne costituisce parte integrante e sostanziale
- 2- di APPROVARE definitivamente ai sensi dell'art. 30 della legge regionale n. 34/92 la Variante al P.E.E.P. SS. Annunziata" redatta dall'ufficio di piano del Settore Sviluppo del Territorio, con gli elaborati allegati alla citata Delibera di C.C. n. 100 del 14.6.2007, che sebbene non allegati al presente atto ne fanno parte integrante e sostanziale e sono conservati nel fascicolo d'ufficio;
- 3- di DARE ATTO che l'approvazione della variante al P.E.E.P. di cui all'oggetto è soggetta alle seguenti prescrizioni esecutive sui progetti degli interventi che saranno eseguiti nella zona di interesse:
 - a. Trattandosi di zona a rischio di esondazione E2 ogni intervento previsto dovrà essere supportato da specifici studi idraulici, da sottoporre al settore Ex Genio Civile, volti a dimostrare la compatibilità degli interventi stessi con il livello di rischio dichiarato.
 - b. Nella fase esecutiva del Piano dovranno essere eseguite indagini geologiche e geotecniche di dettaglio per ogni fabbricato conformi al DM. 11/03/1988 al fine di definire la corretta interazione terreno strutture di fondazione.
 - c. Dovranno essere limitati allo stretto necessario scavi e riporti di terreno; questi ultimi dovranno essere realizzati con materiale inerte di sedimenti granulari.
 - d. Dovrà essere prevista una efficace rete di regimazione delle acque superficiali al fine di limitare le infiltrazioni che possano pregiudicare le caratteristiche meccaniche dei terreni.





- 4- di DARE MANDATO al Dirigente del Settore Sviluppo del Territorio di provvedere a tutti gli atti conseguenti compresa l'invio alla Amministrazione Provinciale, Settore Urbanistica, del presente atto ai sensi della legge n. 1150/1942, della legge n. 167/1962 e della legge n. 34/92 e s.m.i.



Successivamente,

IL CONSIGLIO COMUNALE



- vista l'urgenza di riservare all'A.C. la possibilità di poter eventualmente adempiere alla scadenza del prossimo 7.12.2007 per la partecipazione al Bando Provinciale per l'edilizia residenziale pubblica;
- con n. 19 voti favorevoli, n. 9 contrari (Piunti, Vignoli, Assenti, Poli, Gabrielli, Forli, Felicetti, Tassotti, De Vecchis) e n. 2 astenuti (Costantini, Nico) su n. 30 Consiglieri presenti, resi per alzata di mano,

DELIBERA

di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134 – comma 4 – del D.Leg.vo 267/2000.

Il Responsabile del procedimento

ing. Marco Cicchi





Ricevuto nel corso della seduta di C.C. del 30/11/07

IL VICE SEGRETARIO GENERALE
dott. Roberto De Berardinis



Emendamento alla delibera avente per oggetto " Variante al P.E.E.F. Comprensorio SS. Annunziata. Esame Osservazioni e controdeduzioni Approvazione definitiva ... "

Allegato alla delibera di C.C. n. 186 del 30-11-2007

Tenuto conto del dibattito consiliare che ha consentito di approfondire la normativa delle NTA sia del PRG vigente che della zona PEEP SS. Annunziata.

Valutata la novità esplicativa per la zona PEEP SS. Annunziata rappresentata dall'osservazione dell'ex dirigente Zampacavallo al PRG vigente, portata in visione ai membri della Commissione Assetto del Territorio, nella seduta del 14/11/2007, che si allega.

Visto anche l'osservazione n.2 presentata dalla Provincia che al punto -1 eccepisce la difficoltà interpretativa per l'art.36 delle NTA del PRG vigente ,tanto da consigliare di inserire in una prossima variante "...una specifica variante all'art.36 delle NTA che possa definire meglio i parametri urbanistici ed edilizi...".

Riconosciuto dal Consiglio Comunale che la previsione di un edificio a torre dell'altezza di 43,00 ml è in contrasto sia con NTA del PEEP che con le NTA del PRG vigente e quindi comporta variante al Piano Regolatore Generale.

Del resto non risulta condivisibile, per la deroga ai distacchi, la forzatura interpretativa dell'art.9 del D.M. 1444/68,ultimo comma che prevede la deroga "... nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planivolumetriche " disposizione normativa che ovviamente è riferibile soltanto al caso di progettazioni originarie .

Infatti se per assurdo fosse utilizzabile in un impianto urbanistico già realizzato , si configurerebbero due gravi illegittimità :

1. Sul piano giuridico, verrebbero calpestati i legittimi diritti dei terzi accesi ,configurati e consolidati;
2. Sul piano urbanistico, la possibilità di una reiterazione progettuale per planivolemetrici trasformerebbe intere zone urbanizzate in tante piccole Shanghai !

Per tutte le motivazioni in premessa, integrate da quanto già esposto dal capogruppo consiliare di FI Gabrielli Bruno nell'osservazione n.1 al punto 2 ,allegata alla delibera ,

il Consiglio Comunale

accoglie parzialmente l'osservazione medesima relativamente alla

NON

PROPONIBILITA' DELLA TORRE PROGETTATA ALL'INTERNO DEL LOTTO 49.

Si dà mandato all'Ufficio Settore Sviluppo del Territorio di provvedere a tutti gli atti conseguenti relativi allo stralcio progettuale dell'edificio a torre del lotto 49.

Bruno Gabrielli
Roberto De Berardinis
Anna Vignoli

Antonio Felber
Cesario Neri
Renzo Pule





SETTORE SVILUPPO DEL TERRITORIO E DELL'ECONOMIA LOCALE SERVIZIO PIANIFICAZIONE URBANISTICA

Proposta di Delibera di Consiglio Comunale avente per oggetto: "Variante al P.E.E.P. Comprensorio SS. Annunziata. Esame Osservazioni e Controdeduzioni. Approvazione definitiva ai sensi dell'art.30 della legge regionale n.34/ 92 e s.m.i."

