



CITTA' DI PORTO SAN GIORGIO

PROVINCIA DI FERMO

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Seduta in data : 12/04/2017

Atto n. 25

Oggetto: ADOZIONE VARIANTE SPECIFICA AL PRG, AI SENSI DELL'ART.15 COMMA 5 L.R. 34/92 E S.M.I., DEL COMPARTO DI INTERVENTO COORDINATO "A" VILLA COLLI

L'anno duemiladiciassette, il giorno dodici del mese di Aprile, dalle ore 20:33, presso la Sala delle Adunanze Consiliari del Palazzo Municipale, previo esaurimento delle formalità prescritte dalla Legge e dallo Statuto, si è riunito il Consiglio Comunale sotto la presidenza di Dott. CATALINI GIUSEPPE

Intervengono i Signori:

Cognome e Nome	Presente	Cognome e Nome	Presente
LOIRA NICOLA	SI	CAPECI SONIA	SI
CATALINI GIUSEPPE	SI	RACCICHINI GIORGIO	SI
SILVESTRINI MASSIMO	SI	AGOSTINI ANDREA	SI
COSSIRI ANTONELLO	SI	BRAGAGNOLO FABIO	SI
MINNETTI DANIELA	SI	SALVATELLI LAURO	NO
BALDASSARRI ELISABETTA	NO	MANDOLESI ROBERTO	NO
NICCIA' GIOVANNI	SI	MARINANGELI MARCO	NO
LAURENZI DARIO	SI	DEL VECCHIO CARLO	NO
MARZIALI NICOLA	SI		

Totale presenti n. 12

Totale assenti n. 5

Partecipa il Segretario Generale Dott. Dino Vesprini.

Il Presidente del Consiglio Dott. Giuseppe Catalini, riconosciuta legale l'adunanza, dichiara aperta la seduta ed invita il Consiglio Comunale a trattare l'argomento di cui all'oggetto.

Sono altresì presenti i seguenti Assessori:

GRAMEGNA TOTA FRANCESCO BISONNI RENATO CIABATTONI CATIA TALAMONTI UMBERTO VESPRINI VALERIO

La seduta è pubblica.

Punto 8 all'o.d.g.: "Adozione variante specifica al PRG ai sensi dell'art. 15 comma 5 L.R. 34/92 e smi del comparto di intervento coordinato "A" VILLA COLLI".

Relaziona l'assessore Talamonti.

Presenti 12, assenti 5 (Baldassarri, Marinangeli, Salvatelli, Mandolesi, Del Vecchio).

Prima di cedere la parola all'assessore Talamonti il Presidente dà lettura del verbale della 2° Commissione consiliare: *"in merito al punto la commissione auspica che per rendere funzionale la zona posta a nord del quartiere pian della noce, ove oggi insistono campetti sportivi al grezzo, venga compresa nelle opere di urbanizzazione da completare anche l'installazione dei corpi illuminanti nei nuovi pali di illuminazione e la posa in opera di una fontanella per acqua potabile..."*

Terminata la relazione dell'assessore Talamonti il consigliere Silvestrini chiede come saranno tradotti gli auspici della commissione. Il Presidente risponde facendo presente che in sede di presentazione delle osservazioni saranno gli uffici a recepire le indicazioni della commissione consiliare nell'ambito del procedimento urbanistico.

Quindi interviene il consigliere Laurenzi, poi il Sindaco.

Dichiarata chiusa la fase della discussione, il Presidente concede la parola per le dichiarazioni di voto. Non registrandosi interventi per dichiarazioni di voto, il Presidente pone a votazione la proposta del punto 8 all'o.d.g.

Esce il consigliere Raccichini.

Presenti 11, assenti 6 (Raccichini, Baldassarri, Marinangeli, Salvatelli, Mandolesi, Del Vecchio).

Favorevoli 10
Astenuti 1 (Agostini)

La proposta è approvata.

