



# 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. 1421 del 17/11/2022**

**Determina del Responsabile N. 112 del 17/11/2022**

PROPOSTA N. 1612 del 15/11/2022

**OGGETTO:** Comune di Spinetoli.

Variante (art. 15, comma 5, LR 34/92) relativa alla zona di completamento residenziale "Tessuto prevalentemente residenziale a media-alta densità".

Delibera di GC n. 67/2022.

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

VISTO l'art. 24 della Legge 28.02.1985, n. 47;

VISTA la sentenza della Corte Costituzionale n. 343 del 29.07.2005;

VISTA la nota del Presidente della Giunta Regionale prot. n. 31644 del 23.09.2005;

VISTA la delibera di G.P. n. 477 del 17.10.2005;

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 con particolare riferimento agli articoli 15 e 30;

VISTO il vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Spinetoli adeguato al PPAR approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 60 del 17.12.2008, aggiornato e modificato con successive varianti;

VISTA la delibera di Giunta Comunale n. 67 del 04.10.2022 con la quale il Comune di Spinetoli ha adottato, ai sensi dell'art. 15, comma 5, della LR 34/92, la variante relativa alla zona di completamento residenziale "Tessuto prevalentemente residenziale a media-alta densità" di cui all'art. 45 delle NTA del vigente PRG;

VISTI gli atti ed elaborati trasmessi dal Comune di Spinetoli ed elencati nel parere istruttorio appresso riportato;

VISTO il parere espresso dal competente Settore IV Pianificazione Territoriale in data 15.11.2022 di seguito integralmente trascritto:

“””””Il Comune di Spinetoli è dotato di Piano Regolatore Generale adeguato al Piano Paesistico Ambientale Regionale approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 60 del 17.12.2008, modificato ed aggiornato con successive varianti.

L'Amministrazione interessata, con Delibera di Giunta Comunale n. 67 del 04.10.2022, ha adottato, ai sensi dell'art. 15, comma 5, della LR n. 34/92 e successive modificazioni ed integrazioni (con le procedure previste dall'art. 30 della stessa Legge Regionale n. 34/92), la variante relativa zona di completamento residenziale "Tessuto prevalentemente residenziale a media-alta densità" di cui all'art. 45 delle NTA del vigente PRG, nel seguito diffusamente descritta.

Gli atti tecnico amministrativi trasmessi dal Comune con pec prot. n. 13289 del 10.11.2022, acquisiti agli atti dello scrivente Settore in data 13.10.2022 con prot. n. 21488, sono i seguenti:

- Delibera di Giunta Comunale n. 67 del 04.10.2022 di adozione della variante;
- Copia della Determina del Dirigente dello scrivente Settore n. 875 del 06.07.2022 di esclusione dalle procedure di VAS;
- Parere dell'ASUR Marche Area Vasta n. 5 prot. n. 67056 del 05.08.2022;
- Copia di richiesta parere in data 02.08.2022 alla Regione Marche P.F. Tutela del Territorio di Ascoli Piceno – Settore Genio Civile Marche Sud;
- Tav. 1 Stato attuale e modificato del PRG
- Tav. 1/a Area oggetto di variante;
- Tav. 2 Normativa zonizzazione attuale (art. 45 delle vigenti NTA del PRG);
- Tav. 3 Normativa zonizzazione proposta in variante (art. 46 delle vigenti NTA del PRG);
- Tav. 4 Relazione tecnico illustrativa;
- Tav. 5 Documentazione fotografica;
- Tav. 6 Documentazione catastale;
- Tav. 7 Titolo di proprietà;
- Relazione valutazione previsionale del clima acustico;
- Rapporto geologico-geomorfologico-sismico.

#### **PARERI DEGLI ENTI**

L'ASUR Marche Area Vasta n. 5, con nota prot. n. 67056 del 05.08.2022, ha espresso parere favorevole.

Con nota comunale in data 02.08.2022 è stato richiesto il parere della Regione Marche P.F. Tutela del Territorio di Ascoli Piceno – Settore Genio Civile Marche Sud, ad oggi non pervenuto.

#### **DESCRIZIONE**

Si rileva preliminarmente che con Determina del Dirigente dello scrivente Settore n. 875 del 06.07.2022, la variante di che trattasi è stata esclusa, ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs n. 152/06, dalle procedure di valutazione ambientale strategica (VAS).

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

Come si evince dalla documentazione prodotta, l'area oggetto di variante è sita in località Villa San Pio X, in via Piediprato, ed è distinta al catasto terreni del Comune di Spinetoli al foglio n. 7 part. 466 porzione, con superficie complessiva di mq 2.285; la stessa è ubicata in adiacenza alla strada provinciale 282 del Fiobbo ed è servita da infrastrutture stradali e da tutti i servizi e sottoservizi.

