

**Copia di Deliberazione della Giunta Comunale**

<b>N. 13</b> <b>Data 04/02/2016</b>  Classifica VI.2.2	Oggetto: <b>PIANO DI LOTTIZZAZIONE CONFORME AL PRG VIGENTE PER LA ZONA URBANISTICA DI VIA GARFAGNANA DESTINATA A ZONA RESIDENZIALE DI ESPANSIONE C3 - ESAME OSSERVAZIONI E CONTRODEDUZIONI - APPROVAZIONE DEFINITIVA AI SENSI DELL'ART.30 DELLA L.R.34/92 E S.M.I.</b>
---	--

L'anno Duemilasedici il giorno quattro del mese di Febbraio alle ore 16:15 in San Benedetto del Tronto, nella Residenza Municipale, convocata nei modi e termini di legge si è riunita la Giunta Comunale, nelle persone dei signori:

	Nome	Carica	Presente	Assente
1)	GASPARI GIOVANNI	Sindaco	S	
2)	FANINI ELDO	Vice Sindaco	S	
3)	BOVARA ROBERTO	Assessore	S	
4)	CANDUCCI PAOLO	Assessore		S
5)	SESTRI LEO	Assessore	S	
6)	SPADONI LUCA	Assessore	S	

Partecipa il Segretario Generale, AVV. ANTUONO EDOARDO

Il Sindaco, GASPARI GIOVANNI in qualità di Presidente, constatata la validità dell'adunanza, dichiara aperta la seduta e pone in discussione la proposta di deliberazione indicata in oggetto

## **PROPOSTA DI DELIBERAZIONE PER LA GIUNTA COMUNALE**

Oggetto: PIANO DI LOTTIZZAZIONE CONFORME AL PRG VIGENTE PER LA ZONA URBANISTICA DI VIA GARFAGNANA DESTINATA A ZONA RESIDENZIALE DI ESPANSIONE C3 - ESAME OSSERVAZIONI E CONTRODEDUZIONI - APPROVAZIONE DEFINITIVA AI SENSI DELL'ART.30 DELLA L.R.34/92 E S.M.I.

**VISTA** la proposta del Responsabile del procedimento, qui di seguito integralmente riportata:

### **PROPOSTA DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO**

#### **DOCUMENTO ISTRUTTORIO**

Con Deliberazione n.213 del 03/11/2014 avente per oggetto: "PIANO DI LOTTIZZAZIONE CONFORME AL PRG VIGENTE PER LA ZONA URBANISTICA DI VIA GARFAGNANA DESTINATA A ZONA RESIDENZIALE DI ESPANSIONE C3 – ADOZIONE AI SENSI DELL'ART.30 DELLA L.REG.34/92 E S.M.I." la Giunta Comunale ha avviato la procedura di approvazione di un piano di lottizzazione conforme al PRG vigente riguardante un'area posta tra il torrente Albula, il fosso Valle via Carnia, via Garfagnana e l'abitato posto ad est che è zonizzata quale "zona residenziale di espansione C3" normata dall'art.37 delle NTA del PRG vigente. La lottizzazione proposta dai proprietari interessa la stragrande maggioranza dell'intera superficie omogenea per un'area complessiva di mq. 12323 .

A seguito dell'adozione della Variante è stato effettuato il deposito previsto dall'art.30 della legge regionale n.34/92 e s.m.i. pubblicando un avviso all'Albo Pretorio comunale per sessanta giorni consecutivi decorrenti dal 14/11/2014 .

#### **ESAME DELLE OSSERVAZIONI**

A seguito del deposito conclusosi il 12/01/ 2015 è pervenuta n.1 osservazione, come si desume dalla relata di pubblicazione del Segretario generale ns. prot.n.2749 del 13/01/2015.

Il contenuto dell'unica osservazione presentata da parte dell'Amministrazione Provinciale di Ascoli Piceno (nota acquisita a ns. prot.n.80815 del 31/12/2014) è il seguente:

- 1) Necessità che la completa attuazione delle due strade poste ad est e a nord delle aree interessate dal Piano di lottizzazione di che trattasi, esterne al perimetro delle stesso, avvenga nell'arco temporale di validità temporale del Piano di che trattasi, e in ogni caso prima del rilascio dei certificati di agibilità dei fabbricati ricadenti nei lotti n.2-3-4-5-6;
- 2) Necessità che la particella n.435 venga inserita nel perimetro del Piano di che trattasi, che i proprietari aderiscano al Progetto di Piano e che venga prevista per la stessa una specifica destinazione;

#### **CONTRODEDUZIONI DELL'UFFICIO**

Riguardo il punto 1) dell'osservazione della Provincia l'Ufficio propone l'accoglimento della medesima con modifica dello schema di convenzione allegato alla deliberazione di adozione del Piano di lottizzazione di che trattasi per le seguenti motivazioni. All'art.2 comma 1 letta.a) viene indicato che insieme alle aree a standard vengono cedute le strade aggregate al Piano di lottizzazione (P.L.) di mq.2694. Nel successivo art.3 si elencano le opere di urbanizzazione primaria che comprendono anche la rete stradale. L'elaborato n.4 contenente il progetto di tali opere di urbanizzazione indica in maniera precisa ed esaustiva la rete dei sottoservizi su tutto il P.L. e sulle strade aggregate esterne al perimetro del P.L. e nominate nell'osservazione. Anche il computo

metrico estimativo, anch'esso allegato al P.L., indica le aree stradali di cui sopra in quelle da attrezzare. Per tali motivazioni potrebbe essere ritenuto superfluo inserire una prescrizione aggiuntiva alla convenzione ma per evitare qualsivoglia dubbio si propone di inserire nello schema di convenzione:

- all'art.2 comma 1 lett.a) dopo le parole “ *Verranno inoltre cedute le strade aggregate al P.L. di mq.2694*” aggiungere le parole “*attrezzate come da progetto allegato*”.
- dopo l'ultimo comma dell'art.3 si inserisca la frase “*Necessità che per la completa attuazione delle due strade poste ad est e a nord delle aree interessate dal Piano di lottizzazione di che trattasi, esterne al perimetro delle stesso, avvenga nell'arco temporale di validità temporale del Piano di che trattasi, in ogni caso prima del rilascio dei certificati di agibilità dei fabbricati ricadenti nei lotti n.2-3-4-5-6*”.