Viene poi posta a votazione la immediata eseguibilità della delibera che viene approvata con voti favorevoli 10, astenuti 1 (Agostini).

Discussione ed interventi omessi e riportati nella registrazione/trascrizione in atti.

—

Premesso che:

- il Comune di Porto San Giorgio è dotato di Piano Regolatore Generale in adeguamento al Piano Paesistico Ambientale Regionale, approvato con Delibera della Giunta Provinciale di Ascoli Piceno n. 538 del 09/11/1998 e pubblicata sul B.U.R.M. n. 103 del 17/12/1998.
- il vigente strumento urbanistico comunale perimetra nelle tavole 1:2.000 una serie di "comparti di intervento coordinato", per ciascuno dei quali è stata predisposta una

scheda che definisce i contenuti generali della progettazione urbanistico-edilizia ed i termini qualitativi e quantitativi dei rapporti convenzionali con i proprietari.

- l'attuazione degli interventi edilizi all'interno del comparto di intervento coordinato è subordinata alla presentazione, da parte dei proprietari interessati, di un Piano Attuativo esteso all'intero comparto, ed alla stipula di una convenzione o presentazione di un atto unilaterale d'obbligo con il Comune in relazione al tipo di impegni previsti.
- con nota assunta al prot. n. 8040 del 08/04/2002, l'ing. Egidio Quinzi, in qualità di legale rappresentante della "Residenza il Parco" Sas di Quinzi Egidio & C., con sede in via Correggio, 25 Porto San Giorgio, ha presentato richiesta di adozione del piano attuativo del comparto di intervento coordinato "a" – Villa Colli – PEEP Pian della Noce del vigente P.R.G., distinto in Catasto al foglio di mappa n.1 partt.37 – 359 – 131, foglio di mappa n.2 partt. 58 – 59 – 1942 – 1994 – 1995;
- con deliberazione consiliare n. 42 del 08/08/2002 è stato adottato il piano attuativo di intervento coordinato "a" Villa Colli ai sensi dell'art.30 della L.R. n.34/92 e successive modificazioni ed integrazioni;
- con deliberazione consiliare n. 70 del 10/12/2002 sono state controdedotte le osservazioni ed approvato definitivamente il piano attuativo di intervento coordinato "a" Villa Colli, ai sensi dell'art. 30 della L.R. n. 34/92 e successive modificazioni ed integrazioni;
- il piano approvato è stato pubblicato BUR Marche n.3 del 9/01/03;
- la convenzione urbanistica tra il Comune di Porto San Giorgio e la Società "Residenza Il Parco S.a.s." è stata sottoscritta in data 06/02/2003, atto Notaio Marchetti, rep. n.6798/1595, registrata a Fermo il 26.2.2003 al n.326 serie I;
- con permesso di costruire n.48 del 17/09/2003 è stata autorizzata la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria all'interno del comparto "a" denominato Villa Colli;
- con atto C.C. n.63 del 30/11/2005 il Consiglio Comunale ha modificato l'art. 6 della convenzione urbanistica;
- con atti Notaio Rocchetti Rep. n. 7737 e 7738 racc. 1718 e 1719 del 22/06/2007, registrati a Fermo il 5.7.2007 con i nn. 2813 e 2816 serie 1T, è stata sottoscritta la convenzione urbanistica modificata per destinare le risorse finanziarie originariamente previste per la realizzazione di un centro sociale nel suddetto comparto, alla copertura della spesa necessaria per l'adeguamento del Centro Sociale nord già esistente in Viale dei Pini;
- con nota del 10/04/2008 è stato dato avvio al procedimento per un'ipotesi di eventuale annullamento del piano di lottizzazione, nonché ad una contestazione di irregolarità edilizia relativamente a n. 2 palazzine A e H della zona R che ha comportato un fermo lavori delle opere di urbanizzazione, relativamente all'area FD1;
- nello specifico, il Tribunale di Fermo con sentenza n.461/2012, oggi irreversibile, assolveva gli imputati dalle contestazioni mosse, non ravvisando nemmeno, *"a fronte di complessivamente ben modeste divergenze rispetto al piano approvato rispetto ai limiti dell'ordinamento urbanistico vigente, la più lieve e diversa ipotesi criminosa di cui alla lett.a) della medesima norma incriminatrice"*, cioè *"l'inosservanza delle norme, prescrizioni e modalità esecutive previste dal presente titolo, in quanto applicabili, nonché dai regolamenti edilizi, dagli strumenti urbanistici e dal permesso di costruire"*;
- alla leggera traslazione del tracciato viario, quindi disallineamento, non è seguito alcun incremento delle volumetrie, in quanto nell'ambito della zona R, la SUL massima degli edifici in essa realizzabile è stata contenuta in quella predeterminata