Nel vigente PRG adeguato al PPAR ha destinazione urbanistica di zona B di completamento “Tessuto prevalentemente residenziale a media-alta densità”, normata all'art. 45 delle NTA che prevede i seguenti parametri urbanistici edilizi:

- $I_f = 2,5 \text{ mc/mq}$
- $H_{\text{max}} = 12 \text{ ml}$
- $V_{\text{max}} = (\text{mq } 2.285 \times 2,5 \text{ mc/mq}) 5.712,50 \text{ mc}$

Nella relazione tecnico illustrativa sono riportate le seguenti motivazioni alla base della variante proposta *“...omissis...la superficie di max ingombro per la realizzazione di fabbricati è notevolmente ridotta a causa della conformazione planimetrica irregolare della struttura proprietaria su cui ricade la zonizzazione e per la presenza di alcuni fabbricati e/o manufatti posti a confine sui lati sud ed ovest, l'attuazione dell'edificazione dell'area si rende difficoltosa e*

*antieconomica. La possibilità di sviluppare la cubatura di cui sopra, per le motivazioni sopra esposte, è data solo attraverso la realizzazione di una struttura multipiano e di tipo condominiale.”*

Viene inoltre evidenziato che quest'ultima è una tipologia poco richiesta dal mercato immobiliare per cui la proprietà ha deciso di ridurre la capacità edificatoria e l'altezza massima degli edifici per poter realizzare edifici residenziali uni e/o bifamiliari a basso impatto urbanistico e ambientale, in linea con quelli esistenti e rispondenti alle attuali richieste del mercato immobiliare.

La variante di che trattasi consiste pertanto nella variazione della zonizzazione dell'area residenziale prevista nel PRG vigente, da *“Tessuto prevalentemente residenziale a media-alta densità”* Zona di Completamento B normata dall'art. 45 delle NTA a *“Tessuto prevalentemente residenziale a media densità”* Zona di Completamento B normata dall'art. 46 delle NTA, con modalità di intervento diretto con i seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

- If= 1,5 mc/mq
- Hmax= 7,50 ml.

La nuova capacità edificatoria risulta quindi pari a mc 3.427,50 ( - mq 2.285 rispetto al PRG vigente) mentre l'altezza massima varia da ml 12 a ml 7,5 ( - 4,5 ml).

Nella relazione tecnico illustrativa viene infine specificato che la variante in argomento non determina modifiche o variazioni alla dotazione di standard prevista dal vigente PRG e non comporta la modificazione dei carichi urbanistici esistenti.

Per ciò che concerne l'esame degli studi geologici-geomorfologici, si riporta di seguito il parere del Funzionario dello scrivente Settore che ha curato l'istruttoria relativa a tali aspetti:

“Visti il rapporto geologico – geomorfologico e sismico redatto dal geol. Daniele Moranti datato 5 maggio 2022 e vista la variante con diminuzione del carico urbanistico lo scrivente servizio non ha rilievi da formulare.”

## **CONCLUSIONI**

Tutto quanto sopra premesso ed esposto lo scrivente Settore IV Pianificazione Territoriale è dell'avviso che debba essere formulata la seguente osservazione, ai sensi dell'art. 30 della Legge Regionale n. 34/92 e successive modificazioni ed integrazioni, in merito alla variante al vigente PRG adeguato al PPAR relativa alla zona di completamento residenziale *“Tessuto prevalentemente residenziale a media-alta densità”* di cui all'art. 45 delle NTA del vigente PRG, adottata dal Comune di Spinetoli con delibera di Giunta Comunale 67 del 04.10.2022 ai sensi dell'art. 15, comma 5, della LR 34/92 e ss.mm.ii.:

1. necessità di acquisire, prima dell'approvazione della variante, il parere del Settore Genio Civile Marche Sud della Regione Marche (art. 89 del DPR n. 380/01 e art. 10 della LR n. 22/2011).

CONSIDERATO pertanto che debba essere formulata un'osservazione in merito alla variante relativa alla zona di completamento residenziale *“Tessuto prevalentemente residenziale a media-alta densità”* di cui all'art. 45 delle NTA del vigente PRG;

VISTO l'art. 107 del Decreto Legislativo 18/08/2000, n. 267 ed in attuazione delle finalità di cui all'art. 65 del vigente Statuto della Provincia di Ascoli Piceno;

## **D E T E R M I N A**

di formulare la seguente osservazione, ai sensi dell'art. 30 della Legge Regionale 34/92 e ss.mm.ii., in merito alla variante relativa alla zona di completamento residenziale *“Tessuto prevalentemente residenziale a media-alta densità”* di cui all'art. 45 delle NTA del vigente

PRG, adottata dal Comune di Spinetoli con delibera di GC n. 67 del 04.10.2022 ai sensi dell'art. 15, comma 5 della LR 34/92 e ss.mm.ii.:

1. necessità di acquisire, prima dell'approvazione della variante, il parere della Settore Genio Civile Marche Sud della Regione Marche (art. 89 del DPR n. 380/01 e art. 10 della LR n. 22/2011).

Di comunicare il presente provvedimento al Comune di Spinetoli, all'Assessore competente ed al Segretario Generale.

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

Settore IV Pianificazione Territoriale

Il Dirigente del Settore

(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 17/11/2022

IL DIRIGENTE  
COLAPINTO ANTONINO