Riguardo il punto 2) dell'osservazione della Provincia l'Ufficio propone un accoglimento parziale per le motivazioni di seguito esplicate.

La particella n.435, stralciata dal P.L. adottato è occupata da un edificio costruito prima dell'approvazione del PRG vigente con norme quindi precedenti a quelle che hanno zonizzato l'intera area omogenea come zona di espansione residenziale. In linea generale è ammissibile definire una zona di espansione residenziale con una dotazione di immobili esistenti che non comportano, comunque, il rispetto dei parametri forniti per la zona di completamento previsti dal DM 1444/68. Il PRG di S.Benedetto ha adottato tale scelta in molti comparti nei quali altresì, si è provveduto , per la stragrande maggioranza, ad operare l'approvazione di piani di lottizzazione comprendenti aree non sempre omogenee, stralciando dai piani attuativi le aree occupate da edifici esistenti. Nel caso in questione la lottizzazione stralcio che i privati hanno proposto recupera gli standard urbanistici per l'intera area omogenea pur non comprendendo al suo interno il lotto in questione (particella n.435) e riproponendo le previsioni urbanistiche di un precedente piano di lottizzazione (denominato “Valle del Forno 3”) definitivamente approvato con D.C.C.n.128 del 28/12/1993 ma mai convenzionato. Infine, vista la delibera di adozione del P.L. (D.G.C.n.213 del 03/11/2014 ), va rilevato che l'approvazione della medesima veniva richiesta anche ai sensi dell'art.15 comma 5 della L.Reg.34/92 e s.m.i., non prevedendo lo stralcio della particella in questione alcuna variazione sostanziale del regime urbanistico delle aree.

La proposta dell'Ufficio è quella quindi:

a) di confermare per l'immobile costituito dalla particella n.435 lo stralcio dal P.L. adottato, tenuto conto che l'alternativa di comprenderlo al suo interno comporterebbe l'approvazione di una lottizzazione d'ufficio o di un comparto edificatorio obbligatorio ai sensi della L.Reg.34/92. Per fare ciò, ai sensi dell'art.32 della L.Reg.34/92, il Comune dovrebbe prima perimetrare l'area quale comparto obbligatorio, attendere un anno per l'attuazione da parte dei privati e quindi, in ultima analisi ed in caso di inerzia dei medesimi, provvedere d'ufficio alla redazione del piano di lottizzazione. Questa fattispecie, mai applicata in questo Comune, risulta di macchinosa attuazione e non viene presa in considerazione anche per una possibile azione legale dei lottizzanti dello stralcio richiesto di che trattasi. Pertanto si intende confermare per il lotto in questione (part.n.435) la destinazione a “*zona residenziale di espansione C3*”, normata dagli artt.34 e 37 delle NTA del PRG, con le condizioni di seguito descritte conseguenti all'approvazione dello stralcio in questione;

b) di confermare l'approvazione dello stralcio di P.L. di che trattasi con alcune prescrizioni operative che assicurino l'attuazione coordinata degli interventi tra l'area lottizzata e la restante minor quota comprendente la particella n.435. In particolare:

- *gli standard dell'intera area omogenea sono calcolati all'interno del P.d.L. di che trattasi anche per la capacità edificatoria ammessa dal PRG vigente per la particella n.435 stralciata;*

- *la stipula della convenzione del P.d.L. adottato con delibera C.C. n. 213/2014 deve precedere l'attuazione di interventi di livello superiore alla ristrutturazione edilizia (di cui all'art. 3 comma 1 lettera d del D.P.R. n. 380/2001) sull'edificio ricadente nella particella stralciata, al fine di assicurare il corretto reperimento degli standard urbanistici e delle infrastrutture dedicate. Fino alla stipula della convenzione del P.d.L. di cui all'oggetto, qualsiasi intervento di carattere come sopra definito sull'edificio ricadente nella particella n.435 potrà essere attuato mediante idoneo*

*titolo abilitativo necessariamente preceduto da intervento di tipo preventivo ai sensi degli artt.34 e 37 delle NTA del PRG vigente, con obbligo di reperire all'interno del lotto in questione (part.n.435), gli standard prodotti dalla capacità edificatoria assegnata dal PRG, con conseguente cessione al Comune, mediante apposito atto convenzionale. Tali modalità attuative per l'immobile contraddistinto con la particella n. 435 corrispondono a quelle di fatto applicate al resto della zona omogenea, con riferimento all'art. 15 comma 5 della L.Reg.34/92 e s.m.i.*

Con nota prot.n.81168 del 15/12/2015 il Dirigente del Settore Sviluppo del Territorio, su proposta del responsabile del procedimento, ha inviato a tutti i lottizzanti dello stralcio proposto, nonché ai proprietari della citata particella n.435 stralciata, una comunicazione di avvio del procedimento di approvazione della lottizzazione indirizzata all'adempimento delle finalità partecipative previste dagli artt.7-8 della L. 241/90 e ss.mm.ii. Nei dieci giorni successivi al ricevimento della missiva non si sono ricevute opposizioni nè memorie da parte degli istanti e pertanto l'Ufficio propone di concludere il procedimento secondo quanto sopra evidenziato.