- dalla relativa scheda di piano, cioè 1760 mq.;
- il piano attuativo approvato e realizzato, come si evince dagli atti sopra citati, oltre a non aver considerato l'ambito A2/2 ritenuto autonomo (perché precedentemente all'approvazione del Piano Attuativo tale ambito era già stato assoggettato al rilascio di specifica ed autonoma Concessione Edilizia), contiene modifiche di modesta entità nella superficie e distribuzione della viabilità interna, un ampliamento dell'ambito R di una superficie pari a circa 560 mq. senza incremento di S.U.L., riduzione della zona E in funzione della sua dimensione reale e catastale e una riduzione della superficie destinata a Parco Pubblico (FD1) che resta comunque ampiamente superiore al minimo previsto dal D.M. 1444/68;
 - con nota assunta al prot.310 del 4/01/13 il soggetto attuatore Residenza Parco Sas, previa produzione della sopraccitata sentenza n.461/2012, depositata il 14.8.2012, ha chiesto:
 - a) la ripresa dei lavori per i completamenti dell'area a verde FD1 di cui alla TAV.3;
 - b) il collaudo delle opere di urbanizzazione primaria realizzate nonché la consegna e cessione delle stesse al Comune;
 - c) la definizione dei procedimenti sospesi delle residue posizioni delle palazzine A ed H con il rilascio dei corrispondenti titoli di regolarizzazione formale di esse, allegando documentazione;
 - con atto di Giunta Comunale n.122 del 2.7.2013, in accoglimento delle richieste di cui ai punti a) e b), al fine di completare le opere di urbanizzazione non ancora realizzate e procedere ai collaudi delle stesse, il Comune ha approvato una variante tecnica alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria del comparto di intervento coordinato "a" Villa Colli; ha rinviato la definizione del punto c) riservandolo a separato procedimento;
 - con nota racc. A.R. prot.24873/2013 il Comune ha autorizzato il soggetto attuatore al completamento delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie;
 - durante il corso di tali lavori, si è ravvisata la necessità di apportare alcune modifiche al progetto del parco FD1 consistente nella variazione dei camminamenti all'interno dell'area nonché degli spazi di sosta nel rispetto del principio di accessibilità, lasciando inalterato il profilo del terreno naturale e modificando in tal senso il tracciato dei camminamenti;
 - pertanto, recependo tali osservazioni pervenute con nota prot. n. 6001 del 08/03/2016, con atto di Giunta Comunale n.46 del 30/03/2016 è stata approvata un'ulteriore variante alle opere di urbanizzazione relativa al parco FD1 verde pubblico;
 - l'ultimazione dei lavori delle opere di urbanizzazione, per quanto concerne il Parco da cedere al Comune, è stata depositata in data 29.07.2016; le opere sono state collaudate con Determina Dirigenziale n. 1628 del 20.09.2016;

Considerato che l'Amministrazione ha rappresentato l'esigenza di predisporre una proposta di variante migliorativa nella quale sono previste nuove aree di sosta per la fruizione del parco ed una migliore dotazione delle strutture verdi all'interno del medesimo, così da rendere più agevole, fruibile e sicura la viabilità della zona;