DOCUMENTO ISTRUTTORIO

Il Comune di San Benedetto del Tronto è dotato di Variante Generale al P.R.G., approvata definitivamente in adeguamento al Piano Paesaggistico Ambientale Regionale (PPAR) con DPGR n. 8369 del 27.11.90. Tale strumento urbanistico individua ad ovest dell'abitato di Porto d'Ascoli, in fregio alla SS.n.4 "Salaria" e alla Autostrada A-14, un comparto a destinazione residenziale di espansione C2 (art.36 delle N.T.A. del vigente P.R.G.) dell'estensione di circa 132.000 mq, destinato specificamente all'edilizia residenziale pubblica mediante Piano per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.). Questo piano di zona per il Comprensorio SS. Annunziata era già stato definitivamente approvato ancor prima della vigente variante al P.R.G. con D.P.G.R. n.11272 del 5.6.1987. L'ultima variante essenziale succedutasi nel tempo nell'ambito del Comprensorio SS. Annunziata è stata definitivamente approvata con Delibera del C.C. n.44 del 24.05.2001. Con Delibera del C.C. n.100 del 14.06.2007 è stata una variante al P.E.E.P. in oggetto mediante la quale l'A.C. ha voluto, avendo il piano vigente esaurito le aree per l'edificazione residenziale, ridefinire il disegno urbanistico della zona ottenendo:

1. l'individuazione di n.2 lotti edificabili in aggiunta ai 47 esistenti e già assegnati/edificati. Il lotto n.48 sul margine nord/ovest è destinato ad un edificio di tipologia a ballatoio realizzato anche secondo caratteristiche di bioarchitettura. Tale edificio ha partecipato ad un Bando regionale per l'edilizia sperimentale mediante un protocollo di intesa con l'ERAP di Ascoli Piceno.
2. nella zona verde a nord la previsione di realizzazione di una struttura pubblica di quartiere destinata all'istruzione (asilo nido/scuola materna).
3. la definizione di una riorganizzazione delle opere di urbanizzazione del piano con una migliore viabilità e una distribuzione dei parcheggi ottimale.
4. una dotazione di standard pubblici superiore a quella di P.R.G. e a quella minima della legge regionale vigente

Secondo la normativa vigente applicabile il piano, così come adottato, è stato pubblicato per trenta giorni consecutivi all'Albo Pretorio Comunale dal 21.6.2007. A partire da quella data e fino a sessanta giorni successivi potevano essere presentate da parte di chiunque le osservazioni sullo stesso piano adottato (termine osservazioni 21.08.2007). E' stato altresì pubblicato un avviso sul B.U.R. Marche e sono stati pubblicati manifesti su tutto il territorio comunale.

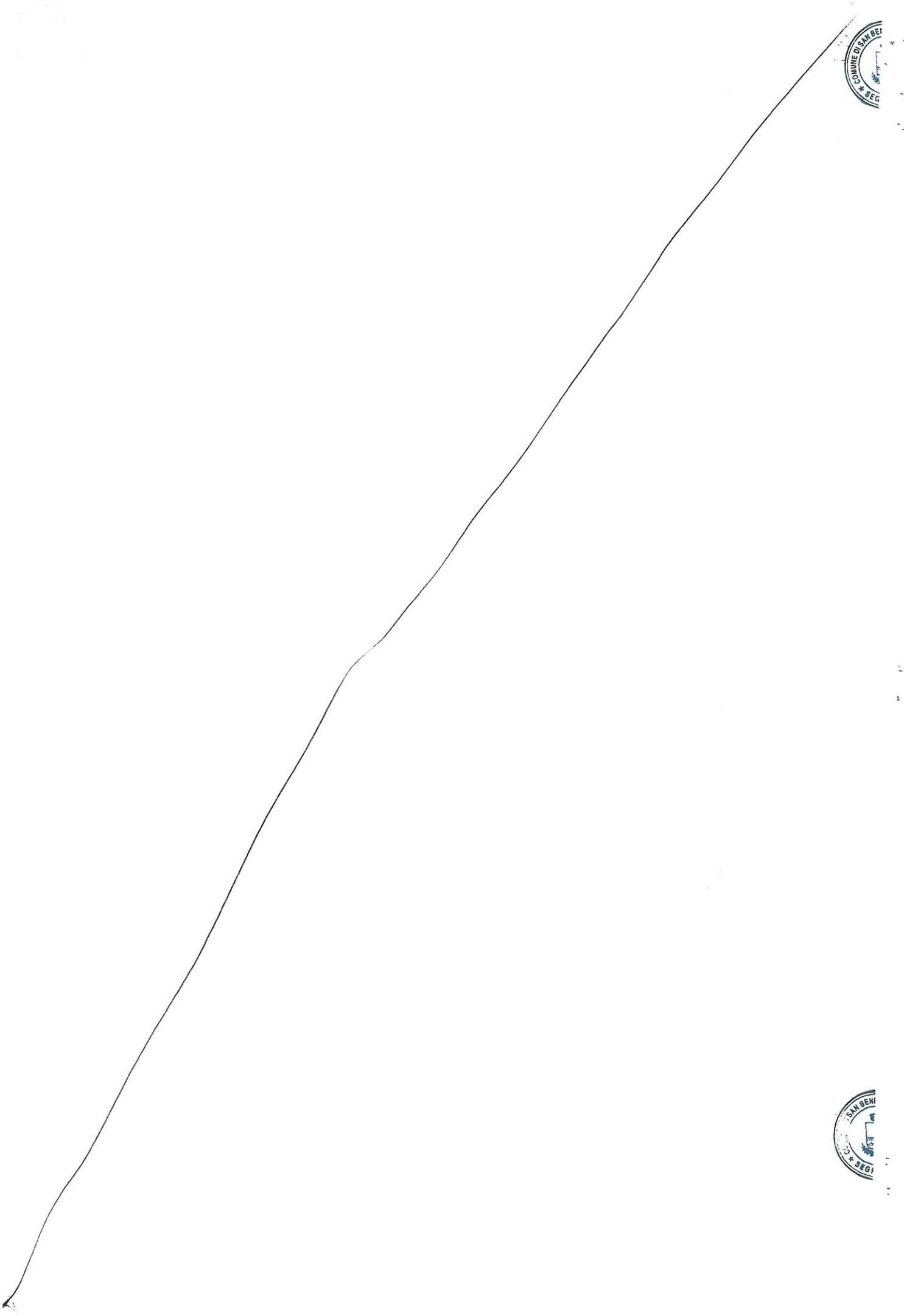
Durante il periodo di deposito e i successivi trenta giorni è arrivata n.1 osservazione, prot. n.39638 del 3.8.2007 come certificato dalla nota del settore Segreteria Generale prot.n.41951 del 22/08/2007. Ai sensi dell'art.30 della l. reg. 34/92 e dell'art.24 della legge n.47/85 il piano è stato inviato al competente Settore Urbanistica della Provincia di Ascoli Piceno che con nota prot.n.1517/2007 acquisita al ns. prot. al n.54366 del 26.10.2007, ha inviato le proprie osservazioni.