Per le motivazioni di cui sopra si propone l'accoglimento parziale dell'osservazione di cui al punto n.2 della Provincia, con l'inserimento delle sopra riportate condizioni attuative.

Il Settore Progettazione e Manutenzione OO.PP. con nota prot.n.41291 del 14/07/2010 ha espresso il proprio parere con prescrizioni, che qui si intendono integralmente riportate, sulla proposta iniziale presentata dai proprietari con nota prot. n.9707 del 23/02/2009. Con nota prot.n.80481 del 10/12/2015 il Settore Progettazione ha aggiornato il proprio parere riportando le seguenti prescrizioni (in sintesi):

- a) *Fermo restando un solo marciapiede di 1,50 metri sul lato edificato, la carreggiata della nuova strada deve essere di metri 7,00.*
- b) *Dovranno essere adottate soluzioni opportune per la captazione delle acque bianche da convogliare verso il torrente Albula, soprattutto volte ad evitare il ristagno di acqua nelle parti più basse.*
- c) *Deve essere verificato il punto di consegna dell'ENEL, la rete deve essere sezionata e divisa in più linee con verifica e dimensionamento del calcolo illuminotecnico. L'illuminazione delle aree verdi va sezionata e separata da quella stradale. L'intera illuminaz.pubblica deve essere in classe seconda. Le fondazioni dei pali della pubblica devono essere almeno di metri 1,00 x 1,00 x 1,00.*
- d) *Per le aree verdi i dislivelli dovranno essere superati mediante un sistema di livellette e ripiani orizzontali anziché gradini. Prima della realizzazione dovrà essere acquisito il relativo parere.*
- e) *Considerato il livello progettuale degli elaborati presentati (assimilabile ad un preliminare) prima del rilascio del titolo abilitativo a costruire dovrà essere presentato un progetto esecutivo adeguato alle prescrizioni del presente parere seguendo altresì le norme nazionali e regionali in materia di conduzione dei LL.PP.*
- f) *Le opere di urbanizzazione dovranno essere realizzate prima del rilascio dei permessi di costruire fatta eccezione per il tappetino di usura delle strade e gli arredi delle aree verdi.*

E' presente il parere ASUR riguardo la conformità alle normative igienico sanitarie ai sensi dell'art.20 comma 1 del D.P.R.n.380/2011 e s.m.i., espresso in termini favorevoli con le seguenti prescrizioni:

*- Le acque di prima pioggia dovranno essere convogliate, unitamente alle acque reflue urbane, al depuratore mediante la medesima rete fognaria; le altre acque meteoriche possono essere convogliate in acque superficiali mediante condotta separata. Ai fini della tutela delle acque dall'inquinamento si ritiene che, in via cautelativa, debbano essere previsti dispositivi per la raccolta e la separazione delle acque di prima pioggia con immissione di quest'ultima nella rete fognaria delle acque reflue urbane.*

- Le condutture deputate al trasporto dell'acqua potabile dovranno essere realizzate ad una quota sufficientemente superiore a quella destinata allo smaltimento delle acque reflue e con materiali conformi al D.M. Salute 6/4/2004 n.17.

- Lo smaltimento dei reflui civili, delle acque di prima pioggia nonché delle acque bianche dovrà avvenire secondo le modalità stabilite dal D.Lgvo n.152/2006 e dalla sezione D del Piano Regionale di Tutela delle Acque approvato con Deliberazione n.145 del 26/01/2010.

E' stata redatta la V.C.I. (Verifica di Compatibilità idraulica) ai sensi della D.G.R.n.53/2014 sulla invarianza idraulica dal geologo dott.S.Taffoni sottoposta, unitamente alla relazione geologica al parere ex art.89 del DPR 380/2001 del Genio Civile della Provincia reso in termini favorevole con prescrizioni con nota prot.n. 46003 del 9/10/2015 acquisita a ns.protocollo n.67934 del 16/10/2015 con le seguenti condizioni:

1) nella fase esecutiva del Piano dovranno essere eseguite indagini geotecniche di dettaglio conformi al DM 14/01/2008, per ogni fabbricato o infrastruttura, per produrre le necessarie verifiche nei confronti degli stati limite ultimo e di esercizio al fine di definire la corretta interazione terreno-strutture di fondazione (prescrizione Sett. Genio Civile – Provincia AP)

2) dovranno essere limitati allo stretto necessario scavi e riporti di terreno, questi ultimi dovranno essere realizzati con materiale inerte di sedimenti granulari

3) le nuove scarpate se di altezza superiore ad un metro dovranno essere sostenute con manufatti di sostegno, a tergo dei quali dovranno prevedersi opere di drenaggio ed allontanamento delle acque;

4) inoltre tra il materiale arido del drenaggio ed il terreno retrostante, dovrà essere posizionato uno strato di tessuto/non tessuto per una migliore efficacia dell'opera drenante;

5) ai sensi dell'art.10 della L.R.22/2011 nella fase esecutiva dovrà essere prodotta al Comune di S.Benedetto del Tronto, per ogni intervento edificatorio, la verifica tecnica per la definizione delle misure compensative rivolte al perseguimento del principio dell'invarianza idraulica delle trasformazioni territoriali ai sensi del titolo III punto 3.1 e successivi della D.G.R.n.53/2014 (prescrizione Sett. Genio Civile – Provincia AP)

Non sono presenti nel fascicolo gli atti di proprietà ma è allegata dal progettista una visura catastale aggiornata sulla zona interessata dal piano di lottizzazione.

