



**DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO**  
**SETTORE PIANIFICAZIONE**  
 Ufficio Pianificazione e Piani Attuativi

**Oggetto:** Adozione Piano di Lottizzazione residenziale in via Edison, frazione Aspigo di Osimo - Ditta FORTECNO s.r.l. ed altri

**DOCUMENTO ISTRUTTORIO**

Premesso che:

- in data 09/01/2017 è pervenuta all'Amministrazione Comunale con prot. n. 421 una proposta di Piano lottizzazione a firma dell'Arch. Fabio Belelli in qualità di progettista, relativa ad una zona residenziale di espansione **C2-1** "Nuovi insediamenti di definizione dei margini edificati, in contesti privi di valenza ambientale", ed in minima parte di una zona a destinazione agricola **E**, sita in via Edison nella frazione Aspigo, identificata catastalmente al Foglio 8 sui mappali 738 parte, 745 parte, 782 parte, di proprietà dei Sigg.ri Marco e Mario Vergani, e sui mappali 958 parte, 959 parte, 960, di proprietà della ditta FORTECNO s.r.l., costituita dai seguenti elaborati:

- Relazione tecnica;
- Tav.1 - Planimetrie;
- Tav.1/A - Documentazione fotografica;
- Tav.2 - Planimetria generale;
- Tav.3 - Profili;
- Tav.4 - Rete fognante;
- Tav.5 - Rete idrica e gas;
- Tav.6 - Rete elettrica, illuminazione pubblica;
- Tav.7 - Rete telefonica;
- Computo metrico estimativo;
- Schema di convenzione;
- Rapporto preliminare VAS;

- con successive integrazioni, sono stati forniti ulteriori elaborati, come di seguito specificato:

(prot. 3833 del 14/02/2017)

- Allegati per Rapporto preliminare VAS;

(prot. 11207 del 02/05/2017)

- Integrazioni Rapporto preliminare VAS - precisazioni su Parere ASUR;

(prot. 16232 del 22/06/2017 a firma Geol. U. Fiumani)

- Relazione geologica;
- Verifica di compatibilità idraulica;
- Asseverazione sulla compatibilità idraulica delle trasformazioni territoriali;

(prot. 23485 del 08/09/2017 a firma Geol. U. Fiumani)

- Verifica di compatibilità idraulica - Integrazioni;

(prot. 25629 del 28/09/2017)

- Tav.2/A - Planimetria generale - viabilità;
- Tav.2/B - Planimetria generale - piani volumetrico (sostituisce la Tav.2 prot. 421 del 09/01/2017);
- Tav.3/A - Adeguamento Profili;
- Descrizione e individuazione Opere di Urbanizzazione Primaria;



**DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO**  
**SETTORE PIANIFICAZIONE**  
Ufficio Pianificazione e Piani Attuativi

---

Considerato che:

- con nota prot. 4830 del 23/02/2017 e successiva integrazione del 03/05/2017 prot. 11378, è stato trasmesso alla Provincia di Ancona il Rapporto Preliminare per la Verifica di Assoggettabilità a VAS, ai sensi del D.Lgs. n.152/2006 e ss.mm.ii. e della L.R. n. 06/2007;
- con Determina n°581 del 23/05/2017 del Dirigente del Settore IV – Area Governo del Territorio della Provincia di Ancona, trasmessa con nota pervenuta al protocollo comunale in data 24/05/2017 con n. 13602, è stata stabilita la *“Esclusione della presente variante dalla procedura di valutazione di cui agli artt. 13-18 del D.Lgs. 152/2006”, fermo restando il rispetto delle prescrizioni impartite dalla Autorità Competente*”;
- in data 14/07/2017 con note prot. 18394 e 18395 il Piano attuativo in parola è stato trasmesso al Servizio Tutela, Gestione e Assetto del Territorio della Regione Marche, rispettivamente per la Verifica di compatibilità idraulica ai sensi dell’art. 10 della L.R. 22/2011, e per la richiesta del parere di compatibilità geomorfologica ai sensi dell’art. 13 della L. 64/1974;
- con note prot. 20902 e 20903 del 09/08/2017, sono stati richiesti i pareri di competenza rispettivamente alla DEA e all’ASTEa per la realizzazione delle opere di urbanizzazione;
- con comunicazione assunta al protocollo comunale con n. 22393 del 30/08/2017 è pervenuto dalla Regione Marche il parere di compatibilità geomorfologica *“favorevole con prescrizioni”*, ai sensi dell’art. 89 del D.P.R. 380/2001 (ex art. 13 della L. 64/74), mentre in merito all’accertamento della Verifica di compatibilità idraulica ai sensi dell’art. 10 della L.R. 21/2011, è stata formulata una richiesta di integrazioni e contestuale sospensione del procedimento;
- quindi, a seguito della *“Richiesta di integrazione documentale”* trasmessa al soggetto attuatore con nota del Comune prot. 22878 del 04/09/2017, tale documentazione è stata inoltrata al competente ufficio Regionale con prot. 23664 del 11/09/2017, per la conclusione del procedimento;
- il Servizio Tutela, Gestione e Assetto del Territorio della Regione Marche, con nota prot. 24548 del 20/09/2017, ha comunicato l’accertamento di compatibilità tra lo strumento di pianificazione e le pericolosità idrauliche presenti, verificata secondo le modalità previste dalla D.G.R. n°53/2014, *previa realizzazione degli interventi di mitigazione del rischio di seguito riportati:*



**DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO**  
**SETTORE PIANIFICAZIONE**  
 Ufficio Pianificazione e Piani Attuativi

1. *sul lato sud, e comunque verso la campagna, è necessario un argine idraulico continuo e privo di aperture, la cui sommità deve essere di 90 cm al di sopra dei campi adiacenti; l'argine può avere qualunque fattezze, anche come muretto di recinzione con sommità al dislivello detto. Nel tempo si avrà cura che le lavorazioni agricole non vadano a ridurre tale dislivello;*
  2. *sul lato nord, invece, la quota di lottizzazione andrà posta ad almeno 130 cm al di sopra di via Edison; il riferimento altimetrico è rilevabile dalla curva, centro strada, ove la CTR pone la quota di 37,1 m (slm).*
- per quanto riguarda gli impianti a rete, con note prot. 31280 e 31285 del 24/11/2017, DEA e ASTEA hanno inviato i rispettivi pareri di competenza, con le relative prescrizioni tecniche;

Rilevato altresì che:

- in esito a quanto rilevato dall'Autorità Competente nell'ambito della Verifica di Assoggettabilità a V.A.S., si evidenzia che:
- a) per quanto riguarda la conformità della previsione residenziale con il Piano di Classificazione Acustica, si dichiara che la destinazione della zona in esame risulta essere **compatibile** con la zonizzazione acustica comunale;
  - b) gli aspetti relativi alla compatibilità geomorfologica e a quella idraulica sono stati affrontati nei rispettivi procedimenti di acquisizione dei pareri di competenza regionale, già descritti in precedenza;
- i principali elementi tecnico-progettuali dell'intervento sono i seguenti:
- *Identificazione catastale:* Fg 8, mapp. 738 parte, 745 parte, 782 parte, 958 parte, 959, 960
  - *Superficie del comparto:* 4.900 mq (C2-1) + 490 mq (E) = 5.390 mq
  - *Indice di fabbricabilità (T):* 0,60 mc/mq
  - *Volumetria max:* 2.940,00 mc
  - *Abitanti teorici insediabili:* 24,5
  - *Descrizione intervento:* la proposta presentata insiste su un'area facente parte di una più ampia proprietà dei soggetti proponenti, sita in località Aspigo in via Edison, al margine orientale del centro abitato della frazione, in prossimità dell'Autostrada, per un'estensione urbanistica di mq 4.900 circa; nell'area è possibile realizzare "Nuovi insediamenti di definizione dei margini edificati" del centro urbano, con densità edilizie medio-basse, e si configura nella logica del minimo intervento, con la suddivisione in due lotti, all'interno dei quali si propongono nove edifici residenziali unifamiliari con ampie corti private ed ingressi autonomi, proposti (con una soluzione migliorativa rispetto alle previsioni di Piano regolatore) su due piani fuori-terra senza piano interrato; viene asservita ad uso di verde privato anche una modesta porzione di area agricola E, individuata in una fascia di ml 6 a margine dell'area edificabile C2-1 del lotto 1, che consente la possibilità di costruire a confine con la zona agricola adiacente, come previsto dal codice civile, e già attuato per interventi di lottizzazione analoghi.
  - *Parametri Urbanistico-edilizi:*



**DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO**  
**SETTORE PIANIFICAZIONE**  
 Ufficio Pianificazione e Piani Attuativi

Lotti	Z.T.O.	Sup. fondiaria (mq)	I.T. (mc/mq)	Volume max (mc)	I.C. (mq/mq)	Sup. coperta (mq)	H (ml)
1	C2-1	3.000,00	0,60	1.800,00	0,60	1.200,00	6,00
	E	490,00	-	0,00	-	0,00	-
2	C2-1	1.900,00	0,60	1.140,00	0,60	760,00	6,00
<b>totale</b>		<b>5.390,00</b>		<b>2.940,00</b>		<b>1.960,00</b>	

Aree pubbliche	Standard minimi		progetto
Parcheggi pubblici	2,5 mq/abit.	61,25 mq	63 mq
Verde pubblico	12 mq/abit.	294,00 mq	300 mq
Urbanizzazione secondaria	6,5 mq/abit.	159,25 mq	da monetizzare
Strada	-	-	301 mq
<b>totale</b>	21 mq/abit.	514,50 mq	

- le Opere di urbanizzazione primaria sono state quantificate nel Computo metrico estimativo in € **37.450,15** (euro trentasettemilaquattrocentocinquanta/15), e per la loro realizzazione (strade, parcheggi, aree verdi, reti fognaria, pubblica illuminazione, gas-metano, elettrica, acqua, telefonia, ecc.) dovrà essere presentato, in fase di adozione definitiva, un progetto definitivo/esecutivo da approvare con successivo e separato atto, equivalente a Titolo abilitativo;
- le aree per le Opere di urbanizzazione secondaria (aree per attrezzature e servizi pubblici) che competono al piano attuativo ma non sono individuate/realizzate direttamente, assommano 159,25 mq, e per esse viene prevista la monetizzazione secondo quanto stabilito con D.C.C. n°29 del 23/05/2012, per un valore unitario di **24,28 €/mq** ed un importo totale pari ad € **3.866,59** (euro tremilaottocentosessantasei/59), da versare alla stipula della convenzione;
- il Contributo di Miglioria afferente al Piano in esame, ridefinito con D.C.C n°127 del 10/11/2004 in **5 €/mc**, e che mira alla realizzazione di opere da valutare caso per caso al fine di valorizzare l'intervento privato e migliorare le urbanizzazioni ed i servizi pubblici negli ambienti territoriali in cui gli stessi vengono realizzati, potrà essere individuato per l'importo di € **14.700,70** (euro Quattordicimilasettecento/00) con successivo e separato atto di Giunta Comunale su proposta dello scrivente Ufficio, oppure qualora monetizzato su richiesta del soggetto proponente, da versare alla stipula della convenzione;

Specificato inoltre che:



**DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO**  
**SETTORE PIANIFICAZIONE**  
Ufficio Pianificazione e Piani Attuativi

