



# **CITTA' DI PINETO**

## **Provincia di Teramo**

### **Deliberazione Originale della Giunta Comunale**

Seduta del 23-08-16 Numero 165

**Oggetto:** Ditte: HOTEL ABRUZZO s.r.l.; PORTA SUD s.r.l.; PORTA SUD DUE s.r.l.; DI STEFANO CORRADO; PHOTO s.r.l.; CORFU s.r.l. Seconda variante urbanistica al Piano di Lottizzazione "COMPARTO 7" in loc. Corfù. Presa d'atto mancanza osservazioni e approvazione definitiva.

L'anno duemilasedici, il giorno ventitre del mese di agosto alle ore 12:50, nella sala delle adunanze, previa l'osservanza delle vigenti formalità previste dal decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, recante "Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali", si è riunita la Giunta Comunale con l'intervento dei Signori:

Nominativo	Carica	Pres. /Ass.
Verrocchio Robert	SINDACO	Presente
Pallini Cleto	VICE SINDACO	Presente
Traini Laura	ASSESSORE	Presente
Mongia Claudio	ASSESSORE	Presente
Martella Gabriele	ASSESSORE	Presente
Mariani Daniela	ASSESSORE	Assente

Presenti n. 5 Assenti n. 1

Partecipa il Segretario Generale Dott. FEDERICO CUCCOLINI

Risultato legale il numero degli intervenuti, il Sig Robert Verrocchio, nella sua qualità di SINDACO, assume la presidenza e dichiara aperta la discussione per deliberare sull'oggetto sopra indicato.

## LA GIUNTA COMUNALE

### PREMESSA

La pratica in argomento trova origine in una istanza formalizzata dalle Ditte in oggetto generalizzate in data 18.06.2015 al prot. n. 10327 con allegati elaborati tecnici a firma dell'Ing. Claudio Paradisi, ove si chiede l'approvazione di una seconda variante al piano di lottizzazione denominato "COMPARTO 7".

Detta lottizzazione a destinazione residenziale, relativa a terreni siti in località Corfù del Capoluogo, fu definitivamente approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 25 del 03.06.2000 e la relativa convenzione fu stipulata con atto rep. 59373 del 17.11.2000 a rogito Notaio Dott. Luigi De Galitiis.

Su istanza in data 21.06.2007 al prot. n. 11580, le Società **Società a.r.l. Photo, Gramma e Corfù**, rappresentate dal Procuratore Speciale Ing. Claudio Paradisi proponevano una prima variante al "Comparto 7", che veniva approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 18 del 20.04.2009 e la relativa convenzione veniva stipulata con atto rep. 298 del 04.12.2009 a rogito del Segretario Generale di questo Ente Dott. Federico Cuccolini.

La prima variante, presentata nelle forme di "Programma Complesso" alla stregua delle disposizioni del Regolamento recante *"Criteri e procedure per l'attuazione di programmi complessi in materia di trasformazione urbanistico-edilizia del territorio"* a suo tempo vigente, si concretizzava nella previsione di recupero di **mc 4.750** a destinazione residenziale rispetto al dimensionamento del Piano di Lottizzazione originario. Nel dettaglio, e con riferimento allo strumento di pianificazione vigente del citato comparto, tale proposta prevedeva:

- a) redistribuzione della volumetria sui lotti identificati con i numeri dall'11 al 17 nelle planimetrie allegate, con il conseguente recupero di un'ampia area da destinarsi esclusivamente a verde pubblico attrezzato e parcheggi per la superficie complessiva di mq 6.226;
- b) lo spostamento dell'area destinata ad edilizia convenzionata e sovvenzionata dalla originaria previsione ubicazionale dell'approvato Comparto 7 all'ambito oggetto di variante e meglio identificato come "lotti dall'11 al 17";
- c) contropartita economica per l'interesse della collettività dell'importo di € 446.201,25, meglio specificata ed illustrata nella tavola finanziaria di cui alla proposta e per una percentuale, rapportata alla convenienza privata, del 50%.