Le due osservazioni vengono controdedotte in calce al presente documento istruttorio a cui si rimanda.

Sono stati acquisiti i seguenti pareri:

- Parere favorevole servizio LL.PP. del 7.6.2007
- Parere favorevole ASUR ZT n.12 n.50/07 del 7.6.2007
- Parere favorevole del settore Ex Genio Civile ai sensi dell'art.89 del d.p.r. n.380/2001 (ex art.13 della legge n.64/1974) prot. n.6742 del 12.10.2007 (ns. prot.52087 del 18.10.2007)

Con Delibera del Comitato Istituzionale dell'Autorità Interregionale di Bacino del Fiume Tronto n. 3 del 7.6.2007 (pubblicata sulla Gazz. Uff. n.148 del 28.6.2007), è stata adottata una nuova perimetrazione delle zone esondabili che ha abbassato il grado di rischio della zona interessata



dalla variante, da rischio elevato di esondazione E3 a rischio medio E2. Con tale definizione del quadro di rischio idrogeologico la zona non è più soggetta alle norme di mitigazione della zona E3 e pertanto ai sensi del vigente art.12 delle NTA del PAI del Tronto : " 2. Per le aree a rischio **E2** le eventuali trasformazioni previste dagli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica dovranno essere supportate da specifici studi idraulici da sottoporre al parere dell'Autorità idraulica competente che provvedere a trasmettere all'Autorità di Bacino il parere espresso corredato dalla documentazione tecnica esaminata ai fini dell'aggiornamento del piano di bacino". Tale regolamentazione, letta in parallelo col citato parere del Settore ex Genio Civile, prot. n.6742 del 12.10.2007 , è già assolutamente contemplata nelle NTA del PEEP adottato che all'art.12 bis ultimo comma prevede : "Per zone di minore rischio idraulico valgono le norme fissate dal PAI nei rispettivi articoli di riferimento". Pertanto la prescrizione del Genio Civile di riscrivere le norme, e di conseguenza la relazione tecnica, alla luce del minor rischio idraulico non viene presa in considerazione perché si ritiene già contemplata e prevista nelle norme tecniche del PEEP adottato con Delibera di C.C. n.100 del 14.6.2007. Sempre in merito alle prescrizioni contenute nel citato parere del settore ex genio civile si ritiene di inserire come prescrizioni sull'approvazione della variante i seguenti punti:

1. Trattandosi di zona a rischio di esondazione E2 ogni intervento previsto dovrà essere supportato da specifici studi idraulici, da sottoporre al settore Ex Genio Civile, volti a dimostrare la compatibilità degli interventi stessi con il livello di rischio dichiarato.
2. Nella fase esecutiva del Piano dovranno essere eseguite indagini geologiche e geotecniche di dettaglio per ogni fabbricato conformi al DM. 11/03/1988 al fine di definire la corretta interazione terreno strutture di fondazione.
3. Dovranno essere limitati allo stretto necessario scavi e riporti di terreno; questi ultimi dovranno essere realizzati con materiale inerte di sedimenti granulari.
4. Dovrà essere prevista una efficace rete di regimazione delle acque superficiali al fine di limitare le infiltrazioni che possano pregiudicare le caratteristiche meccaniche dei terreni.

Pertanto di propone:

Vista la Delibera di C.C. n.100 del 14.6.2007 "Variante al P.E.E.P. Comprensorio SS. Annunziata. Adozione ai sensi dell'art.30 della legge regionale n.34/ 92 e s.m.i.", esecutiva ai sensi di legge;

ESAMINATO il documento istruttorio del 14/11/2007, a firma del Dott. Ing. Germano Polidori Dirigente del Settore Sviluppo del Territorio e del Responsabile del Procedimento Dott. Ing. Marco Cicchi Direttore del Servizio Pianificazione e Programmazione Urbanistica, contenente le controdeduzioni alle osservazioni pervenute sulla Delibera di C.C. n.100/07 che allegato al presente atto deliberativo sotto la lettera "A" ne costituisce parte integrante e sostanziale, di cui si condivide il contenuto;

VISTA la legge n.1150 del 17.8.1942 e s.m.i.;

VISTA la legge n.167 del 18.4.1967 e s.m.i.;

