



# CITTA' DI PORTO SAN GIORGIO

PROVINCIA DI FERMO

## DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

**N. 42 DEL 29/07/2019**

**OGGETTO:** ADOZIONE VARIANTE AL PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA DEL COMPARTO "I" SANTA VITTORIA AI SENSI DELL'ART. 32 DELLA L.R. 34/1992.

L'anno duemiladiciannove, addì ventinove, del mese di Luglio 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

COGNOME E NOME	PRESENTE	COGNOME E NOME	PRESENTE
LOIRA NICOLA	SI	CATALINI GIUSEPPE	SI
CIABATTONI CATIA	SI	BISONNI RENATO	SI
DI VIRGILIO ANDREA	--	AGOSTINI ANDREA	SI
COSSIRI ANTONELLO	--	BRAGAGNOLO FABIO	SI
CLEMENTI GIACOMO	SI	PETROZZI RENZO	SI
BONANNO ROBERTA	SI	DEL VECCHIO CARLO	--
PASQUINI STAMURA	SI	MARINANGELI MARCO	SI
LANCIOTTI CARLOTTA	--	VITTURINI MARIA LINA	SI
DE LUNA CHRISTIAN	SI		

Presenti n° 13 Assenti n° 4

Sono altresì presenti i seguenti Assessori:

GRAMEGNA TOTA FRANCESCO, VESPRINI VALERIO, BALDASSARRI ELISABETTA, SILVESTRINI MASSIMO, VARLOTTA FILOMENA

Partecipa il Segretario Generale Dott. VESPRINI DINO, il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti, il Dott. CATALINI GIUSEPPE, nella sua qualità di Presidente, assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra riportato.

La seduta è pubblica.

6) Adozione variante al piano attuativo di iniziativa privata del comparto "I" Santa Vittoria ai sensi dell'art. 32 della L.R. 34/92.

Relaziona l'assessore Silvestrini.

Terminata l'illustrazione dell'argomento da parte dell'assessore, il Presidente apre la fase della discussione.

Intervengono i consiglieri: Marinangeli, Agostini.

Alle ore 21:35 fa ingresso in aula il consigliere Cossiri: presenti 14, assenti 3 (Di Virgilio, Lanciotti, Del Vecchio).

Prosegue la discussione con gli interventi dei consiglieri: Petrozzi, Vitturini.

Alle ore 21:45 esce il consigliere Marinangeli; presenti 13, assenti 4.

Intervengono poi i consiglieri: Cossiri, Marinangeli che nel frattempo è rientrato in aula - presenti 14, assenti 3.

Per la replica interviene l'assessore Silvestrini.

Dichiarata chiusa la discussione, il Presidente concede la parola per le dichiarazioni di voto; intervengono:

Agostini: voto di astensione

Marinangeli: voto di astensione

Cossiri: voto favorevole

Bragagnolo: voto di astensione.

Alle ore 22:05 esce dall'aula il consigliere Bisonni; presenti 13, assenti 4 (Bisonni, Di Virgilio, Lanciotti, Del Vecchio).

Quindi il Presidente pone a votazione il **punto 6 dell'o.d.g.: "Adozione variante al piano attuativo di iniziativa privata del comparto "I" Santa Vittoria ai sensi dell'art. 32 della L.R. 34/92."** che viene approvato con voti:

favorevoli 8

contrari //

astenuti 5 (Agostini, Bragagnolo, Marinangeli, Petrozzi, Vitturini)

Successivamente con voti:

favorevoli 8

contrari //

astenuti 5 (Agostini, Bragagnolo, Marinangeli, Petrozzi, Vitturini)

**la deliberazione non viene dichiarata immediatamente eseguibile** ai sensi dell'art. 134 comma 4 del D.Lgs 18 agosto 2000, n. 267.

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

---

Premesso che:

- Il Comune di Porto San Giorgio è dotato di Piano Regolatore Generale adeguato al Piano Paesistico Ambientale Regionale, approvato con Delibera della Giunta Provinciale di Ascoli Piceno n°538 del 09/11/1998, pubblicata sul B.U.R.M. n°103 del 17/12/1998;

- Per l'attuazione della zona industriale di Contrada Santa Vittoria è stato adottato dal

Consiglio comunale, con delibera n. 232 del 10.12.1977, ed approvato, con Decreto della Regione Marche n. 12217 del 4.07.78 prot. 8/429/5SAG, il Piano per gli Insediamenti Produttivi (P.I.P.);

- Successivamente il Consiglio Comunale ha adottato una variante con delibera n. 39 del 2.04.86 ed approvato lo schema di convenzione;