Il piano di lottizzazione vigente, conformemente agli indici assegnati, ha generato i seguenti interventi edificatori:

- Complesso residenziale denominato "Micaene" ricadente sui lotti 1, 2, 3, 6, 7 e 8;
- Complesso residenziale denominato "Paxos" sui lotti 28, 29 e 30.
- Complesso residenziale denominato "Samos" sui lotti 31, 32 e 33;
- Fabbricato direzionale denominato "Polis" sui lotti 22, 23, 24 e 25;
- Fabbricato residenziale denominato "Skiatos" ricadente sui lotti 26 e 27;
- Complesso residenziale denominato "Mikonos" sui lotti numero 4, 5, 9 e 10.

### NUOVA PROPOSTA PIANIFICATORIA IN SECONDA VARIANTE

Con la seconda variante proposta, rimane sostanzialmente invariato l'assetto urbanistico originario, e la stessa deriva dalla necessità di consentire una utilizzazione edificatoria della zona che soddisfi le esigenze dei nuovi proprietari.

I lotti non ancora interessati da edificazione, che sono ubicati nel terreno a sud dell'area di pertinenza di Villa Caccianini, fino al torrente Foggetta fra Via Gabriele D'Annunzio e la linea ferroviaria e per i quali nella prima variante era prevista la realizzazione di due complessi residenziali con tipologia simile al complesso Mikonos già realizzato, sono stati suddivisi per consentire singoli interventi.

Resta inalterata, nella forma e nei parametri urbanistici di utilizzazione, l'area destinata agli interventi di edilizia convenzionata e sovvenzionata.

Per razionalizzare l'uso e migliorare il servizio da parte delle aziende addette alla raccolta, è stata prevista la realizzazione di isole ecologiche, di superficie massima pari a mq. 40, nella zona destinata a verde pubblico privato, da realizzarsi con materiali ecocompatibili, protette sul perimetro da piantumazione e dotate di tutti gli accorgimenti necessari per consentirne l'uso nel rispetto delle norme igienico-sanitarie.

Il dimensionamento generale dell'ambito pianificato rimane invariato rispetto al P.d.L. vigente, come segue:

lotto		Prima Variante			Seconda Variante		
		Superficie fondiaria	If	Volumetria realizzabile	Superficie fondiaria	If	Volumetria realizzabile
1		1.295,00	1,10	1.424,50	1.295,00	1,10	1.424,50
2		1.394,00	1,10	1.533,40	1.394,00	1,10	1.533,40
3		1.486,00	1,10	1.634,60	1.486,00	1,10	1.634,60
4		1.283,00	1,10	1.411,30	1.283,00	1,10	1.411,30
5		1.386,00	1,10	1.524,60	1.386,00	1,10	1.524,60
6		964,00	1,10	1.060,40	964,00	1,10	1.060,40
7		950,00	1,10	1.045,00	950,00	1,10	1.045,00
8		936,00	1,10	1.029,60	936,00	1,10	1.029,60
9		1.005,00	1,10	1.105,50	1.005,00	1,10	1.105,50
10		997,00	1,10	1.096,70	997,00	1,10	1.096,70
inedificati	11	5.331,00	1,35	7.196,85	1.583,00	1,35	2.137,05
	12				909,00	1,35	1.227,15
	13				876,00	1,35	1.182,60
	14				1.089,00	1,35	1.470,15
	15				874,00	1,35	1.179,90
	16	4.811,00	1,093569	5.261,16	1.568,00	1,093569	1.714,72
	17				----	----	----
	18				1.242,00	1,093569	1.358,21
	19				----	----	----
	20				992,00	1,093569	1.084,82
	21				1.009,00	1,093569	1.103,41
22		1.033,00	1,30	1.342,90	1.033,00	1,30	1.342,90
23		1.025,00	1,30	1.332,50	1.025,00	1,30	1.332,50
24		1.029,00	1,30	1.337,70	1.029,00	1,30	1.337,70
25		1.029,00	1,30	1.337,70	1.029,00	1,30	1.337,70
26		1.024,00	1,30	1.331,20	1.024,00	1,30	1.331,20
27		1.024,00	1,30	1.331,20	1.024,00	1,30	1.331,20
28		1.212,00	1,30	1.575,60	1.212,00	1,30	1.575,60