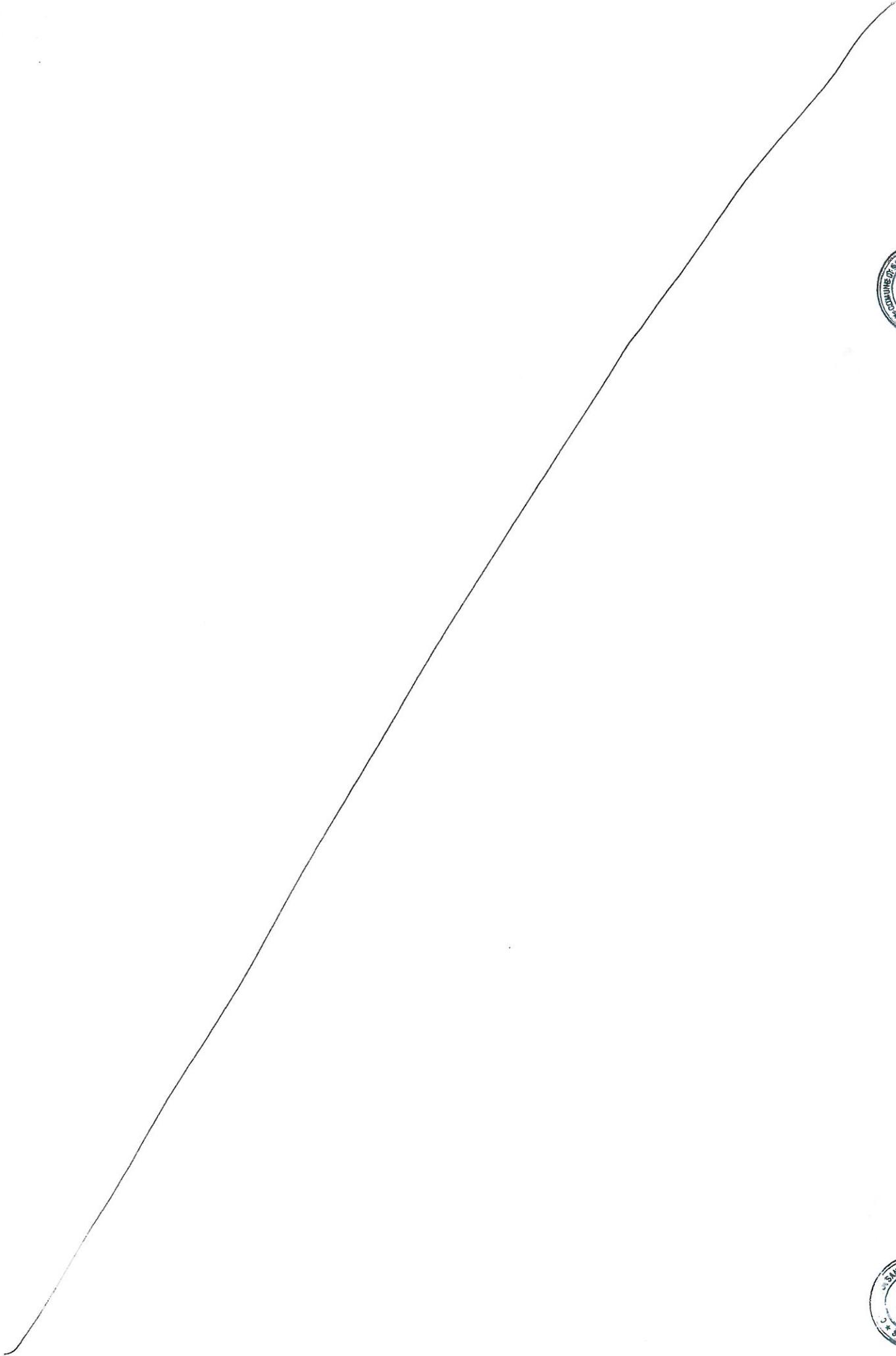
VISTO il vigente P.R.G. approvato definitivamente con DPGR n. 8369 del 27.11.90;

VISTA la legge regionale n.34 del 5.8.1992 e s.m.i.;

PRESO ATTO che per il prossimo 7.12.2007 è prevista la scadenza del Bando Provinciale per l'edilizia residenziale pubblica si ritiene di invocare l'urgenza dell'approvazione dell'atto e della sua eseguibilità e che pertanto viene richiesta l'immediata eseguibilità ai sensi dell'art.134 del D.Lgs. n.267/2000;

CONSIDERATO che la proposta è stata esaminata dalla competente I Commissione Consiliare "Pianificazione Territoriale" nella seduta del 14/11/2007;

ACQUISITO in merito ai sensi dell'art.49 del D.Lgs. n.267/2000 il parere di regolarità tecnica del Dirigente del Settore Sviluppo del territorio;



VISTO che non occorre il parere del Dirigente del Settore Finanze e Contabilità in quanto l'atto è ininfluente ai fini economici e finanziati sul Bilancio Comunale non comporta aumento di spesa o diminuzione di entrata;