Gli elaborati richiamati nella delibera di adozione, conservati nel fascicolo d'ufficio, sono di seguito indicati:

1. TAVOLA 1: planimetria catastale, stralcio PRG, stato di fatto, piano quotato, ecc...
2. TAVOLA 2: progetto, zonizzazione su base catastale, dimostrazione superf.territ.
3. TAVOLA 3: Planivolumetrico indicativo, sezioni
4. TAVOLA 4: Urbanizzazioni – rete fognante, particolari costruttivi
5. TAVOLA 5: Urbanizzazioni – rete TELECOM, GAS, CIIP, particolari costr.
6. TAVOLA 6: Urbanizzazioni – rete ENEL, illuminaz.pubb., particolari costr.
7. TAVOLA 7: Urbanizzazioni – sistemazione aree verdi
8. ELAB.8: RELAZIONE ILLUSTRATIVA
9. ELAB.9 : COMPUTO METRICO ESTIMATIVO
10. ELAB.10: DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
11. SCHEMA DI CONVENZIONE
12. Relazione Geologica
13. Verifica di compatibilità idraulica e Misure compensative rivolte al perseguimento del principio dell'invarianza idraulica.

Con nota acquisita a ns.prot.n.74802 del 13/11/2015 il tecnico progettista ha inviato gli elaborati n.4,7 e 8 aggiornati a seguito del parere del Settore Progettazione OO.PP., che si intendono sostitutivi degli elaborati allegati alla citata deliberazione.

La Provincia con Determinazione n.2599 del 23/09/2014, comunicata con nota prot.n.39156 del 25/09/2014 acquisita a ns.prot.n.58431 del 29/09/2014, ha disposto l'esclusione dalla VAS del piano di lottizzazione in questione con le seguenti condizioni essenziali:

- *vengano recepite le prescrizioni dell'ATO n.5 Marche Sud espresse con nota prot.n.39719 del 29/07/2014 che in sintesi riporta che "lo smaltimento dei reflui civili delle acque di prima pioggia nonché delle acque bianche dovrà avvenire secondo le modalità stabilite dal D.Lvo. n.152/2006 e della sez.D del P.Regionale di Tutela delle Acque approvato con Deliberazione n. 145 del 26/1/2010";*
- *gli atti deliberativi e di approvazione della lottizzazione dovranno dare esito della verifica;*
- *il Comune dovrà pubblicare tale provvedimento sul proprio sito web per almeno trenta giorni consecutivi;*

Con nota prot.n. 65085 del 23/10/2014 il responsabile del procedimento ha richiesto la pubblicazione all'Albo pretorio on line del provvedimento provinciale richiamato (Determinazione n.2599 del 23/09/2014) che è rimasto depositato dal 24/10/2014 al 23/11/2014 (30 giorni) come certificato dalla dichiarazione del Responsabile dell'Ufficio segreteria generale del 24/11/2014 conservata nel fascicolo d'ufficio.

Il Piano risulta essere conforme anche al Piano di zonizzazione acustica del Comune approvato definitivamente con D.C.C.n.68 del 20/04/2007 che già prevedeva in tutta l'area l'indicazione di aree di tipo misto (tipo III), nelle quali sono zonizzate la maggior parte delle aree residenziali del Comune

Pertanto si ritiene di poter proporre l'approvazione definitiva ai sensi dell'art.30 della l.reg.34/92 e s.m.i. del piano attuativo conforme al PRG vigente di cui all'oggetto.

VISTA la legge n. 1150 del 17.8.1942 (legge urbanistica) e successive modificazioni ed integrazioni;

VISTO il decreto interministeriale n. 1444 del 2.4.1968;

VISTO il Piano Regolatore Generale vigente, approvato in adeguamento al P.P.A.R. con D.P.G.R. n. 8369 del 27.11.90 e s.m.i.;

VISTA la legge regionale n. 34 del 5.8.92, avente per oggetto: "Norme in materia urbanistica, paesaggistica e di assetto del territorio" e successive modificazioni ed integrazioni;

VISTO il D.Lgs. n.152 del 3.4.2006 come modificato dal D.Lgs.n.4 del 16.1.2008;

VISTA la D.G.R. n.1813 del 21/12/2010;

VISTA la L.R. 22/2011;

ACQUISITO il parere di regolarità tecnica espresso, per quanto di competenza, dal Dirigente del Settore Sviluppo del Territorio ai sensi dell'art.49 del T.U. 267/2000, così formulato: "favorevole";

TENUTO conto che il presente atto non costituisce aumento di spesa nè diminuzione di entrata dell'Ente si prescinde dall'acquisire il parere in merito alla copertura finanziaria dell'atto medesimo prevista dall'art.49 del T.U. 267/2000;

### **SI PROPONE DI DELIBERARE**

- 1) DI PRENDERE ATTO del presente documento istruttorio sottoponendo alla Giunta Comunale la votazione dell'osservazioni pervenute ;
- 2) DI APPROVARE il documento istruttorio accogliendo integralmente il punto 1) e parzialmente il punto 2) dell'osservazione pervenuta integrando come di seguito indicato gli elaborati di P.d.L.;
- 3) DI APPROVARE DEFINITIVAMENTE , il piano attuativo di lottizzazione conforme al PRG ai sensi dell'art.30 e dell'art.15 c.5 della L.R.34/92 per la zona urbanistica di Via Garfagnana destinata a zona residenziale di espansione C3, composto dagli elaborati elencati nella premessa alla presente deliberazione che sebbene non allegati al presente atto perchè conservati

nel fascicolo d'ufficio, si intendono parte integrante della presente deliberazione, con le seguenti condizioni attuative:

- *gli standard dell'intera area omogenea sono calcolati all'interno del P.d.L. di che trattasi anche per la capacità edificatoria ammessa dal PRG vigente per la particella n.435 stralciata;*