29	1.165,00	1,30	1.514,50	1.165,00	1,30	1.514,50
30	1.140,00	1,30	1.482,00	1.140,00	1,30	1.482,00
31	1.460,00	1,30	1.898,00	1.460,00	1,30	1.898,00
32	2.314,00	1,30	3.008,20	2.314,00	1,30	3.008,20
33	995,00	1,30	1.293,50	995,00	1,30	1.293,50
PEEP	1.200,00		2.321,51	1.200,00		2.321,51
	<b>37.488,00</b>		<b>46.430,12</b>	<b>37.488,00</b>		<b>46.430,12</b>

Per quanto sopra riportato;

**PRESO ATTO:**

- che, in definitiva, dal computo come sopra verificato, la richiesta di seconda variante del P.d.L. "Comparto 7" non comporta sovradimensionamento a destinazione residenziale in ragione sia delle entità previste originariamente dal Piano Regolatore Generale che quelle assentite con la pianificazione vigente;
- che per quanto concerne la dotazione di spazi pubblici ex art. 3 del D.L. 02.04.1968, n. 1444, le relative entità risultano verificate nella relazione tecnica allegata alla proposta;

**ATTESO:**

- che con deliberazione della Giunta Comunale n. 30 del 11.03.2016 la variante è stata adottata ex art. 19 e segg. della L.R. n. 18/1983 e s.m.i.;
- che gli atti relativi alla variante di che trattasi sono stati posti in libera visione per 30 giorni consecutivi, presso l'Ufficio di Segreteria, a chiunque ne fosse interessato previo avviso pubblicato in data 14.04.2016 all'Albo Pretorio, su manifesti murali e sulla pagina regionale del quotidiano "Il Centro";
- che nei 30 giorni successivi il periodo di deposito non sono pervenute osservazioni, come da certificazione del segretario generale in data 28.06.2016;

**DATO ATTO** del seguente inquadramento urbanistico relativo alla zona interessata:

**Piano Regolatore Generale**

Zona residenziale di espansione tipo "C" – Lottizzazione "Comparto 7" già approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 25 del 03.06.2000 e convenzione stipulata con atto rep. 59373 del 17.11.2000 a rogito Notaio Dott. Luigi De Galitiis e successiva variante approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 18 del 20.04.2009 e convenzione stipulata con atto rep. 298 del 04.12.2009 a rogito del Segretario Generale di questo Ente Dott. Federico Cuccolini.

**Vincolo Paesaggistico**

In relazione al Decreto Ministeriale 18.03.1969, pubblicato in G.U. n. 208 del 14.08.1969, recante "Dichiarazione di notevole interesse pubblico della zona costiera del Comune di Pineto", nonché al Decreto Ministeriale 21.06.1985, pubblicato in G.U. (S.O.) n. 179 del 31.07.1985, recante "Dichiarazione di notevole interesse pubblico delle zone site nei Comuni di Atri e Pineto", la zona di intervento ricade in area vincolata a termini di dette disposizioni, pertanto resta ferma la procedura in materia paesaggistica di cui al D.Lgs. n. 42/2004 per ogni singolo intervento edificatorio da realizzare.

**Piano Regionale Paesistico**

In relazione alle carte tematiche di base e al Piano Regionale Paesistico approvato dal Consiglio Regionale con atto n. 141/21 del 21.03.1990, la zona di intervento è classificata "Zona D –



Trasformazione a regime ordinario" e disciplinata dall'art. 62 delle Norme Tecniche Coordinate, pertanto l'intervento è **compatibile** con le relative previsioni.