DELIBERA

- 
- 1- Di prendere atto e condividere in ogni suo punto il documento istruttorio a firma del Dott. Ing. Germano Polidori Dirigente del Settore Sviluppo del Territorio e del Responsabile del Procedimento Dott. Ing. Marco Cicchi Direttore del Servizio Pianificazione e Programmazione Urbanistica, contenente le controdeduzioni alle osservazioni pervenute sulla Delibera di C.C. n.100/07 che allegato al presente atto deliberativo sotto la lettera "A" ne costituisce parte integrante e sostanziale
 - 2- di APPROVARE definitivamente ai sensi dell'art.30 della legge regionale n.34/92 la Variante al P.E.E.P. "SS. Annunziata" redatta dall'ufficio di piano del Settore Sviluppo del Territorio, con gli elaborati allegati alla citata Delibera di C.C. n.100 del 14.6.2007, che sebbene non allegati al presente atto ne fanno parte integrante e sostanziale e sono conservati nel fascicolo d'ufficio;
 - 3- di DARE ATTO che l'approvazione della variante al P.E.E.P. di cui all'oggetto è soggetta alle seguenti prescrizioni esecutive sui progetti degli interventi che saranno eseguiti nella zona di interesse:
 - a. Trattandosi di zona a rischio di esondazione E2 ogni intervento previsto dovrà essere supportato da specifici studi idraulici, da sottoporre al settore Ex Genio Civile, volti a dimostrare la compatibilità degli interventi stessi con il livello di rischio dichiarato.
 - b. Nella fase esecutiva del Piano dovranno essere eseguite indagini geologiche e geotecniche di dettaglio per ogni fabbricato conformi al DM. 11/03/1988 al fine di definire la corretta interazione terreno strutture di fondazione.
 - c. Dovranno essere limitati allo stretto necessario scavi e riporti di terreno; questi ultimi dovranno essere realizzati con materiale inerte di sedimenti granulari.
 - d. Dovrà essere prevista una efficace rete di regimazione delle acque superficiali al fine di limitare le infiltrazioni che possano pregiudicare le caratteristiche meccaniche dei terreni.
 - 4- di DARE MANDATO al Dirigente del Settore Sviluppo del Territorio di provvedere a tutti gli atti conseguenti compresa l'invio alla Amministrazione Provinciale, Settore Urbanistica, del presente atto ai sensi della legge n.1150/1942, della legge n.167/1962 e della legge n.34/92 e s.m.i.;
 - 5- di RENDERE, il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 del D.Lgs. n.267/2000, vista l'urgenza di riservare all'A.C. la possibilità di poter eventualmente adempiere alla scadenza del prossimo 7.12.2007 per la partecipazione al Bando Provinciale per l'edilizia residenziale pubblica;

Il Responsabile del procedimento
ing. Marco Cicchi

IL DIRIGENTE DEL SETTORE
ing. Germano Polidori

Allegato al documento istruttorio:
Esame osservazioni e controdeduzioni (pag.5)







Controdeduzioni alle osservazioni pervenute sulla Variante al PEEP "Comprensorio SS. Annunziata" adottata con Delibera di Consiglio Comunale n.100 del 14.6.2007

Osservazione n.1

Gabrielli Bruno – Capogruppo Consiliare gruppo "Forza Italia"

San Benedetto del Tronto

prot. n.39638 del 03/08/2007

L'osservazione viene depositata in merito alla Delibera n.100 del 14.6.2007, di cui all'oggetto e anche riguardo alla Delibera n.101 della stessa data con la quale è stata assegnata all'ERAP di Ascoli Piceno un'area all'interno del PEEP SS. Annunziata (lotto n.48) per l'edificazione di un intervento di edilizia sperimentale pubblica da destinarsi a studenti ed anziani.

L'osservazione viene controdedotta ai sensi dell'art.30 della vigente legge regionale n.34/92 solo per quanto riguarda la parte riguardante la Delibera n.100/2007 poiché le eccezioni relative alla Delibera n.101/2007 non sono collegate al procedimento di approvazione della variante al PEEP in questione.

Viene eccepito:

1) **Metodo di dimensionamento del piano:** viene invocata una eventuale "forzatura" nel calcolo della capacità insediativa teorica poiché, come esplicito nella tavola n.3 di progetto, il calcolo è stato fatto ai sensi dell'art.18 comma 3 della vigente legge urbanistica regionale e non in base alle modalità di valutazione espresse dalle norme tecniche di attuazione del PRG vigente. A fronte di un aumento di oltre 250 abitanti teorici si pretende di mantenere costanti le quantità e gli standard di servizi da realizzare senza violare le previsioni normative.

2) **Fattibilità della torre prevista nel planivolumetrico:** La torre progettata all'interno del lotto n.49, al posto del Centro Servizi mai realizzato, sarebbe non proponibile nel contesto in cui viene proposta per contrasto con l'art.9 del D.M. n.1444/68 che prevede che la distanza tra gli edifici debba essere non inferiore a quella del più alto edificio e quindi pari a 43 metri. Or dunque gli spazi sarebbero insufficienti per il contesto progettuale del PEEP SS. Annunziata. Non si potrebbe neanche invocare la deroga, sebbene prevista dallo stesso art.9 poiché in questo caso si richiede previsioni planivolumetriche che appartengano alla progettazione originaria e iniziale del piano particolareggiato. Ciò significa che tali previsioni andrebbero fissate in un momento antecedente all'acquisizione dei diritti dei terzi ed essere rivolti ad edifici ancora da costruire. Nel caso in esame invece si "forza" la progettazione urbanistica inserendo all'interno di un gruppo di edifici già esistenti un ulteriore edificio in contrasto con le distanze ammissibili. Non sarebbero neanche trascurabili i risvolti legali connessi alla salvaguardia dei diritti dei terzi che vedono "compressi" i diritti accesi con le rispettive convenzioni. Si ricorda infatti che i soggetti convenzionati hanno contribuito integralmente al pagamento del terreno edificabile e delle aree a servizi realizzate ed inoltre al pagamento delle opere di urbanizzazione anche per le aree che oggi, a seguito della variante, assumono valenza fondiaria anziché come era nelle previsioni servizi pubblici, con danno notevole per i soggetti insediati che avrebbero pagato per servizi che non avranno mai poiché al loro posto sorgerebbe appunto la torre progettata.

L'osservazione è da rigettare per i seguenti motivi.

1° punto: In merito al dimensionamento del Piano

Il calcolo della verifica del dimensionamento del PEEP è stato regolarmente e legittimamente effettuato ai sensi della normativa urbanistica vigente. Infatti rispetta sia gli indici urbanistico edilizi previsti dall'art.34 delle NTA del PRG vigente, sia l'art.18 della l.reg. n.34/92. Non si ravvisa il contrasto invocato poiché gli standard prodotti e resi disponibili sarebbero a seguito della variante ampiamente superiori al limite minimo di 27 mq/abitate, fissato dal PRG vigente contro i 24 mq/abitate minimi della legge regionale. Oltre ad essere corretto il calcolo dei progettisti originari è corretto anche quello della presente variante che ai sensi dell'art.18 comma 3° dell'art.18 della l.reg. 34/92, per il calcolo delle capacità insediativa teorica delle zone residenziali esistenti assume come numero dei residenti il maggior valore tra quello corrispondente al 75% dei vani abitabili, al netto dei lotti edificati, e quello corrispondente agli abitanti insediati al momento dell'adozione del Piano purché non si superi il numero di un abitante per vano. E' al comma 4 dello stesso art.18 che dice che per le aree di nuova edificazione, o dove è prevista la demolizione con ricostruzione, che la capacità insediativa teorica va calcolata con il limite di 120 mc/abitate. E non si tratta, evidentemente, del



caso in questione che interviene su un insediamento già esistente, quasi completamente attuato per le previsioni residenziali e urbanizzato.