- *la stipula della convenzione del P.d.L. adottato con delibera C.C. n. 213/2014 deve precedere l'attuazione di interventi di livello superiore alla ristrutturazione edilizia (di cui all'art. 3 comma 1 lettera d del D.P.R. n. 380/2001) sull'edificio ricadente nella particella stralciata, al fine di assicurare il corretto reperimento degli standard urbanistici e delle infrastrutture dedicate. Fino alla stipula della convenzione del P.d.L. di cui all'oggetto, qualsiasi intervento di carattere come sopra definito sull'edificio ricadente nella particella n.435 potrà essere attuato mediante idoneo titolo abilitativo necessariamente preceduto da intervento di tipo preventivo ai sensi degli artt.34 e 37 delle NTA del PRG vigente, con obbligo di reperire all'interno del lotto in questione (part.n.435), gli standard prodotti dalla capacità edificatoria assegnata dal PRG, con conseguente cessione al Comune, mediante apposito atto convenzionale. Tali modalità attuative per l'immobile contraddistinto con la particella n. 435 corrispondono a quelle di fatto applicate al resto della zona omogenea, con riferimento all'art. 15 comma 5 della L.Reg.34/92 e s.m.i.*

- *il Piano di lottizzazione sarà assoggettato all'autorizzazione paesistica di cui all'art.146 del D.L. 42/2004 e sm.i. ,così come i relativi titoli abilitativi edilizi.*

- *si recepiscano in sede di richiesta di permesso di costruire i pareri degli enti erogatori di servizi pubblici e il parere preventivo dei VV.FF. in merito alle eventuali attività soggette a prevenzioni incendi ai sensi della normativa vigente.*

- Allo schema di convenzione del presente P.d.L.:

a) all'art.2 comma 1 lett.a) dopo le parole “ Verranno inoltre cedute le strade aggregate al P.L. di mq.2694” aggiungere le parole “*attrezzate come da progetto allegato*”.

b) dopo l'ultimo comma dell'art.3 si inserisca la frase “*Necessità che per la completa attuazione delle due strade poste ad est e a nord delle aree interessate dal Piano di lottizzazione di che trattasi, esterne al perimetro delle stesso, avvenga nell'arco temporale di validità temporale del Piano di che trattasi, in ogni caso prima del rilascio dei certificati di agibilità dei fabbricati ricadenti nei lotti n.2-3-4-5-6*”.

c) *dovrà essere presentata adeguata copertura tramite polizza fidejussoria di tipo assicurativo o bancario con importo pari al valore delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria realizzate dal privato, secondo il computo validato dal competente Settore Progettazione e Manutenzione OO.PP., pari al valore massimo dell'eventuale scomputo richiesto, con l'intesa che qualora il valore dell'importo degli oneri da urbanizzazione da versare sia inferiore a tale somma, mentre per il privato rimangono gli obblighi previsti dalla convenzione, nulla di più è da intendere a carico del Comune. La polizza sarà svincolata a seguito dell'avvenuta cessione delle opere previste a scomputo degli oneri di urbanizzazione a semplice richiesta e ad avvenuto adempimento di tutti gli oneri contenuti nella convenzione.*

- Prescrizioni Settore Progettazione OO.PP. (prot.n.80481 del 10/12/2015)

a) *Fermo restando un solo marciapiede di 1,50 metri sul lato edificato, la carreggiata della nuova strada deve essere di metri 7,00.*

b) *Dovranno essere adottate soluzioni opportune per la captazione delle acque bianche da convogliare verso il torrente Albula, soprattutto volte ad evitare il ristagno di acqua nelle parti più basse.*

c) *Deve essere verificato il punto di consegna dell'ENEL, la rete deve essere sezionata e divisa in più linee con verifica e dimensionamento del calcolo illuminotecnico. L'illuminazione delle aree verdi va sezionata e separata da quella stradale. L'intera illuminaz.pubblica deve essere in classe seconda. Le fondazioni dei pali della pubblica*

*devono essere almeno di metri 1,00 x 1,00 x 1,00.*

*d) Per le aree verdi i dislivelli dovranno essere superati mediante un sistema di livellette e ripiani orizzontali anziché gradini. Prima della realizzazione dovrà essere acquisito il relativo parere.*

*e) Considerato il livello progettuale degli elaborati presentati (assimilabile ad un preliminare) prima del rilascio del titolo abilitativo a costruire dovrà essere presentato un progetto esecutivo adeguato alle prescrizioni del presente parere seguendo altresì le norme nazionali e regionali in materia di conduzione dei LL.PP.*

*f) Le opere di urbanizzazione dovranno essere realizzate prima del rilascio dei permessi di costruire fatta eccezione per il tappetino di usura delle strade e gli arredi delle aree verdi.*

**- Prescrizione ATO n.5 (su verifica di Assoggettabilità a VAS – prot.n.39719 del 29/07/2014)**

*a) vengano recepite le prescrizioni dell'ATO n.5 Marche Sud espresse con nota prot.n.39719 del 29/07/2014 che in sintesi riporta che “lo smaltimento dei reflui civili delle acque di prima pioggia nonché delle acque bianche dovrà avvenire secondo le modalità stabilite dal D.Lvo. n.152/2006 e della sez.D del P.Regionale di Tutela delle Acque approvato con Deliberazione n.145 del 26/1/2010”;*

**- Prescrizioni ASUR (parere n.34/09 del 8/4/2009)**

*a) Le acque di prima pioggia dovranno essere convogliate, unitamente alle acque reflue urbane, al depuratore mediante la medesima rete fognaria; le altre acque meteoriche possono essere convogliate in acque superficiali mediante condotta separata. Ai fini della tutela delle acque dall'inquinamento si ritiene che, in via cautelativa, debbano essere previsti dispositivi per la raccolta e la separazione delle acque di prima pioggia con immissione di quest'ultima nella rete fognaria delle acque reflue urbane.*