#### Piano Territoriale Provinciale

In relazione al Piano Territoriale Provinciale, approvato con deliberazione del Consiglio Provinciale n. 20 del 30.03.2001, la zona di intervento è classificata "*Insedimenti recenti in via di consolidamento*" di cui all'art. 18 delle N.T.A. dello stesso piano, pertanto l'intervento è **compatibile** con le relative previsioni.

#### Progetti di Piano Stralcio relativi a "Difesa dalle Alluvioni"

In relazione al Progetto di Piano Stralcio relativo a "*Difesa dalle Alluvioni*" (P.S.D.A.) approvato definitivamente con deliberazione del Consiglio Regionale n. 94/5 del 29.01.2008 (pubblicata sul B.U.R.A. n. 12 Speciale del 01.02.2008) ai sensi e per gli effetti dell'art. 13, comma 10 della L.R. 16.09.1998, n. 81 e s.m.i. recante "*Norme per il riassetto organizzativo e funzionale della Difesa del Suolo*", la zona d'intervento è classificata "*Pericolosità elevata*", ma pur sempre **compatibile** con quanto normato con l'art. 20, 3° comma delle norme di Attuazione del P.S.D.A.:

3. *Nei centri edificati definiti ai sensi della normativa regionale le opere sul patrimonio edilizio pubblico e privato esistente sono disciplinate dagli strumenti urbanistici e dai regolamenti edilizi vigenti alla data di approvazione del PSDA, sempre che tutti gli eventuali incrementi di volume siano realizzati per sopraelevazione a quota superiore a m. 1,00 rispetto al piano di campagna. Le nuove costruzioni sono però consentite soltanto nelle zone urbane edificate con continuità, compresi i lotti interclusi ed escluse le aree libere di frangia, purchè le vie di accesso e il primo solaio di calpestio siano posti a quota superiore a m. 1,00 rispetto al piano di campagna. Per gli interventi di cui al presente comma non è richiesto lo studio di compatibilità idraulica.*

#### Progetti di Piano Stralcio relativo a "Fenomeni Gravitativi e Processi Erosivi"

In relazione al Progetto di Piano Stralcio relativo a "*Fenomeni Gravitativi e Processi Erosivi*" (P.A.I.), approvato definitivamente con deliberazione del Consiglio Regionale n. 94/7 del 29.01.2008 (pubblicata sul B.U.R.A. n. 12 Speciale del 01.02.2008) ai sensi e per gli effetti dell'art. 6-bis, comma 6 della L.R. 12.04.1983, n. 18 e s.m.i. e dell'art. 13, comma 10 della L.R. 16.09.1998, n. 81 e s.m.i. recante "*Norme per il riassetto organizzativo e funzionale della Difesa del Suolo*", la zona d'intervento **non è interessata** al medesimo.

VISTA la legge urbanistica 17.08.1942, n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni;

VISTA la Legge Regionale 12.04.1983, n. 18 nel testo vigente, artt. 19 e segg., in particolare l'art. 20 (*Procedimento di formazione dei Piani particolareggiati di iniziativa pubblica*), comma 8-bis che testualmente recita:

*8-bis. Fermi restando i limiti di cui al comma 8, non sono considerate varianti al Piano regolatore le modifiche inserite negli strumenti attuativi che non alterino i carichi urbanistici. I Piani attuativi conformi allo strumento urbanistico generale vigente sono adottati, controdedotti nelle osservazioni ed approvati dalla Giunta comunale con le modalità di cui ai commi 2, 3, 4, 5 e 7.*

ACCERTATA, pertanto, la competenza della Giunta Comunale;

DATO ATTO che la presente deliberazione non comporta impegno di spesa a carico del bilancio dell'Ente né riduzione in entrata e pertanto non è richiesto il parere in ordine alla regolarità contabile previsto dall'art. 49, comma 1, del T.U.E.L. approvato con decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267;

VISTO il rapporto istruttorio e relativa proposta di deliberazione predisposti dall' Area "*Urbanistica- Assetto del Territorio - Attività Produttive*", allegati al presente atto quali parti integranti esostanziali;