Ma comunque anche considerando l'invocato calcolo per le aree di nuove edificazione si verifica ciò:

Volume progettato totale 204514 mc

Abitanti insediabili (120 mc/abitante – art.18 comma 4 l.r.34/92) → 1704 abitanti

Servizi pubblici di progetto mq. 50805

Standard per abitante: $50805/1704 = 29,82$ mq/abitante > 27 mq/abitante

Come possibile verificare il calcolo è comunque legittimo e ammissibile per la variante in progetto, fatto salvo comunque anche il calcolo inserito nell'elaborato 3 della variante stessa, che non è assolutamente un "espediente" ma la realtà dei fatti. Non si tratta quindi di deroga alla norma dell'art.34 del vigente PRG con la quale c'è piena conformità. Infine è da rimarcare che la presente Variante oltre a prevedere una congrua e legittima dotazione di standard pubblici ha aumentato la dotazione di verde pubblico nel PEEP da 20,1 a 26,2 mq/abitante poiché l'area di pertinenza del centro servizi, del PEEP originario, è stata tramutata in verde pubblico tra l'altro già attuato come visibile nella documentazione fotografica allegata alla variante.

Infine anche per quanto riguarda l'indice di fabbricabilità territoriale (It) la verifica è ampiamente soddisfatta con riferimento al limite massimo (17.000 mc/ha) fissato dall'art.36 delle N.T.A. del P.R.G. vigente. Difatti:

Volume progettato = mc 204514

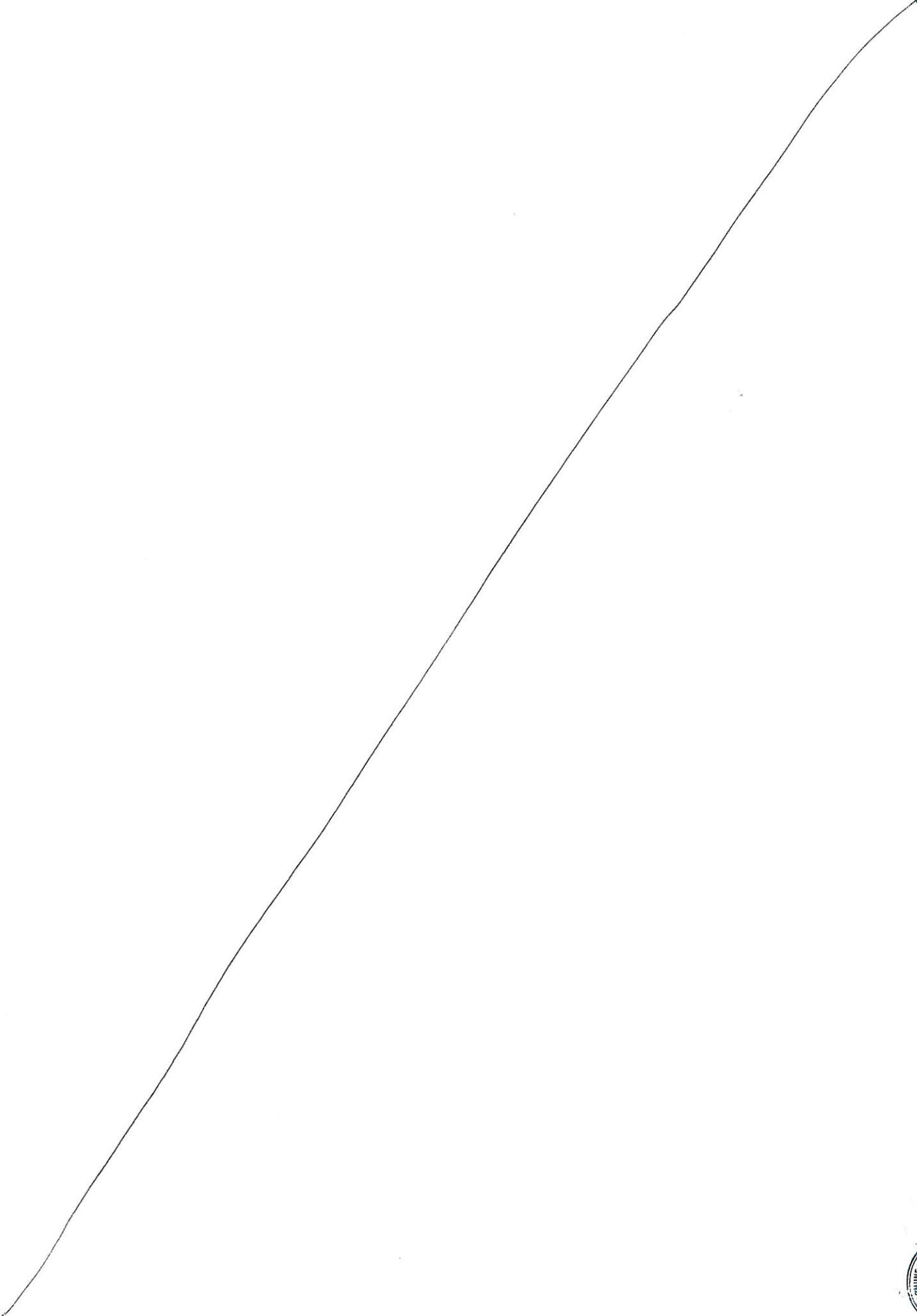
Superficie territoriale = 13,2080 ha → $It = 204514/13,2080 = 15.484$ mc/ha < 17.000 mc/ha

Pertanto essendo l'indice fondiario massimo pari a 4 mc/mq, l'indice territoriale It massimo inferiore a quello fissato dall'art.36 delle N.T.A. e verificato da parte della presente Variante il rispetto degli standard di cui al D.M. n.1444/68, si ritiene infondata l'osservazione che è pertanto da rigettare.