- Con delibera di Giunta municipale n. 825 del 30.09.1986 è stata approvata definitivamente la variante al piano;

- Per l'attuazione del piano e per la realizzazione delle opere di urbanizzazione è stato sottoscritto in data 17.11.1986, rep. n. 149, il *“Contratto per l'affidamento in concessione realizzazione opere di urbanizzazione primaria ed utilizzazione aree Piano Insediamenti Produttivi (P.I.P.)”* tra il Comune di Porto San Giorgio, il Consorzio San Giorgio e la ditta Beato S.p.A.;

- Con concessioni edilizie:

- n. 1985 del 2.02.1987, prot. n. 15130, sono stati autorizzati i lavori di primo stralcio,
- n. 2693 del 31.01.1990, prot. n. 2693, sono stati autorizzati i lavori di secondo stralcio;
- nn. 2752, 2753 e 2754 del 24.04.1990 sono stati autorizzati i lavori per la costruzione di n. 3 cabine elettriche;

- In data 18.04.1994 è stato redatto un verbale di collaudo provvisorio in corso d'opera redatto dal tecnico comunale geom. Anselmo Rogante alla presenza del direttore dei lavori ing. Dante Fabbioni e dall'assuntore delle opere.

- In data 10.12.1997 l'allora Consorzio Idrico Intercomunale del Piceno di Ascoli Piceno, Servizio Distribuzione, ha certificato che l'impianto idrico è stato regolarmente eseguito assumendone l'esercizio e la gestione;

- A seguito di regolare incarico, avvenuto con delibera di Giunta Municipale n. 122 del 02.04.1998, l'ing. Andrea Astorri, iscritto all'Ordine degli ingegneri di Ascoli Piceno, in data 31.10.1998 ha emesso il certificato di collaudo in corso di opera con la presa in consegna da parte del Comune di Porto San Giorgio dell'impianto di pubblica illuminazione e di distribuzione del metano. Per quanto riguarda le opere stradali il collaudatore prevede i seguenti interventi: *“pulizia generale del fondo stradale, allontanamento del breccino presente derivante dallo sfarinamento localizzato del binder e delle erbacce presenti. Riparazione del binder nei punti dove esso si presenta disgregato e dove sono stati fatti i saggi e le riparazioni della rete del metano e quindi posa del tappetino di usura.* Per quanto riguarda le opere d'arte e in verde il collaudatore ha formulato le seguenti osservazioni: *“Allo stato attuale le opere d'arte sono realizzate compiutamente, si è constatato in due punti, entrambi nella parte a monte e precisamente lato nord della strada a est del lotto direzionale e lato sud della via di penetrazione montana Est – Ovest entrambe vicino al verde pubblico, il formarsi di una apertura tra la pavimentazione ed il cordolo, dovuto ad un assestamento del terreno di scarpata che sorregge i l marciapiede. Le aiuole nel marciapiede, invece sono mancanti della grigliatura e le piante anziché essere poste in posizione laterale per consentire il passaggio sulla griglia, sono poste in asse al marciapiede impedendo quindi il passaggio. Inoltre le strade che vanno da via G. Galilei in salita in direzione Nord sia sul lato Ovest che sul lato Est del PIP sono manchevoli di marciapiede la prima nel lato Ovest e la seconda sul lato Ovest rispettivamente, allo stesso modo sul lato sud di via G. Galilei, il marciapiede non è stato realizzato in quanto si è verificato uno sconfinamento di un lottizzante di circa cm 40 verso la strada G. Galilei. Di conseguenza il collaudatore ha formulato le seguenti Considerazioni: “Lo stato dei luoghi evidenzia come l'allineamento tra i lotti sul fronte sud di via G. Galilei sia venuto meno per circa cm 40 verso la stessa via. Tutti i lottizzanti, su questa via, hanno definito in modo compiuto il loro confine mediante recinzioni in parte in cemento armato e mattoni ed in parte in ringhiere metalliche. Catastalmente il confine è definito in modo rettilineo e pertanto tale mancanza di allineamento appare abusiva ed in parte lesiva della proprietà del consorzio San Giorgio che verrà, poi, ceduta al Comune. Il marciapiede su quel lato di strada è prescritto avere una larghezza di ml 1,50 e quindi questo sconfinamento comporterebbe una riduzione della*