Preso atto che:

- il soggetto attuatore, con nota acquisita al prot. n. 25579/2016, ha dato la disponibilità ad intervenire con proprie risorse per l'attuazione della predetta variante migliorativa di zona con ulteriori benefici a vantaggio della zona posta a nord del quartiere Pian della Noce, ove oggi insistono campetti sportivi al grezzo;
- la variante in questione, presentata dal soggetto attuatore con nota prot. n. 33008 del

- 19/12/2016, si compone dei seguenti elaborati tecnici:
- Tav. 1 Relazione tecnica illustrativa e NTA
 - Tav. 2.1 PRG vigente (Sc. 1:1.000) redatto sulla base della cartografia comunale in dwg
 - Tav. 2.2 PRG Variante (Sc. 1:1.000) sulla base catastale, unendo i fogli catastali
 - Tav. 2.3 Sovrapposizione tra PRG vigente e Variante (Sc. 1:1.000) su base catastale
 - Tav. 3.1 PA vigente (Sc. 1:1.000) sulla base catastale
 - Tav. 3.2 PA adeguamento del PA alla variante al PRG su base catastale (Sc. 1:1.000)
 - Tav. 3.3 Sovrapposizione tra PA vigente e Variante (Sc. 1:1.000) su base catastale contenente il quadro di raffronto tra gli standard di progetto e quelli del DM 2 aprile 1968, n.1444
 - Tav. 4.1 Planimetria di individuazione delle opere in compensazione scala 1:2000
 - Tav. 4.2 Particolare A, planimetria ed esecutivi area di sosta
 - Tav. 4.3a Particolare B, planimetria ed esecutivi campo polivalente stato attuale
 - Tav. 4.3b Particolare B, planimetria ed esecutivi campo polivalente stato modificato
- Relazione Paesaggistica
Computo metrico estimativo delle opere da realizzare
Schema di convenzione
- trattasi di variante specifica al PRG ai sensi dell'art. 15 comma 5 della L.R. 34/1992 che riguarda esclusivamente la modifica della destinazione d'uso delle aree del Comparto Attuativo di intervento coordinato "a" Villa Colli e le opere di urbanizzazione primaria collegate, senza aumenti o modifiche delle SUL e dei volumi previsti dal PRG;

Preso altresì atto che

- con nota acquisita al protocollo comunale n. 9413 del 06/04/2017 la Soc. "Residenza il Parco" ha comunicato di aver acquisito anche la proprietà delle particelle n. 520 di circa 120 mq, n. 521 di circa mq 12 e n. 522 di circa mq 8, già indicate graficamente negli elaborati progettuali, che saranno cedute insieme a quelle individuate nell'allegato "A" dello schema di convenzione;
- prima dell'approvazione della variante in oggetto tutti gli elaborati progettuali e l'allegato "A" dovranno essere adeguati alla reale consistenza proprietaria che la Società proponente dovrà cedere gratuitamente al Comune di Porto San Giorgio alle condizioni previste dall'art. 8 dello schema di convenzione;

Ritenuto che:

- è possibile adottare la variante al PRG in oggetto ai sensi dell'art. 15, comma 5, L.R. 34/1992 e s.m.i. 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 1444/1968 da osservarsi in ciascuna zona di cui al comma 3, sono approvate in via definitiva dal consiglio comunale ai sensi dell'articolo 30 della presente legge"*, in quanto la fattispecie che qui interessa non incide sul dimensionamento globale del PRG, non modifica la distribuzione dei carichi insediativi e pur riducendo in modo trascurabile la superficie destinata a Parco Pubblico (FD1) lo standard previsto resta comunque ampiamente superiore ai minimi stabiliti dal D.M. 1444/68;
- viene integralmente richiamato e recepito il parere favorevole con prescrizioni rilasciato dal Servizio Genio Civile della Provincia di Ascoli Piceno, espresso con nota prot. n. 2876 del 03/09/2002, nei riguardi della verifica della compatibilità delle

previsioni del Piano Attuativo Comparto "a" Villa Colli con le condizioni geomorfologiche del territorio;