2° punto: Fattibilità della torre prevista nel planivolumetrico

La fattibilità della torre non appare affatto in discussione né dal punto di vista urbanistico né da quello legale come invocato dall'osservazione presentata. Difatti in merito all'art.9 del D.M. 1444/68 è pienamente legittimo, ultimo comma, che "...sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate dai commi precedenti, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planivolumetriche". Non risulta che tale comma sia utilizzabile solamente in caso "di progettazione originaria e iniziale di un piano particolareggiato" ma è assolutamente legittimo utilizzarlo anche quando si redige una variante ad un piano già approvato. Anche l'art.60 del vigente Regolamento Edilizio Comunale (al comma 5) riporta la possibilità di deroga alle distanze anche per i piani di recupero e quindi per zone completamente edificate come quella del PEEP SS. Annunziata, più che una zona "verGINE" da urbanizzare come invocato dall'osservazione. Si rileva infine che anche il precedente P.E.E.P. conteneva previsioni di distacchi in deroga alle citate norme del D.M. n.1444/68 per i fabbricati, poi effettivamente realizzati talvolta a confine del lotto o in adiacenza tra fabbricati stessi. Pertanto viene rigettato per queste motivazioni il contrasto invocato con le distanze minime ammissibili.

In merito alla salvaguardia dei diritti di terzi è allo stesso modo infondata la paventata richiesta di risarcimento poiché le superfici fondiarie con la presente variante passerebbero da mq. 62366 a mq.54767 considerando che il centro servizi del progetto originario aveva destinazione privatistica e ai sensi del vigente P.T.C. (art.13 delle N.T.A.) non potrebbe essere strettamente considerato "standard pubblico" e pertanto da computare a tutti gli effetti nella superficie fondiaria. Infine, per le motivazioni appena esposte, non risulta vero che superfici destinate inizialmente a opere di urbanizzazione assumano valenza fondiaria con diminuzione di servizi pubblici. La stessa relazione del progetto originario del PEEP in merito al Centro Servizi diceva che la dotazione di standard di oltre 33 mq./abitante era solo teorica essendo lo stesso centro servizi appunto una struttura con finalità private (commercio e servizi generali, direzionale, ecc...) che comporterebbe una diminuzione dello standard urbanistico "reale" ma comunque superiore a 27 mq/abitante.



Osservazione n.2

Amministrazione Provinciale di Ascoli Piceno

prot. n.54366 del 26/10/2007

L'osservazione viene depositata in merito alla Delibera n.100 del 14.6.2007, di cui all'oggetto ai sensi dell'art.24 della legge 28.2.1985 n.47 e dell'art.30 della l.reg. n.34/92.

Le osservazioni che seguono sono state approvate dalla Provincia con Determinazione del Dirigente n.6054/GEN del 23.10.2007.

Vengono formulate le seguenti osservazioni:

- 1) Il Comune valuti l'opportunità di predisporre in una prossima variante del PRG una specifica variante dell'art.36 delle NTA che possa definire meglio i parametri urbanistici ed edilizi delle disposizioni di che trattasi;
- 2) Si precisa che le opere previste dalla presente Variante al PEEP "Comprensorio SS. Annunziata" deve essere acquisito il parere, prima dell'approvazione, del Servizio Interventi sismici, idraulici ed elettricità - protezione Civile e Forestazione della Provincia di Ascoli Piceno;
- 3) vengano indicati su un apposito elaborato e successivamente realizzati tutti gli interventi volti al superamento delle barriere architettoniche di cui alla Legge n.,13/89;
- 4) venga prodotto un elaborato con il piano quotato dell'area e le sezioni significative;
- 5) vengano riportate sull'elaborato 05vv- Planivolumetrico le quote altimetriche e planimetriche;
- 6) si ravvisa la necessità di trasmettere all'Amministrazione Provinciale copia della Deliberazione di C.C. di approvazione dello strumento urbanistico attuativo in narrativa.

CONTRODEDUZIONE

L'Ufficio competente ha valutato attentamente le osservazioni pervenute da parte del Settore Urbanistica dell'Amministrazione Provinciale di Ascoli Piceno constatando l'assoluta non incompatibilità con la progettazione realizzata e allegata alla Delibera di adozione della variante al PEEP in narrativa.