*larghezza del marciapiede di cm 40 e quindi una larghezza finita di ml 1,10. Lo scrivente collaudatore ritiene giusto che il confine sia ripristinato e che l'opera venga realizzata come prescritto nel progetto; in subordine, qualora un eventuale procedimento giudiziario, possa inficiare la rapida ultimazione delle opere di urbanizzazione a causa dei lunghissimi tempi giudiziari, si ritiene opportuno valutare l'ipotesi di attuare i vari procedimenti amministrativi per le opere abusive e completare l'urbanizzazione. Inoltre ha indicato i seguenti interventi da eseguire prima del collaudo definitivo delle opere: "Riparazione dei marciapiedi là dove si è verificato il formarsi di una apertura tra la pavimentazione ed il cordolo; realizzazione dei marciapiedi mancanti e risistemazione a dimora delle essenze arboree di tiglio nella prescritta posizione e fornitura e posa in opera dei grigliati;*

- In data 15.05.1998 è stato redatto il collaudo della protezione catodica delle condotte in acciaio per la rete del metano;

- In data 96 del 21.12.1999, il Consiglio comunale ha adottato il "*piano attuativo del comparto di intervento coordinato "I" Santa Vittoria – zona artigianale, ai sensi dell'art. 30 della L.R. n. 34/92 ed individuazione di comparti edificatori ai sensi dell'art. 23 della L. 17.8.42 n. 1150 ed art. 32 della L.R. n. 34/92.*", approvato definitivamente con delibera di C.C. n. 29 del 18.04.2000;

- In data 30.11.2000, il Consiglio comunale, con atto n. 104, ha deliberato

- "*di annullare parzialmente il deliberato di Consiglio Comunale n. 29 del 18.4.2000 limitatamente all'approvazione dello schema di convenzione;*

- "*Di approvare l'allegato schema di convenzione frutto dello schema di convenzione adottato con delibera di Consiglio Comunale n. 96 del 21.12.1999 integrato con le indicazioni in essa contenute;*"

- In attuazione della suddetta delibera con atto notaio dr Renato Marconi del 20.12.2000 rep. gen. 87846 è stata sottoscritta la "*convenzione per l'attuazione di interventi nel comparto "I" Santa Vittoria zona artigianale*" con la quale i concessionari si sono impegnati a completare direttamente ed a propria cura e spesa le opere di urbanizzazione residue e cedere le aree pubbliche direttamente nel termine di anni tre dalla data di stipula dell'atto, a scomputo totale della quota di contributo;

- Tale convenzione risulta decaduta per decorrenza dei termini previsti dall'art. 6 della Convenzione poiché le opere de quibus previste non sono state completamente realizzate e la stessa rinvia l'attuazione dei lotti residui alla sottoscrizione di una nuova convenzione;

Atteso che detto Piano Particolareggiato è divenuto inefficace per la parte in cui non abbia avuto attuazione;

Vista la proposta di Piano Particolareggiato di iniziativa privata del Comparto "I" Santa Vittoria, prot. n. 15607 del 25.05.2018, trasmessa dall'ing. Luigi Mannocchi in nome e per conto di:

- Vetreria Adriatica di Pietraforte Claudio & figli snc;
- S.A.F. dei F.lli Savelli snc;
- Proteo s.a.s. di Silvio e Andrea Pistolesi & C. s.a.s.
- Cotechini Alberto;
- G.E.I. gruppo europeo immobiliare srl

Visti gli elaborati tecnici di progetto inerenti il Piano di Recupero in variante al PRG di seguito elencati:

- D.001 - Relazione tecnico illustrativa
- D.002 – Estratto strumento urbanistico vigente;
- D.003 – Relazione relativa al completamento opere di urbanizzazione;
- D.004 – C.M.E. per lavori di realizzazione opere di urbanizzazione e quadro economico;
- D.005 - Schema di Convenzione
- D.006 – Relazione Geologica
- Tav. 001 A – Planimetria generale attuale;

- Tav. 002 A – Planimetria generale di progetto;
- Tav. 003 A – Planimetria catastale del piano di lottizzazione;
- Tav. 004 A – Planimetria generale di progetto – Progetto di dettaglio opere di urbanizzazione;
- Visure catastali aggiornate delle particelle da trasferire al Comune;
- Documentazione fotografica dell'area;

Vista la successiva integrazione, prot. n. 20307 del 5.07.2019, trasmessa dall'ing. Luigi Mannocchi, conseguente agli incontri avvenuti con l'Amministrazione ed i Funzionari dell'Ufficio Urbanistico, costituita da:

- D.001 B - Relazione tecnico illustrativa
- D.005 B - Schema di Convenzione
- Tav. 002 B – Planimetria generale di progetto;
- Tav. 004 B – Planimetria generale di progetto – Progetto di dettaglio opere di urbanizzazione;