*b) Le condutture deputate al trasporto dell'acqua potabile dovranno essere realizzate ad una quota sufficientemente superiore a quella destinata allo smaltimento delle acque reflue e con materiali conformi al D.M. Salute 6/4/2004 n.17.*

*c) Lo smaltimento dei reflui civili, delle acque di prima pioggia nonché delle acque bianche dovrà avvenire secondo le modalità stabilite dal D.Lgvo n.152/2006 e dalla sezione D del Piano Regionale di Tutela delle Acque approvato con Deliberazione n.145 del 26/01/2010.*

**- Prescrizioni Settore Genio Civile della Provincia (prot.n. 46003 del 9/10/2015)**

*a) nella fase esecutiva del Piano dovranno essere eseguite indagini geotecniche di dettaglio conformi al DM 14/01/2008, per ogni fabbricato o infrastruttura, per produrre le necessarie verifiche nei confronti degli stati limite ultimo e di esercizio al fine di definire la corretta interazione terreno-strutture di fondazione*

*b) dovranno essere limitati allo stretto necessario scavi e riporti di terreno, questi ultimi dovranno essere realizzati con materiale inerte di sedimenti granulari*

*c) le nuove scarpate se di altezza superiore ad un metro dovranno essere sostenute con manufatti di sostegno, a tergo dei quali dovranno prevedersi opere di drenaggio ed allontanamento delle acque;*

*d) inoltre tra il materiale arido del drenaggio ed il terreno retrostante, dovrà essere posizionato uno strato di tessuto/non tessuto per una migliore efficacia dell'opera drenante;*

*e) ai sensi dell'art.10 della L.R.22/2011 nella fase esecutiva dovrà essere prodotta al Comune di S.Benedetto del Tronto, per ogni intervento edificatorio, la verifica tecnica per la definizione delle misure compensative rivolte al perseguimento del principio dell'invarianza idraulica delle trasformazioni territoriali ai sensi del titolo III punto 3.1 e successivi della D.G.R.n.53/2014*

4) di DARE ATTO che gli elaborati di P.d.L. richiamati nella citata Delibera di G.C.n.213 del 03/11/2014 con le sostituzioni degli elaborati n.4,7 e 8 avvenute con la citata nota acquisita a ns.prot.n.74802 del 13/11/2015, sebbene non allegati alla presente deliberazione, poiché

conservati nel fascicolo d'ufficio, ne fanno parte integrante e sostanziale con le modifiche ed integrazioni di cui al punto precedente;

5) di DARE ATTO che la presente Variante è esclusa dalla procedura di VAS di cui al D.lgs.n.152/2006 e s.m.i., giusta comunicazione dell'Amministrazione Provinciale prot.n.39156 del 25/09/2014 acquisita a ns.prot.n.58431 del 29/09/2014 ;

6) DI DARE ATTO che il Dirigente del Settore Sviluppo del Territorio effettuerà tutti gli adempimenti previsti dall'art. 9 della legge n. 1150/42 e dall'art. 30 della legge regionale n. 34/92 e s.m.i., per quanto concerne la comunicazione all'Amministrazione Provinciale dell'avvenuta approvazione della presente Delibera, nonché tutti gli altri atti conseguenti;

7) di DARE ATTO che il Dirigente del Settore Sviluppo del Territorio inteverrà in nome e per conto dell'A.C. alla stipula della convenzione attuativa del P.d.L. autorizzandolo fin d'ora ad integrare o modificare in maniera non sostanziale lo schema di convenzione con proprio atto successivo;

di RENDERE il presente atto, immediatamente eseguibile ai sensi del 3° comma dell'art. 58 dello Statuto Comunale e dell'art. 134 del D.Lgs. n. 267/2000.

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

CICCHI MARCO

---

---

Sulla presente proposta di deliberazione si esprime, ai sensi degli artt. 49, comma 1 e 147 bis, comma 1, D. Lgs. 267/2000 parere FAVOREVOLE di regolarità tecnica, attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa

IL DIRIGENTE  
ex Decreto Sindacale 36/2011  
SVILUPPO E QUALITA' DEL  
TERRITORIO E DELL'ECONOMIA  
LOCALE  
ing. Germano Polidori

---

---

## LA GIUNTA COMUNALE

VISTA la proposta del Responsabile del Procedimento;

VISTO il parere FAVOREVOLE di regolarità tecnica espresso dal dirigente competente, ai sensi dell'art.49 del D.Lgs. n.267/2000;

CONSIDERATO che si prescinde dal parere in merito alla copertura finanziaria dell'atto medesimo prevista dall'art.49 del T.U. 267/2000 poiché la presente deliberazione non costituisce aumento di spesa nè diminuzione di entrata dell'Ente ;

RITENUTO dover esaminare le osservazioni pervenute istruite dall'Ufficio competente;

VALUTATO di voler condividere i contenuti del documento istruttorio in merito;

Con votazione unanime, resa in forma palese e per alzata di mano, anche ai fini dell'immediata eseguibilità,

## D E L I B E R A

1) DI APPROVARE la proposta del Responsabile del procedimento intendendola qui integralmente richiamata, accogliendo integralmente il punto 1) e parzialmente il punto 2) dell'osservazione pervenuta integrando come di seguito indicato gli elaborati di P.d.L.;