VISTO il decreto legislativo 18.08.2000, n. 267 recante "*Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali*";

VISTO il parere espresso ex art. 49 del predetto decreto legislativo n. 267/2000, in ordine alla regolarità tecnica dal Responsabile dell'Area "*Urbanistica – Assetto del Territorio – Attività Produttive*", che allegato al presente deliberato ne forma parte integrante e sostanziale;

ATTESA la potestà pianificatoria del Comune in materia di governo del territorio, conferita dal Titolo V°, art. 118 della Costituzione della Repubblica Italiana così come modificato dalla legge costituzionale 18.10.2001, n. 3 recante "*Modifiche al titolo V° della parte seconda della Costituzione*";

All'unanimità dei voti espressi dai presenti in modo palese,

### DELIBERA

**1)- di dare atto** che in merito alla variante al Piano di Lottizzazione residenziale "*Comparto 7*", adottata con deliberazione della Giunta Comunale n. 30 del 11.03.2016, non sono pervenute osservazioni nel termine fissato nell'avviso di deposito, come attestato dal Segretario Generale in data 28.06.2016;

**2)- di APPROVARE** la seconda variante al Piano di Lottizzazione residenziale "*Comparto 7*" redatta dall'Ing. Claudio Paradisi, in accoglimento dell'istanza prodotta dai richiedenti in oggetto generalizzati, avente i contenuti espliciti in narrativa, secondo progetto redatto dall'Ing. Claudio Paradisi, composto dai seguenti elaborati:

- Relazione Tecnica;
- Norme Tecniche di Attuazione;
- Documentazione fotografica;
- Tav. 1: Inquadramento Territoriale con planimetria catastale;
- Tav. 2: Zonizzazione e suddivisione in lotti;
- Tav. 3: Dimensioni di massimo ingombro;
- Tav. 4: Planivolumetrico;
- Tav. 5: Isole ecologiche;

**3)- di confermare** quanto già deliberato al punto 2) dell'atto di adozione, nel senso che dovrà procedersi in tempi brevi alla ricognizione delle opere di urbanizzazione previste ed eseguite a carico dei lottizzanti, giuste convenzioni rep. 59373 del 17.11.2000 a rogito Notaio Dott. Luigi De Galitiis e rep. 298 del 04.12.2009 a rogito del Segretario Generale di questo Ente, e programmare la loro ultimazione con le Società obbligate;

**4)- di dare mandato** al Responsabile dell'Area "*Urbanistica – Assetto del Territorio – Attività Produttive*", per la definizione delle procedure relative al iter formativo della variante, a termini degli artt. 19 e segg. della L.R. 12.04.1983, 18 nel testo vigente;

Inoltre, data l'urgenza di concludere le procedure formative della variante di che trattasi, con separata votazione all'unanimità espressa dai presenti in modo palese,

### DELIBERA

5)- di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi del comma 4° dell'art. 134 del d. lgs. 18.08.2000, n. 267.

\*\*\*\*\*

Del che si è redatto il presente verbale, approvato e sottoscritto:

Segretario Generale  
Dott. FEDERICO CUCCOLINI

SINDACO  
Robert Verrocchio

Della presente deliberazione viene iniziata oggi la pubblicazione all'albo pretorio del comune per quindici giorni consecutivi.

(art. 124, comma 1, del T.U. 18.08.2000, n. 267).

Il Responsabile della Pubblicazione  
ANNAMARIA CICORIA

---

**COMUNE DI PINETO**

---

**Provincia di Teramo**

---

La presente deliberazione è stata pubblicata all'albo pretorio del comune per quindici giorni consecutivi, ed è divenuta esecutiva ai sensi dell'art. 134 del D.Lgs. 267/2000.

Il Segretario Generale  
Dott. FEDERICO CUCCOLINI

Il presente documento è generato dal Sistema Informatico del Comune di Pineto.  
Le firme presenti sono state apposte in formato digitale (art. 24 d.lgs. 85/2005)