Considerato che trattasi di Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) di iniziativa privata finalizzato al completamento di opere di urbanizzazione e successivo intervento di completamento dei 6 lotti residui sul totale di 26 lotti complessivi;

Verificato che:

- i richiedenti hanno la titolarità dei lotti residui;
- l'attuazione del progetto urbanistico proposto modifica parzialmente la destinazione d'uso delle aree pubbliche e fondiari del P.U.A., adottato con delibera di Consiglio Comunale n. 96 del 21.12.1999, ed approvato definitivamente con delibera di C.C. n. 29 del 18.04.2000;
- viene riverificata la dotazione degli standard urbanistici, ai sensi del D.M. n. 1444/68 nel rispetto dei parametri urbanistici dello strumento attuativo decaduto;

Preso atto che il nuovo P.U.A.

- riguarda il completamento dei lotti ineditati e l'ultimazione delle opere di urbanizzazione che vengono assunte in carico ai richiedenti proprietari dei lotti residui;
- prevede la variazione di destinazione d'uso delle seguenti particelle:

Foglio 10 Part.IIa	Sup.		Destinazione d'uso Vigente	Destinazione d'uso Variante
860	590		FD - Spazi pubblici a giardino, verde urbano attrezzato	SM - Servizi pubblici e privati per la mobilità pedonale, ciclabile e motorizzata (SM) – art. 116 N.T.A. vigente P.R.G.
853	2.460	3.407	FE - Parco urbano attrezzato della vecchia ferrovia AFA (FE)	Zone agricole e zone a verde privato di contatto con gli spazi urbani (E 2) – art. 96 N.T.A. vigente P.R.G.
855	2			
857	945			

Preso atto che

- la strada di lottizzazione denominata "via Temistocle Calzecchi Onesti" viene proseguita fino al limite Nord dell'area del comparto;
- la variazione di destinazione d'uso delle part.IIe nn. 853, 855 e 857, da zona FE a zona E2 non modifica la potenzialità edificatoria del lotto 1;
- I parametri urbanistici dei lotti 1, 2, 3, 4, 5 e 6 restano invariati come di seguito riportato:

Lotto	Superficie Fond.	Sup. edific. Max	Dest.
-------	------------------	------------------	-------

1	18.470	9.750	D2
2	1.788	1.150	D1
3	1.900	1.235	D1
4	2.000	1.300	D1
5	1.255	816	D1
6	986	641	D1

Preso atto che gli standard urbanistici previsti dal previgente PRG approvato dalla Giunta Provinciale di Ascoli Piceno n°538 del 09/11/1998, e dalla parziale modifica introdotta dalla variante approvata definitivamente con delibera di C.C. n. 29 del 18.04.2000 sono i seguenti:

Parametri Urbanistici P.R.G: del 1998

Sup. Terr.	mq	90.880	
FE	mq	10.280	Totale Standard mq 18.620
FD	mq	5.900	
FH	mq	2.440	
Sup. Fond.	mq	66.700	x 0,65 mq/mq = mq 43.375 di SUL

Parametri Urbanistici Piano Attuativo del 2000 in variante al P.R.G: del 1998

Sup. Terr.	mq	90.880	
FE	mq	12.602	Totale Standard mq 24.402
FD	mq	6.500	
FH	mq	5.300	
Sup. Fond.	mq	56.013	x 0,65 mq/mq = mq 36.408 di SUL

Parametri Urbanistici Proposta Piano Attuativo in variante al Piano Attuativo del 2000

Sup. Terr.	mq	90.880	
FE	mq	9.195	Totale Standard mq 20.465
FD	mq	5.670	
FH	mq	5.600	
Sup. Fond.	mq	56.013	x 0,65 mq/mq = mq 36.408 di SUL

Verificato che la quantità di SUL, ed il conseguente carico urbanistico, restano invariati e che gli standard urbanistici, anche se risultano minori del Piano attuativo del 2000, sono maggiori della quantità di standard previsti dalla variante generale al PRG approvata nel 1998;

Rilevato che il progetto contiene gli elementi finalizzati al completamento delle opere di urbanizzazione e l'attrezzatura delle aree da cedere, e che la spesa complessiva ammonta ad € 35.604,43, oltre IVA e spese tecniche per un totale complessivo di € 45.000,00, come indicato nell'Elaborato D.003A - Relazione per realizzazione opere di urbanizzazione e nell'Elaborato D.004A - Computo metrico estimativo opere di urbanizzazione e quadro economico;