- 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 importo inferiore alla soglia di cui all'art. 35, co. 1, lett. a), del D.Lgs. n.50/2016, funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, è a carico del titolare del permesso di costruire, e non trova applicazione il citato decreto;
- prima dell'approvazione definitiva dovrà essere effettuata la predisposizione dello schema di frazionamento con l'individuazione delle particelle da acquisire al patrimonio comunale al fine di individuare la compiuta realizzazione delle opere di urbanizzazione (strade, parcheggi, impianti, ecc) e dovrà essere accertata la disponibilità a tale cessione da parte degli Uffici Comunali anche da parte di soggetti terzi interessati dall'intervento, con oneri a carico dei lottizzanti; dovrà inoltre essere predisposto un apposito elaborato grafico secondo le disposizioni contenute nel Piano del Verde Comunale, approvato con atto C.C. n° 120 del 29/10/2003, nonché la Valutazione previsionale di clima acustico ai sensi dell'art.8, co.3 L. n°447/95, così come indicato all'art. 50 lett. t) del R.E.C.;
- il Piano di Lottizzazione presentato è conforme alle previsioni del PRG vigente, e sarà regolato dall'apposita Convenzione Urbanistica definita sulla base dello "Schema di Convenzione Tipo" approvato con Atto C.C. n. 16 del 09/04/2014;
- la quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione secondaria e quella del Costo di Costruzione, andrà corrisposta al Comune e sarà definita in fase di richiesta del Permesso di costruire, così come la quota di Contributo di urbanizzazione primaria, che qualora dovesse superare l'importo delle opere da realizzarsi a scomputo, dovrà essere versata, limitatamente alla differenza, all'atto del rilascio dei permessi relativi ai singoli lotti.

Tutto ciò premesso e considerato, si propone alla Giunta Comunale, l'adozione ai sensi dell'art.30 della L.R. n°34/92 e ss.mm.ii del presente Piano di lottizzazione residenziale denominato "FORTECNO ed altri" sito in via Edison, frazione Aspio.

Il Tecnico Istruttore  
(*Geom. Dario Santagiustina*)

---

Il Responsabile del Settore  
(*Arch. Maurizio Mercuri*)

---



**DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO**  
**SETTORE PIANIFICAZIONE**  
 Ufficio Pianificazione e Piani Attuativi

**La GIUNTA COMUNALE**

Visto il Documento Istruttorio redatto dal Settore Pianificazione, che si condivide e si rende parte integrante e sostanziale del presente atto;

Vista la competenza della G.C. a deliberare i sensi dell'art. 5 comma 13 (lett. b) del L. n° 106/11;

Vista la L.U.N. n°1150/42 nel suo testo vigente;

Vista la L.R. n°34/92 e successive modifiche ed integrazioni;

Vista la L.R. n°22/11 e successive modifiche ed integrazioni;

Vista la Delibera di Giunta Regionale n°1813 del 21.12.2010;

Visto il parere tecnico espresso dal Dirigente del Dipartimento del Territorio Ing. Roberto Vagnozzi;

Visto il parere contabile espresso dal Dirigente del Dipartimento delle Finanze Dott.ssa Anna Tiberi;

Ritenuto di dover procedere all'adozione del presente Piano Attuativo ai sensi dell'art. 30 della L.34/92;

**D E L I B E R A**

- 1) di convalidare e fare proprio, quale parte integrante e sostanziale del presente atto, il documento istruttorio redatto dal Settore Pianificazione;
- 2) di adottare, ai sensi dell'art.30 della L.R. 34/92 e ss.mm.ii., il Piano Attuativo denominato "FORTECNO ed altri" sito nel Comune di Osimo, in via Edison frazione Aspigo, composto dai seguenti elaborati a firma dell'Arch. Fabio Belelli, che in corpo separato costituiscono parte integrante e sostanziale della presente delibera:

- |   |                                     |
|---|-------------------------------------|
| ▪ Relazione tecnica;  | <i>(prot. 421 del 09/01/2017)</i>   |
| ▪ Tav.1 - Planimetrie;  | " "                                 |
| ▪ Tav.1/A - Documentazione fotografica;   | " "                                 |
| ▪ Descrizione e individuazione Opere di Urbanizzazione Primaria                 | <i>(prot. 25629 del 28/09/2017)</i> |
| ▪ Tav.2/A - Planimetria generale - viabilità                                    | " "                                 |
| ▪ Tav.2/B - Planimetria generale - planivolumetrico                             | " "                                 |
| ▪ Tav 3/A - Adeguamento Profili   | " "                                 |
| ▪ Tav.3 - Profili;  | <i>(prot. 421 del 09/01/2017)</i>   |
| ▪ Tav.4 - Rete fognante;  | " "                                 |
| ▪ Tav.5 - Rete idrica e gas;  | " "                                 |
| ▪ Tav.6 - Rete elettrica, illuminazione pubblica;                               | " "                                 |
| ▪ Tav.7 - Rete telefonica;  | " "                                 |
| ▪ Computo metrico estimativo;   | " "                                 |
| ▪ Schema di convenzione   | " "                                 |
| ▪ Relazione geologica   | <i>(prot. 16232 del 22/06/2017)</i> |
| ▪ Verifica di compatibilità idraulica   | " "                                 |
| ▪ Asseverazione sulla compatibilità idraulica delle trasformazioni territoriali | " "                                 |
| ▪ Verifica di compatibilità idraulica - Integrazioni                            | <i>(prot. 23485 del 08/09/2017)</i> |



**DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO**  
**SETTORE PIANIFICAZIONE**  
Ufficio Pianificazione e Piani Attuativi

- 3) di prendere atto dei pareri di competenza dei gestori dei servizi a rete già ottenuti, e di stabilire che quelli mancanti dovranno essere acquisiti durante la fase di pubblicazione e comunque prima dell'Approvazione definitiva;
- 4) di approvare la proposta di monetizzazione delle aree per gli standard non ceduti, il cui importo è determinato in **3.866,59** (euro tremilaottocentosessantasei/59), secondo le condizioni stabilite nella D.C.C. n°29 del 23/05/2012, che dovranno essere versati all'atto della stipula della convenzione;
- 5) di stabilire che gli interventi relativi al Contributo di miglioria potranno essere individuati con successivo e separato atto di Giunta Comunale fino al raggiungimento dell'importo minimo di € **14.700,70** (euro Quattordicimilasettecento/00), ovvero monetizzati su richiesta del soggetto proponente, e versati all'atto della stipula della convenzione;
- 6) di stabilire inoltre che la quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione secondaria e del Costo di Costruzione andrà corrisposta al Comune e sarà definita in fase di richiesta di Permesso di costruire;
- 7) di prescrivere altresì che prima dell'approvazione definitiva dovrà essere effettuata la predisposizione dello schema di frazionamento con l'individuazione delle particelle da acquisire al patrimonio comunale, e dovrà essere accertata la disponibilità a tale cessione da parte degli Uffici Comunali anche da parte di soggetti terzi interessati dall'intervento, con oneri a carico dei lottizzanti; dovrà inoltre essere predisposto un apposito elaborato grafico secondo le disposizioni contenute nel Piano del Verde Comunale, nonché la Valutazione previsionale di clima acustico;
- 8) di avviare a cura dell'Ufficio Segreteria, le procedure di pubblicazione di cui all'art. 30 co. 2 della L.R. n°34/92 così come modificata ed integrata con L.R. n°34/05, e secondo quanto stabilito dall'art. 32 co. 1-bis della L. n°69/09, dando comunicazione al pubblico dell'avvenuto deposito degli elaborati del Piano presso la sede comunale per trenta giorni consecutivi, mediante avviso all'Albo pretorio, nonché la trasmissione del presente atto alla Provincia di Ancona, ai sensi dell'art.30, co. 3 della citata L.R. n°34/92;
- 9) di dare mandato al Servizio Segreteria, di trasmettere copia della presente deliberazione al soggetto proponente per gli eventuali adempimenti di quanto in essa contenuto;
- 10) di dare atto che la proposta di delibera è stata preventivamente pubblicata sul sito istituzionale dell'Ente nella sezione *Amministrazione Trasparente* – sottosezione *Pianificazione Governo del Territorio*, ai sensi dell'art. 39 del D.lgs n°33/2013;
- 11) di dare atto che il presente provvedimento non comporta modifiche agli strumenti finanziari già adottati;
- 12) di rendere, con apposita e separata votazione, la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi di legge;

Parere tecnico favorevole: Ing. Roberto Vagnozzi

Parere contabile favorevole: Dott.ssa Anna Tiberi