- l'Azienda Sanitaria ASUR Marche Area Vasta n. 4 di Fermo, con nota prot. n. 3943 del 22/07/2002 ha espresso parere igienico sanitario favorevole che viene integralmente richiamato e recepito;

Visto che:

- con nota prot. n. 1669 del 20/01/2017 gli elaborati progettuali della Variante specifica al PRG sono stati trasmessi alla Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio della Regione Marche per le valutazioni di competenza in quanto la Variante urbanistica ricade in ambito di tutela paesaggistica con ai sensi dell'art. 136 del D. Lgs. n. 42/2004 (introdotto con DM 12/06/1967);
- il Servizio Urbanistica della Provincia di Fermo, con nota prot. n. 2464 del 02/02/2017 ha comunicato l'esclusione della variante dalla procedura di VAS, ai sensi del paragrafo 1.3, punto 10 delle Linee Guida Regionali per la Valutazione Ambientale Strategica approvate con D.G.R. n. 1813 del 21/12/2010, in quanto la stessa non determina aumento del carico urbanistico, aumento volumetrico, né il trasferimento della capacità edificatoria in aree diverse e non contiene opere soggette alle procedure di VIA o di Valutazione di Incidenza;
- la Variante risulta conforme con il vigente Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale riguardando esclusivamente la modifica della destinazione d'uso delle aree all'interno del Comparto Attuativo di intervento coordinato "a" Villa Colli e le relative opere di urbanizzazione primaria, senza incremento volumetrico e senza incremento del consumo di suolo e considerato che la lieve riduzione della zona "E" compresa all'interno del Comparto è in funzione della sua dimensione reale e catastale;

Dato atto che con Decreto del Sindaco n.3 dell'8.3.2017 è stato conferito – *ad interim* - all'av. Carlo Popolizio, Dirigente del I Settore e vice Segretario, anche l'incarico della Dirigenza del V Settore "Servizi Tecnici per il territorio" sino alla scadenza del mandato sindacale, salvo proroghe da ROUS;

Considerato che lo stesso, per le vie brevi, ha comunicato di versare in una condizione di potenziale incompatibilità, stante il rapporto di affinità che lo lega al privato;

Richiamato il regolamento sull'ordinamento degli uffici e servizi, in particolare per quanto disposto dall'art. 21;

Dato atto pertanto che il parere endoprocedimentale di regolarità tecnica di cui all'art. 49 del testo unico degli enti locali approvato con D.Lgs. n. 267 del 18 agosto 2000, sarà espresso dal Segretario generale, previa istruttoria tecnica da parte dell'arch. Sauro Censi;

Per tutto quanto in premessa indicato;

SI PROPONE DI DELIBERARE COME SEGUE

1. di richiamare la premessa come parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;
2. di adottare conseguentemente la variante specifica al vigente PRG del Comparto di intervento coordinato "a" Villa Colli, ai sensi dell'art. 15 comma 5 della L.R. n. 34/1992, riguardante la modifica della destinazione d'uso delle aree all'interno del

