



COPIA DI ATTO DELLA GIUNTA COMUNALE

Seduta del 11/07/2019 n. 153

OGGETTO:
APPROVAZIONE DEFINITIVA DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE RESIDENZIALE
"GIOVANNI PAOLO II" IN VIA CORTICELLI, FRAZIONE ABBADIA DI OSIMO - DITTA
DUEBI S.R.L.

L'Anno **Duemiladiciannove** il giorno **Undici** del mese di **Luglio** alle ore **13:00** nella sala delle adunanze della sede Comunale, si è riunita la Giunta Comunale convocata nelle forme di legge, per le ore **13:00** ..-----

Partecipa alla riunione il SEGRETARIO GENERALE Dott. **GIULIONI GIULIANO**

Presiede l'adunanza **PUGNALONI SIMONE** nella sua qualità di
 SINDACO -----

e sono rispettivamente presenti ed assenti i Sigg.:

N.	Cognome e Nome	Carica	Presenza
1	PUGNALONI SIMONE	SINDACO	Si
2	ANDREONI PAOLA	V.SINDACO	Si
3	CARDINALI FLAVIO	ASSESSORE	Si
4	PELLEGRINI MAURO	ASSESSORE	Si
5	GATTO FEDERICA	ASSESSORE	Si
6	PAGLIARECCI ANNALISA	ASSESSORE	Si
7	GLORIO MICHELA	ASSESSORE	Si
8	ANDREOLI ALEX	ASSESSORE	Si
	Presenti N. 8	Assenti N. 0	

Il Presidente, constatato il numero legale degli intervenuti, dichiara aperta l'adunanza ed invita i presenti alla trattazione dell'argomento indicato in oggetto.

----- *** -----



DOCUMENTO ISTRUTTORIO

Premesso che:

- con atto n°21 del 31.01.2019, la Giunta Comunale ha adottato il Piano di Lottizzazione residenziale "Giovanni Paolo II", nella frazione Abbadia di Osimo, sito in Via Corticelli, parte di proprietà dell'Istituto Diocesano sostentamento del clero (Diocesi di Ancona-Osimo), e parte della Sig.ra Barberini Maria Teresa;
- in data 25.03.2019 con nota prot. 8565 la delibera e i relativi elaborati sono stati trasmessi alla Provincia secondo quanto stabilito dall'art.30 co.3 della L.R. 34/92 così come modificata dalla L.R. 34/05;
- dal 25.03.2019 al 24.05.2019 sono state espletate le procedure di pubblicazione ai sensi dell'art.30 co.2 della L.R. 34/92 così come modificata dalla L.R. 34/05, e secondo quanto stabilito dall'art.32 co.1-bis della L. 69/09;
- con nota del 17.04.2019, registrata al protocollo comunale con n.11185, la Provincia ha comunicato l'avvio del procedimento per la formulazione di eventuali osservazioni, ai sensi dell'art.24 co.2 della L. 47/85, il cui termine per la conclusione è stato fissato per il giorno 28.05.2019;
- nel periodo di pubblicazione e nei successivi 30 giorni, non sono pervenute osservazioni al Piano in oggetto, mentre la Provincia di Ancona (Settore IV - Tutela e Valorizzazione dell'ambiente, Area Governo del Territorio), con nota del 31.05.2019 prot. 15372, ha comunicato che, con Decreto del Presidente della Provincia di Ancona n°87 del 28.05.2019, è stata formulata una Osservazione, come certificato dall'Ufficio Protocollo in data 03.06.2019;
- l'osservazione presentata in sintesi rileva che *“(1) al fine di garantire la sostenibilità ambientale della previsione edilizia, si ritiene necessario inserire un'apposita prescrizione nelle norme di attuazione del piano che preveda la modifica del tracciato aereo delle linee elettriche (M.T. e B.T.) esistenti che interferiscono con l'edificato esistente e con quello in progetto, come già indicato nel Rapporto preliminare di VAS; (2) non c'è corrispondenza tra gli elaborati tecnici e quanto descritto nella delibera di adozione del piano, in riferimento al numero dei piani fuori terra previsti;*
- l'Ufficio in merito all'Osservazione argomenta quanto segue:
 - (a) secondo quanto previsto all'art. 5 co. 3 della L.R. 14/08, “... i piani attuativi devono contenere norme e indicazioni progettuali e tipologiche tali da garantire il miglior utilizzo delle risorse naturali e dei fattori climatici, nonché la prevenzione dei rischi ambientali.”, elementi che il soggetto attuatore ha correttamente inserito negli elaborati tecnici adottati (cfr. Relazione tecnica descrittiva - Norme per l'edilizia sostenibile L.R. 14/2008; Tav. 7 - Planimetria Rete Elettrica; Computo metrico Opere di Urbanizzazione primaria), dai quali si evince chiaramente che contestualmente all'intervento edificatorio, dovrà essere effettuato lo spostamento delle linee elettriche B.T. e M.T. tramite interrimento, opportunamente disciplinato dagli accordi convenzionali, da stipularsi al termine di codesto procedimento di approvazione definitiva del P.di L.;
 - (b) la norma di PRG per la zona in questione, tra gli indici e parametri urbanistico-edilizi consente la realizzazione di n.3 piani fuori terra fino ad un max di 10,50 ml di altezza dei fabbricati, mentre la proposta attuativa prevede la realizzazione di n.2 piani fuori terra fino ad un max di 7,50 ml (cfr. Relazione tecnica descrittiva; Tav. 2; Tav. 3), elementi che determinano la