2) DI APPROVARE DEFINITIVAMENTE , il piano attuativo di lottizzazione conforme al PRG ai sensi dell'art.30 e dell'art.15 c.5 della L.R.34/92 per la zona urbanistica di Via Garfagnana destinata a zona residenziale di espansione C3, composto dagli elaborati elencati nella premessa alla presente deliberazione che sebbene non allegati al presente atto perchè conservati nel fascicolo d'ufficio, si intendono parte integrante della presente deliberazione, con le seguenti condizioni attuative:

- *gli standard dell'intera area omogenea sono calcolati all'interno del P.d.L. di che trattasi anche per la capacità edificatoria ammessa dal PRG vigente per la particella n.435 stralciata;*

- *la stipula della convenzione del P.d.L. adottato con delibera C.C. n. 213/2014 deve precedere l'attuazione di interventi di livello superiore alla ristrutturazione edilizia (di cui all'art. 3 comma 1 lettera d del D.P.R. n. 380/2001) sull'edificio ricadente nella particella stralciata, al fine di assicurare il corretto reperimento degli standard urbanistici e delle infrastrutture dedicate. Fino alla stipula della convenzione del P.d.L. di cui all'oggetto, qualsiasi intervento di carattere come sopra definito sull'edificio ricadente nella particella n.435 potrà essere attuato mediante idoneo titolo abilitativo necessariamente preceduto da intervento di tipo preventivo ai sensi degli artt.34 e 37 delle NTA del PRG vigente, con obbligo di reperire all'interno del lotto in questione (part.n.435), gli standard prodotti dalla capacità edificatoria assegnata dal PRG, con conseguente cessione al Comune, mediante apposito atto convenzionale. Tali modalità attuative per l'immobile contraddistinto con la particella n. 435 corrispondono a quelle di fatto applicate al resto della zona omogenea, con riferimento all'art. 15 comma 5 della L.Reg.34/92 e s.m.i.*

- *il Piano di lottizzazione sarà assoggettato all'autorizzazione paesistica di cui all'art.146 del D.L. 42/2004 e sm.i. ,così come i relativi titoli abilitativi edilizi.*

- *si recepiscano in sede di richiesta di permesso di costruire i pareri degli enti erogatori di servizi pubblici e il parere preventivo dei VV.FF. in merito alle eventuali attività soggette a prevenzioni incendi ai sensi della normativa vigente.*

- Allo schema di convenzione del presente P.d.L.:

a) all'art.2 comma 1 lett.a) dopo le parole “ Verranno inoltre cedute le strade aggregate al P.L. di mq.2694” aggiungere le parole “attrezzate come da progetto allegato”.

b) dopo l'ultimo comma dell'art.3 si inserisca la frase “Necessità che per la completa attuazione delle due strade poste ad est e a nord delle aree interessate dal Piano di lottizzazione di che trattasi, esterne al perimetro delle stesso, avvenga nell'arco temporale di validità temporale del Piano di che trattasi, in ogni caso prima del rilascio dei certificati di agibilità dei fabbricati ricadenti nei lotti n.2-3-4-5-6”.

c) dovrà essere presentata adeguata copertura tramite polizza fidejussoria di tipo assicurativo o bancario con importo pari al valore delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria realizzate dal privato, secondo il computo validato dal competente Settore Progettazione e Manutenzione OO.PP., pari al valore massimo dell'eventuale scomputo richiesto, con l'intesa che qualora il valore dell'importo degli oneri da urbanizzazione da versare sia inferiore a tale somma, mentre per il privato rimangono gli obblighi previsti dalla convenzione, nulla di più è da intendere a carico del Comune. La polizza sarà svincolata a seguito dell'avvenuta cessione delle opere previste a scomputo degli oneri di urbanizzazione a semplice richiesta e ad avvenuto adempimento di tutti gli oneri contenuti nella convenzione.

- Prescrizioni Settore Progettazione OO.PP. (prot.n.80481 del 10/12/2015)

a) Fermo restando un solo marciapiede di 1,50 metri sul lato edificato, la carreggiata della nuova strada deve essere di metri 7,00.

b) Dovranno essere adottate soluzioni opportune per la captazione delle acque bianche da convogliare verso il torrente Albula, soprattutto volte ad evitare il ristagno di acqua nelle parti più basse.

c) Deve essere verificato il punto di consegna dell'ENEL, la rete deve essere sezionata e divisa in più linee con verifica e dimensionamento del calcolo illuminotecnico. L'illuminazione delle aree verdi va sezionata e separata da quella stradale. L'intera illuminaz.pubblica deve essere in classe seconda. Le fondazioni dei pali della pubblica devono essere almeno di metri 1,00 x 1,00 x 1,00.

d) Per le aree verdi i dislivelli dovranno essere superati mediante un sistema di livellette e ripiani orizzontali anziché gradini. Prima della realizzazione dovrà essere acquisito il relativo parere.

e) Considerato il livello progettuale degli elaborati presentati (assimilabile ad un preliminare) prima del rilascio del titolo abilitativo a costruire dovrà essere presentato un progetto esecutivo adeguato alle prescrizioni del presente parere seguendo altresì le norme nazionali e regionali in materia di conduzione dei LL.PP.

f) Le opere di urbanizzazione dovranno essere realizzate prima del rilascio dei permessi di costruire fatta eccezione per il tappetino di usura delle strade e gli arredi delle aree verdi.