- Comparto attuativo e le opere di urbanizzazione primaria collegate, senza incrementi delle SUL e dei volumi realizzati;
3. di dare atto che la variante è composta dai seguenti elaborati depositati al fascicolo elettronico dell'Ufficio e resi visibili Albo Pretorio on-line del Comune:
 - Tav. 1 Relazione tecnica illustrativa e NTA
 - Tav. 2.1 PRG vigente (Sc. 1:1.000) redatto sulla base della cartografia comunale in dwg
 - Tav. 2.2 PRG Variante (Sc. 1:1.000) sulla base catastale, unendo i fogli catastali
 - Tav. 2.3 Sovrapposizione tra PRG vigente e Variante (Sc. 1:1.000) su base catastale
 - Tav. 3.1 PA vigente (Sc. 1:1.000) sulla base catastale
 - Tav. 3.2 PA adeguamento del PA alla variante al PRG su base catastale (Sc. 1:1.000)
 - Tav. 3.3 Sovrapposizione tra PA vigente e Variante (Sc. 1:1.000) su base catastale contenente il quadro di raffronto tra gli standard di progetti e quelli del DM 2 aprile 1968, n.1444
 - Tav. 4.1 Planimetria di individuazione delle opere in compensazione scala 1:2000
 - Tav. 4.2 Particolare A, planimetria ed esecutivi area di sosta
 - Tav. 4.3a Particolare B, planimetria ed esecutivi campo polivalente stato attuale
 - Tav. 4.3b Particolare B, planimetria ed esecutivi campo polivalente stato modificato
 - Relazione Paesaggistica
 - Computo metrico estimativo delle opere da realizzare
 - Schema di convenzione
 4. di demandare al Dirigente del V° Settore "Servizi Tecnici del Territorio" tutti gli adempimenti relativi all'approvazione della presente variante compreso il deposito e la pubblicazione ai sensi dell'art. 30 della L.R. n. 34/1992 e s.m.i.;
 5. di dare atto che la presente deliberazione non comporta impegno di spesa da parte dell'Ente;
 6. di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del Testo Unico degli EE.LL., approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000, n.267.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Esaminato il sopra riportato documento istruttorio;

Ritenuto di condividere le conclusioni cui giunge l'istruttoria;

Richiesti e formalmente acquisiti il pareri previsti dall'ordinamento delle autonomie locali per il perfezionamento dell'atto deliberativo;

Visto il decreto Sindacale con il quale sono stati confermati gli incarichi dirigenziali e la posizione organizzativa autonoma;

Vista la vigente dotazione organica e la struttura organizzativa dell'Ente;

Rilevata la propria competenza in merito;

con voti favorevoli 10, contrari // , astenuti 1 (Agostini) resi nelle forme di legge e di Statuto,
DELIBERA

- per le ragioni espresse in premessa, di approvare integralmente quanto proposto e contenuto nel surriportato documento istruttorio;
- Con successivi voti favorevoli 10, contrari //, astenuti 1 (Agostini) espressi dal collegio deliberante, la presente deliberazione viene resa immediatamente eseguibile ai sensi dell'art.134, comma 4, del Testo Unico degli EE.LL., approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000, n.267, pubblicato in G.U. 227 del 28.9.2000 – Suppl. Ordinario n.162.

IL PRESIDENTE
Giuseppe Catalini

IL SEGRETARIO GENERALE
Dino Vesprini

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del T.U. 445/2000 e del D.Lgs 82/2005 e rispettive norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa;

Il documento è memorizzato digitalmente ed è rintracciabile sul sito internet per il periodo di pubblicazione.

L'accesso agli atti viene garantito con le modalità di cui alla L. 241/90, come modificata dalla L. 15/2005, nonché al regolamento per l'accesso agli atti



CITTA' DI PORTO SAN GIORGIO

PROVINCIA DI FERMO

Parere di Regolarità Tecnica

IL DIRIGENTE / P.O.

ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. n.267/2000 e ss.mm.

in ordine alla REGOLARITA' TECNICA

della proposta n. 862 del 05/04/2017

ESPRIME PARERE

FAVOREVOLE

Porto San Giorgio, li 06/04/2017

IL DIRIGENTE

VESPRINI DINO

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del T.U. 445/2000 e del D.Lgs 82/2005 e rispettive norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa;

il documento è memorizzato digitalmente ed è rintracciabile sul sito internet per il periodo della pubblicazione.

L'accesso agli atti viene garantito ai sensi e con le modalità di cui alla L. 241/90, come modificata dalla L. 15/2005, nonché al regolamento per l'accesso agli atti.