Ravvisato che le spese relative all'intervento ricadono totalmente a carico dei soggetti proponenti la variante ed attuatori del sub-comparto di seguito indicati:

- Vetreria Adriatica di Pietraforte Claudio & figli snc;
- S.A.F. dei F.lli Savelli snc;

- Proteo s.a.s. di Silvio e Andrea Pistolesi & C. s.a.s.
- Cotechini Alberto;
- G.E.I. gruppo europeo immobiliare srl

Dato atto che al fine di dare corso al procedimento istruttorio sono stati acquisiti i pareri preventivi dei seguenti Enti:

- Parere igienico sanitario favorevole al Piano Attuativo relativo ai lotti residui e completamento opere di urbanizzazione, lottizzazione "Comparto I Santa Vittoria" dell'ASUR Marche, Dipartimento Prevenzione, Servizio Igiene e Sanità Pubblica, espresso con nota prot. n. 56145 del 20/11/2018;
- Parere favorevole con prescrizioni della Regione Marche - Servizio Tutela, Gestione ed Assetto del Territorio – P.F. Tutela del Territorio - Genio Civile sede di Fermo, ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. 380/01 – PAI AdB Reg. Artt. 9,13 N.A. – DGR n. 53 del 27/01/2014, espresso con nota prot. n. 894622 del 3/08/2018;

Considerato che l'attuazione del Piano Attuativo avverrà previa sottoscrizione di apposita convenzione a mezzo della quale il soggetto privato assume i seguenti impegni:

qui di seguito descritte:

A - completamento della viabilità con applicazione del tappetino di usura al tratto stradale terminale di via T.C. Onesti;

B - sistemazione finale del marciapiede su un tratto di via Edison;

C - completamento della piantumazione e della sistemazione a verde delle aree FE e FD (parco urbano attrezzato della vecchia ferrovia AFA e verde urbano , sport, spettacolo);

D - Cessione gratuita al Comune di Porto San Giorgio di tutte le aree destinate ad urbanizzazione primaria e/o secondaria, nella loro disponibilità, previo collaudo delle stesse effettuato da tecnico incaricato dalla Pubblica Amministrazione con oneri a carico dei lottizzanti. Tutti gli oneri relativi alla stipulazione dell'atto, frazionamenti, atti di trasferimento, registrazioni, trascrizioni, volture ed ogni altra annessa e conseguente, saranno a totale carico dei lottizzanti;

Verificato che la presente variante al P.R.G.

- È conforme alla classificazione acustica del territorio comunale approvata con delibera di Consiglio comunale n. 42 del 8.07.2010;
- 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 rispetta la dotazione minima degli standard stabiliti dal D.M. 1444/68;
- La quantità di SUL, ed il conseguente carico urbanistico, previsti dal Piano Particolareggiato in variante restano invariati e che, pertanto non è soggetta alle procedure di valutazione ambientale strategica in quanto non ha impatti significativi sull'ambiente e sul patrimonio culturale ai sensi di quanto disposto dalle Linee Guida Regionali per la Valutazione Ambientale Strategica, approvate con DGR n. 1813 del 21/12/2010 al paragrafo 1.3, punto 8
  - lettera d) *“le varianti di cui all'art. 15 co. 5 della l.r. 34/1992”*
  - lettera k) *“le varianti agli strumenti urbanistici generali ed attuativi che non determinano incrementi del carico urbanistico che non contemplino il trasferimento della capacità edificatoria in siti diversi da quelli originari e non contengano opere*

*soggette alle procedure di Valutazione di Impatto Ambientale o a Valutazione di Incidenza secondo la vigente normativa”;*