Punto 1) In merito alla necessità in futuro di una rivisitazione normativa della norma di PRG, ciò appare in linea con la volontà dell'A.C. di redigere un nuovo PRG, in itinere, e pertanto se ne terrà conto in fase di definizione della normativa futura. Si sottolinea altresì che la attuale definizione della norma è frutto di una osservazione dell'Ufficio tecnico comunale, che a suo tempo in fase di adozione definitiva del vigente PRG (avvenuta nel 1986), aveva osservato (osservazione n.26) di poter introdurre, il testo in calce all'art.36 delle NTA un comma, poi effettivamente riportato in sede di approvazione, che recita testualmente: "*Nelle zone coincidenti con i piani per l'edilizia economica e popolare nel rispetto dell'indice territoriale e fondiario e del D.M. 2.4.1968 n.1444 valgono le norme dei relativi P.E.E.P.*" Nel decreto di approvazione finale del PRG anche la Regione Marche (DPGR. n.8369 del 27.11.1990) ha convalidato tale formulazione, ritenendo "...di accogliere l'osservazione in quanto ammissibile, riferita a piani di zona 167 non appare in contrasto con norme di legge attualmente in vigore". Si fa presente che al momento dell'approvazione del PRG vigente, essendo ancora in itinere l'attuale legge reg. n.34/92, il riferimento normativo era quello della legge nazionale (legge 17.8.1942 n.1150) e l'art.3 della legge regionale del 2.11.1972 n. 8 relativa alle norme per l'esercizio delle funzioni in materia di urbanistica trasferite e delegate alle Regioni dal D.P.R. n.8/1972. Ma anche alla luce della vigente legge reg. n.34/92 non appare a nostro avviso alcun contrasto, con l'art.30 e con l'art.15 relativo ai PRG, della stessa legge regionale. Anzi il testo della Legge regionale n.34/92 conferma "definitivamente" l'orientamento già espresso proprio con l'osservazione comunale in sede di approvazione finale del vigente PRG. Tale art.15 recita infatti al comma 3: "*3. I comuni possono individuare le zone da assoggettare obbligatoriamente a piani attuativi o di recupero, con riferimento alle quali possono limitarsi a definire le destinazioni d'uso complessive, la distribuzione dei carichi insediativi e la dotazione degli standards di cui al decreto ministeriale 1444/1968 da osservarsi in ciascuna zona, rimettendo agli strumenti urbanistici attuativi le ulteriori prescrizioni*".



[A large, faint, diagonal watermark or signature line spans across the page.]



Si allega al documento istruttorio copia dell'osservazione n.26 appena citata.

Punto 2) E' stato acquisito il relativo parere favorevole del settore Ex Genio Civile ai sensi dell'art.89 del d.p.r. n.380/2001 (ex art.13 della legge n.64/1974) che si allega.

Punto 3) In merito alla redazione di un elaborato contenente tutti gli interventi per il superamento e l'abbattimento delle barriere architettoniche si ritiene che tale documento vada compreso nel progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione del piano di zona e quindi, come comunque già sancito dal vigente regolamento edilizio comunale (art.20 R.E.C. e relativo Allegato A), vada richiesto in quella fase.

Punti 4 e 5) Il piano quotato della zona è già riportato nella tavola 1vv-Inquadramento urbanistico in cui è riportata in scala adeguata la nuova aerofotogrammetria aggiornata a giugno 2006 con tutte le quote esistenti del terreno e degli edifici. Il Planivolumetrico (tav.5vv) è in scala 1:500 come previsto dal R.E.C. e dalle norme regionali richiamate e letto insieme alla tavola 6vv-Prospetti, contenente appunto i prospetti in scala e le sezioni significative di progetto, fornisce tutte le informazioni significative altimetriche e planimetriche per la definizione del progetto urbanistico.

Punto 6) Verrà inserito nella Delibera di approvazione conclusiva la prescrizione di invio alla Provincia dell'atto finale.

Allegata: copia dell'osservazione n.26 dell'Ufficio Tecnico del 10.7.1986





26

AL SIGNOR SINDACO DEL COMUNE

di

SAN. BENEDETTO DEL TRONTO

Oggetto: Variante Generale al P.R.G. Vigente.

Delibera Consiliare n. 718 del 22.11.1985.

Osservazioni.

Il sottoscritto Ing. Giovanni Zampacavallo, in qualità di Ingegnere Capo della Ripartizione Assetto del Territorio del Comune di S. Benedetto del Tronto, in merito alla Variante Generale al P.R.G. di cui al l'oggetto, si permette di osservare quanto segue:

Con deliberazione Consiliare n. 625 del 18.6.1986 il Comune ha adottato, a variante di P.R.G., un Piano per l'edilizia economica e popolare, comprensorio SS. Annunziata, in zona residenziale C2 della Variante Generale al P.R.G., art. 36 delle N.T.A..

Tale strumento attuativo, pur rispettando gli indici fondiari e territoriali previsti dalla Variante al P.R.G., prevede diversi limiti di altezza e distacchi per cui si ritiene necessario integrare l'art. 36 delle N.T.A. con la dicitura: "Nelle zone coincidenti con i piani per l'Edilizia Economica e Popolare, nel rispetto comunque dell'indice territoriale e fondiario e del D.M. 2.4.1968 n. 1444, valgono le norme dei relativi Piani particolareggiati".

S. Benedetto del Tronto, li 10 LUG. 1986

IL CAPO RIP. ASSETTO DEL TERRITORIO

(Zampacavallo Ing. Giovanni)





[A large, faint, diagonal line or signature spans across the page, likely representing a signature or a large stamp that is mostly illegible.]





SETTORE Sviluppo del territorio e dell'economia locale

Per quanto riguarda la regolarità tecnica si esprime parere FAVORABILE

IL DIRIGENTE

Polidori Ing. Germano

[Handwritten signature]

SETTORE FINANZIARIO

Per quanto riguarda la regolarità contabile si esprime parere _____

IL DIRIGENTE

Dr. Antonio Rosati

IL PRESIDENTE

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO COMUNALE
D.ssa Giulietta Carriotti

[Handwritten signature]



IL SEGRETARIO GENERALE

Dott. Roberto Vita

VICE SEGRETARIO GENERALE
(dott. Roberto De Berardinis)

[Handwritten signature]

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE E DI ESECUTIVITA'

11 DIC. 2007

La presente deliberazione è stata affissa all'albo pretorio per quindici giorni consecutivi dal _____

al 26 DIC. 2007 ed è divenuta esecutiva a seguito di pubblicazione all'albo pretorio per 10 giorni consecutivi il

21 DIC. 2007

La presente deliberazione è divenuta esecutiva:

Per conferma del Consiglio Comunale con deliberazione consiliare n° _____ del _____

su invito del Difensore Civico prot. n° _____ del _____ ed a richiesta di almeno un quarto dei

Consiglieri prot. n° _____ del _____

02 GEN. 2008

li _____



IL FUNZIONARIO ADDETTO

[Handwritten signature]