- Prescrizione ATO n.5 (su verifica di Assoggettabilità a VAS – prot.n.39719 del 29/07/2014)

a) vengano recepite le prescrizioni dell'ATO n.5 Marche Sud espresse con nota prot.n.39719 del 29/07/2014 che in sintesi riporta che “lo smaltimento dei reflui civili delle acque di prima pioggia nonché delle acque bianche dovrà avvenire secondo le modalità stabilite dal D.Lvo. n.152/2006 e della sez.D del P.Regionale di Tutela delle Acque approvato con Deliberazione n. 145 del 26/1/2010”;

- Prescrizioni ASUR (parere n.34/09 del 8/4/2009)

a) Le acque di prima pioggia dovranno essere convogliate, unitamente alle acque reflue urbane, al depuratore mediante la medesima rete fognaria; le altre acque meteoriche possono essere convogliate in acque superficiali mediante condotta separata. Ai fini della tutela delle acque dall'inquinamento si ritiene che, in via cautelativa, debbano essere previsti dispositivi per la raccolta e la separazione delle acque di prima pioggia con immissione di quest'ultima nella rete fognaria delle acque reflue urbane.

*b) Le condutture deputate al trasporto dell'acqua potabile dovranno essere realizzate ad una quota sufficientemente superiore a quella destinata allo smaltimento delle acque reflue e con materiali conformi al D.M. Salute 6/4/2004 n.17.*

*c) Lo smaltimento dei reflui civili, delle acque di prima pioggia nonché delle acque bianche dovrà avvenire secondo le modalità stabilite dal D.Lgvo n.152/2006 e dalla sezione D del Piano Regionale di Tutela delle Acque approvato con Deliberazione n.145 del 26/01/2010.*

- Prescrizioni Settore Genio Civile della Provincia (prot.n. 46003 del 9/10/2015)

*a) nella fase esecutiva del Piano dovranno essere eseguite indagini geotecniche di dettaglio conformi al DM 14/01/2008, per ogni fabbricato o infrastruttura, per produrre le necessarie verifiche nei confronti degli stati limite ultimo e di esercizio al fine di definire la corretta interazione terreno-strutture di fondazione*

*b) dovranno essere limitati allo stretto necessario scavi e riporti di terreno, questi ultimi dovranno essere realizzati con materiale inerte di sedimenti granulari*

*c) le nuove scarpate se di altezza superiore ad un metro dovranno essere sostenute con manufatti di sostegno, a tergo dei quali dovranno prevedersi opere di drenaggio ed allontanamento delle acque;*

*d) inoltre tra il materiale arido del drenaggio ed il terreno retrostante, dovrà essere posizionato uno strato di tessuto/non tessuto per una migliore efficacia dell'opera drenante;*

*e) ai sensi dell'art.10 della L.R.22/2011 nella fase esecutiva dovrà essere prodotta al Comune di S.Benedetto del Tronto, per ogni intervento edificatorio, la verifica tecnica per la definizione delle misure compensative rivolte al perseguimento del principio dell'invarianza idraulica delle trasformazioni territoriali ai sensi del titolo III punto 3.1 e successivi della D.G.R.n.53/2014*

3) di DARE ATTO che gli elaborati di P.d.L. richiamati nella citata Delibera di G.C.n.213 del 03/11/2014 con le sostituzioni degli elaborati n.4,7 e 8 avvenute con la citata nota acquisita a ns.prot.n.74802 del 13/11/2015, sebbene non allegati alla presente deliberazione, poiché conservati nel fascicolo d'ufficio, ne fanno parte integrante e sostanziale con le modifiche ed integrazioni di cui al punto precedente;

4) di DARE ATTO che la presente Variante è esclusa dalla procedura di VAS di cui al D.lgs.n.152/2006 e s.m.i., giusta comunicazione dell'Amministrazione Provinciale prot.n.39156 del 25/09/2014 acquisita a ns.prot.n.58431 del 29/09/2014 ;

5) DI DARE ATTO che il Dirigente del Settore Sviluppo del Territorio effettuerà tutti gli adempimenti previsti dall'art. 9 della legge n. 1150/42 e dall'art. 30 della legge regionale n. 34/92 e s.m.i., per quanto concerne la comunicazione all'Amministrazione Provinciale dell'avvenuta approvazione della presente Delibera, nonché tutti gli altri atti conseguenti;

6) di DARE ATTO che il Dirigente del Settore Sviluppo del Territorio inteverrà in nome e per conto dell'A.C. alla stipula della convenzione attuativa del P.d.L. autorizzandolo fin d'ora ad integrare o modificare in maniera non sostanziale lo schema di convenzione con proprio atto successivo;

Con successiva votazione, resa nei modi di legge, ai sensi e per gli effetti dell'art.134 comma 4, del D.Lgs.n.267/2000 che dà il seguente risultato "UNANIME", il presente atto è dichiarato **immediatamente eseguibile**.

---

**F.to IL SINDACO**

**F.to IL SEGRETARIO GENERALE**

GASPARI GIOVANNI

AVV. ANTUONO EDOARDO

---

**CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE**

□ La presente deliberazione è pubblicata all'albo pretorio in data 05/02/2016 ed iscritta al n.386 del Registro di Pubblicazione.

La presente deliberazione è rimasta affissa all'albo pretorio dal 05/02/2016 al 19/02/2016 per 15 giorni consecutivi, ex art. 124 comma 1, del D.Lgs.n.267/2000



Il Direttore del Servizio  
Segreteria Generale

---

---

**CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'**

□ La presente deliberazione è immediatamente eseguibile, ai sensi e per gli effetti dell'art.134 comma 4, del D.Lgs n.267/2000.

□ La presente deliberazione è divenuta esecutiva a seguito di pubblicazione all'albo pretorio per 10 giorni consecutivi il 04/02/2016 ex art.134 comma 3, del D.Lgs.n.267/2000.



Il Direttore del Servizio  
Segreteria Generale

---

La presente copia, di n. \_\_\_\_\_ fogli, è conforme all'originale depositato agli atti in questo Ufficio.

li \_\_\_\_\_

Il Direttore del Servizio  
Segreteria Generale

---