Accertato che

- La variante in esame non contrasta con disposizioni o previsioni immediatamente vincolanti del Piano di Inquadramento Territoriale (PIT);
- Rispetto agli ambiti di tutela tracciati nel Piano Regolatore Generale adeguato al Piano Paesistico Ambientale Regionale (PPAR) l'area oggetto dell'intervento non ricade in nessun ambito di tutela paesaggistica – ambientale;
- La variante non comporta un nuovo consumo del suolo ed in particolare non prevede ulteriori espansioni di aree edificabili in zona agricola, non ricadendo pertanto nella disposizione dell'art. 11 della L.R. 23.11.2011, n. 22 *“Norme in materia di riqualificazione urbana sostenibile e assetto idrogeologico e modifiche alle Leggi regionali 5 agosto 1992, n. 34 “Norme in materia urbanistica, paesaggistica e di assetto del territorio” e 8 ottobre 2009, n. 22 “Interventi della regione per il riavvio delle attività edilizie al fine di fronteggiare la crisi economica, difendere l'occupazione, migliorare la sicurezza degli edifici e promuovere tecniche di edilizia sostenibile”.*
- Si prescinde dalle analisi previste dall'art. 5 della L.R. n. 14/2008 – *Norme per l'edilizia sostenibile*, in quanto la variante in oggetto non è in grado di generare trasformazioni territoriali e urbane valutabili;
- L'area oggetto di variante, rispetto al Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico Regionale (PAI), non interferisce con le zone di dissesto idrogeologico risultando esterna alle perimetrazioni delle aree a rischio frana e/o esondazione;
- Relativamente al rapporto con il Piano Territoriale di Coordinamento provinciale si rileva che il Piano Particolareggiato in variante al PRG prevede la disciplina urbanistica per il completamento degli ultimi lotti residui di un Piano di Insediamenti Produttivi, approvato con Decreto della Regione Marche n. 12217 del 4.07.78, senza incremento volumetrico e senza incremento del consumo di suolo. Il P.U.A. riguarda il completamento dell'edificazione di una zona D di completamento che presenta i requisiti previsti dall'art. 2 del D.M. 2 aprile n. 1444 e pertanto conforme al vigente PTC;

Dato atto che

Il responsabile del procedimento è l'arch. Luigi Scotece in qualità di Funzionario del V Settore, Servizi Tecnici per il Territorio,

Ai sensi del paragrafo 2.2 del Titolo II del Regolamento della L.R. 23.11.2011 n. 22, approvato con D.G.R. Marche n. 53 del 27.01.2014, il responsabile del procedimento attesta che la variante non prevede una trasformazione territoriale in grado di modificare il regime idraulico rientrando nell'ambito di applicazione definito alle lettere a), b), c) e d) del citato paragrafo 2.2 in quanto la stessa:

- È una variante che non comporta una maggiore capacità edificatoria o un incremento del rapporto di copertura vigente alla data di approvazione del Regolamento citato;
- Comporta un modesto cambio di destinazione d'uso, da parco urbano a verde privato, rispetto a quanto previsto dal P.R.G: vigente, non introducendo così destinazioni d'uso che possono determinare un aumento dell'esposizione al rischio idraulico;
- Non si tratta di un nuovo strumento di pianificazione territoriale attuativo ma di una semplice variante al piano attuativo previgente in variante allo strumento urbanistico generale;

Il Responsabile del procedimento attesta inoltre che la verifica dell'applicazione delle disposizioni prescritte al comma 3 dell'art. 10 della L.R. 23.11.2011, n. 22, circa il perseguimento dell'invarianza idraulica, avverrà al momento del rilascio dei singoli titoli abilitativi per attività di trasformazione comportanti variazioni di permeabilità superficiale;

in tale sede dovrà essere redatta, congiuntamente alla progettazione, l'asseverazione sull'invarianza idraulica secondo i criteri stabiliti dalla DGR Marche n. 53 del 27/01/2014;

Viste

- la convenzione rep. n. 149 del 17.11.1986 che al punto a) dell'art. 2 prevede la *"cessione delle aree relative alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste dal Piano e individuate catastalmente nello schema di frazionamento"* allegato alla convenzione e sottoscritto dai contraenti quale parte integrante e sostanziale del contratto stesso;
- la convenzione rep. gen. 87846 del 20.12.2000 con la quale i *"concessionari si impegnano a realizzare le opere di urbanizzazione e cedere le aree pubbliche"*;

Ritenuto opportuno ribadire e rinnovare gli obblighi contrattuali assunti da tutti i lottizzanti con la sottoscrizione delle convenzioni, rep. n. 149 del 17.11.1986 e rep. gen. 87846 del 20.12.2000, demandando al Dirigente del V Settore la procedura per l'acquisizione, anche coattiva o forzata, delle aree destinate a strade e standard sia di progetto, ancora da realizzare, che già realizzate e collaudate;

Ritenuto di adottare il Piano Urbanistico Attuativo presentato in data 25.05.2018 prot. n. 15607 ed integrato con nota prot. n. 20307 del 5.07.2019;

Viste:

- la Legge Urbanistica 17/08/1942, n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni;
- la Legge Regionale 05/08/1992, n. 34 e successive modifiche ed integrazioni;
- il DPR 6 giugno 2001, n. 380 *"Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia"*;
- il vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Porto San Giorgio approvato con Delibera della Giunta Provinciale di Ascoli Piceno n°538 del 09/11/1998, pubblicata sul B.U.R.M. n°103 del 17/12/1998;
- la LR 23/11/2011 n. 22 *"Norme in materia di riqualificazione urbana sostenibile e assetto idrogeologico ..."*;
- la D.G.R. n. 53 del 27/01/2014 Regolamento di attuazione della L.R. 23/11/2011 n. 22 *"Criteri, modalità e indicazioni tecnico operative per la verifica di compatibilità idraulica degli strumenti di pianificazione territoriale e per l'invarianza idraulica delle trasformazioni territoriali"*;
- la Deliberazione di Giunta Regionale n. 1813 del 21/12/2010, *"Aggiornamento delle Linee guida regionali per la Valutazione Ambientale Strategica di cui alla DGR 1400/2008 e adeguamento al D.lgs 152/2006 come modificato dal D.lgs 128/2010"*;

Visto, infine, il DLgs. 18.8.2000 n. 267 e s.m.i.;

Attestato che è stata verificata la regolarità tecnica amministrativa contabile in merito alla correttezza amministrativa ai sensi dell'art. 147 bis del TUUEL, come previsto dall'art. 3 del D.L. n. 174/2012 e che il presente atto NON comporta riflessi diretti e indiretti sulla situazione economico – finanziaria o sul patrimonio dell'ente e pertanto non è necessario acquisire parere di regolarità contabile;

Visto il parere favorevole di regolarità tecnica, che viene favorevolmente espresso con la firma del Dirigente del V Settore sulla presente proposta, ai sensi dell'art.49, comma 1, del decreto legislativo n.267/2000, come sostituito dall'art.3, comma 1, lettera b), decreto legge n.174/2012,

Per quanto sopra esposto e considerato

### **SI PROPONE DI DELIBERARE QUANTO SEGUE**

1. di richiamare la premessa come parte integrante e sostanziale della presente deliberazione recependo in toto le prescrizioni contenute nel parere del Servizio Tutela, Gestione e Assetto del Territorio - Genio Civile di Fermo;
2. di adottare, ai sensi dell'art. 15 comma 5 della L.R. 34/92, il Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) di iniziativa privata del Comparto "I" Santa Vittoria, prot. n. 15607 del 25.05.2018 integrato con

nota prot. n. 20307 del 5.07.2019, per il completamento di opere di urbanizzazione e successivo intervento di completamento dei 5 lotti residui sul totale di 26 lotti complessivi; trasmesso dall'ing. Luigi Mannocchi in nome e per conto di:

- Vetreria Adriatica di Pietraforte Claudio & figli snc;
- S.A.F. dei F.lli Savelli snc;
- Proteo s.a.s. di Silvio e Andrea Pistolesi & C. s.a.s.
- Cotechini Alberto;
- G.E.I. gruppo europeo immobiliare srl

composto dai seguenti elaborati

- D.001 B - Relazione tecnico illustrativa
- D.002 – Estratto strumento urbanistico vigente;
- D.003 – Relazione relativa al completamento opere di urbanizzazione;
- D.004 – C.M.E. per lavori di realizzazione opere di urbanizzazione e quadro economico;
- D.005 B - Schema di Convenzione
- D.006 – Relazione Geologica
- Tav. 001 A – Planimetria generale attuale;
- Tav. 002 B – Planimetria generale di progetto;
- Tav. 003 A – Planimetria catastale del piano di lottizzazione;
- Tav. 004 B – Planimetria generale di progetto – Progetto di dettaglio;
- Visure catastali aggiornate delle particelle da trasferire al Comune;
- Documentazione fotografica dell'area;

elaborati che qui richiamati si intendono parte integrante e sostanziale del presente atto, che vengono depositati al fascicolo elettronico dell'Ufficio e resi visibili all'Albo Pretorio on-line del Comune di Porto San Giorgio

3. Di dare atto che tutte le opere di urbanizzazione saranno realizzate a totale carico del soggetto attuatore, tenendo esente questa Amministrazione da qualunque spesa derivante dalla completa esecuzione del progetto;
4. Di precisare che per la realizzazione delle opere predette il soggetto attuatore provvederà alla sottoscrizione dell'apposita convenzione secondo lo schema allegato al presente per costituirne parte integrante ed essenziale;
5. Di rinnovare gli obblighi contrattuali assunti da tutti i lottizzanti con la sottoscrizione delle convenzioni:
  - rep. n. 149 del 17.11.1986 che al punto a) dell'art. 2 prevede la *“cessione delle aree relative alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste dal Piano e individuate catastalmente nello schema di frazionamento”* allegato alla convenzione e sottoscritto dai contraenti quale parte integrante e sostanziale del contratto stesso;
  - rep. gen. 87846 del 20.12.2000, con la quale i *“concessionari si impegnano a realizzare le opere di urbanizzazione e cedere le aree pubbliche”*;
6. Di dare atto che, ai sensi del comma 2-bis dell'art. 16 del D.P.R. 6-6-2001 n. 380, Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, *“Nell'ambito degli strumenti attuativi e degli atti equivalenti comunque denominati nonché degli interventi in diretta attuazione dello strumento urbanistico generale, l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria di cui al comma 7, di importo inferiore alla soglia di cui all'articolo 28, comma 1, lettera c), del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163, funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, è a carico del titolare del permesso di costruire e non trova applicazione il decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163”* (oggi dlgs 50/2016) e pertanto i soggetti attuatori assumono in via diretta l'esecuzione delle opere applicando le norme del Codice degli appalti (dlgs 50/2016) per l'affidamento dei lavori;
7. Di demandare al Dirigente del V Settore “Servizi Tecnici del Territorio” tutti gli adempimenti relativi all'approvazione della presente variante urbanistica, ivi comprese le

modifiche/integrazioni dell'approvato schema di convenzione, la cura del deposito e pubblicazione ai sensi della L.R. n. 34/92 e s.m.i., nonché la procedura per l'acquisizione, anche coattiva o forzata, delle aree destinate a strade e standard sia di progetto, ancora da realizzare, che già realizzate e collaudate per le quali esiste l'obbligo contrattuale assunto con la sottoscrizione delle citate convenzioni;

8. Di dare mandato al Dirigente del V° Settore "Servizi Tecnici del Territorio", che stipulerà in nome e per conto del Comune, di inserire negli atti pubblici notarili - fatta salva la sostanza del presente provvedimento - tutte le integrazioni e precisazioni che si rendessero necessarie od utili a definire in tutti i loro aspetti gli atti stessi, con facoltà di provvedere pertanto in via esemplificativa, ad una più completa ed esatta descrizione degli immobili curando la rettifica di eventuali errori materiali intervenuti nelle descrizioni catastali dei medesimi, nonché nell'individuazione dei soggetti costituenti controparte, a precisare e ripartire superfici e valori ad ogni effetto, anche fiscale, ad includere clausole d'uso e di rito;
9. Di ribadire che le spese, imposte e tasse comunque dovute per gli atti, ivi comprese quelle notarili e di trascrizione, sono a carico dei singoli proprietari degli immobili e che sul Comune non grava spesa alcuna, poiché l'atto dovrà essere rogato da un notaio incaricato dal soggetto richiedente.
10. 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 i pareri previsti dall'ordinamento delle autonomie locali per il perfezionamento dell'atto deliberativo;

Visti i decreti del sindaco n. 1 del 29 gennaio 2018, n. 13 del 7 novembre 2018 e n. 14 del 27 dicembre 2018 con i quali sono stati conferiti gli incarichi dirigenziali attualmente in corso;

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

Rilevata la propria competenza in merito;

con voti favorevoli 8, contrari // , astenuti 5 ( Agostini, Bragagnolo, Marinangeli, Petrozzi, Vitturini) 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 8, contrari // , astenuti 5 (Agostini, Bragagnolo, Marinangeli, Petrozzi, Vitturini) espressi dal collegio deliberante, la presente deliberazione non 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.

### PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

Il Dirigente ai sensi dell'art. 147/bis del TUEL 267/2000 e dell'art. 11 del Regolamento sui controlli interni in ordine alla proposta **n.ro 1676 del 18/07/2019** esprime parere **FAVOREVOLE**.

Parere firmato dal Dirigente **CENSI SAURO** in data **19/07/2019**

---

### LETTO APPROVATO E SOTTOSCRITTO

Presidente  
**Dott. CATALINI GIUSEPPE**

Segretario Generale  
**Dott. VESPRINI DINO**

---

### NOTA DI PUBBLICAZIONE N. 2072

Ai sensi dell'art. 124 del T.U. 267/2000 il Responsabile della Pubblicazione **Dott. VESPRINI DINO** attesta che in data **01/08/2019** si è proceduto alla pubblicazione sull'Albo Pretorio.

Nota di pubblicazione firmata da **Dott. VESPRINI DINO il 01/08/2019.**

La Delibera è esecutiva decorsi 10 giorni dalla pubblicazione ex art. 134, comma 3 del T.U.E.L..