soluzione “migliorativa” rispetto alle previsioni di Piano regolatore, e la presenza dell’eventuale piano interrato non costituirebbe una condizione “peggiorativa”: si tratta comunque di un mero refuso nel testo dell’istruttoria, che pertanto non inficia i contenuti degli elaborati tecnici, che vengono confermati nel loro contenuto, tenuto conto altresì della condivisione dell’amministrazione Provinciale in merito alla corretta applicazione dei disposti di cui agli articoli 2 co.2 e 3 co.3 della L.R. n°8/2018

PARERE DELL’UFFICIO DEL COMUNE

L’ufficio ritiene l’osservazione accoglibile

Considerato che:

- a seguito delle prescrizioni impartite dai gestori degli impianti a rete, il tecnico progettista con nota prot. 19100 del 04.07.2019 ha trasmesso la seguente documentazione integrativa, a sostituzione degli elaborati adottati:
 - Tav.04 - Planimetria Rete fognaria;
 - Tav.05 - Planimetria Rete idrica;
 - Tav.06 - Planimetria Rete gas metano;
 - Tav.07 - Planimetria Rete elettrica;
 - Tav.08 - Planimetria Rete Telecom;
 - Computo Metrico opere di urbanizzazione primaria;
- le modifiche introdotte comportano un aumento dei costi di urbanizzazione primaria, per un importo complessivo stimato in € **46.271,78** (euro quarantaseimiladuecentosettantuno/78), che dovrà essere opportunamente aggiornato nell’art. 15 della convenzione urbanistica, fatti salvi eventuali ulteriori oneri economici realizzativi delle opere per possibili prescrizioni esecutive in corso d’opera impartite dagli enti gestori dei servizi a rete;

Rilevato altresì che:

- nello schema di convenzione adottato, alla tabella riepilogativa dell’art. 12 co. 1 “Dimensionamento di aree per attrezzature e servizi pubblici” risulta erroneamente indicata la superficie **S1. Aree per servizi pubblici** (235 mq invece di 315 mq = 21 mq/ab x 15 ab), così come pure appare evidentemente erroneo il contenuto del successivo art. 13 “Monetizzazione aree per attrezzature e servizi pubblici non cedute”, laddove il soggetto attuatore ha riportato l’opzione 2 prevista nello schema di convenzione tipo (*aree cedute in misura pari o superiore a quella legale senza previsione di monetizzazione*) in luogo della opzione 1 (*aree cedute in misura inferiore a quella legale con previsione di monetizzazione*), pertanto l’art. 13 dovrà essere integralmente sostituito con il testo seguente:
 - “1. Visto l’articolo 12 della presente convenzione, le aree per attrezzature e servizi pubblici che competono al piano attuativo e che non sono reperite direttamente assommano a mq $(315 - 217,5) = 97,50$ mq.
 2. Tali aree sono monetizzate al prezzo unitario di € **34,68** (euro trentaquattro/68) al metro quadrato, per cui l’importo totale della monetizzazione risulta come segue: $\text{mq } 97,50 \times \text{€}/\text{mq } 34,68 = \text{€ } 3.381,30$ (euro tremilatrecentottantuno/30).
 3. L’importo totale della monetizzazione è versato dai proponenti alla Tesoreria del Comune all’atto della sottoscrizione della presente convenzione, riconoscendo che l’importo è congruamente commisurato alla utilità conseguita dai proponenti medesimi in virtù della mancata cessione e comunque non inferiore al costo di acquisizione di altre aree simili.”

Ricordato che:



- ai fini di una corretta lettura dell'elaborato gestionale di PRG (tav. EG.03-20) e conseguente esatta applicazione delle norme di Piano si rende opportuno provvedere alla delimitazione dell'area oggetto del Piano di lottizzazione con il perimetro A.T.D., demandando a successivo atto di Consiglio Comunale l'apposito adeguamento cartografico, che non costituisce variante al P.R.G. vigente.

Tutto ciò premesso e considerato, si propone alla Giunta Comunale di valutare l'osservazione proposta e di approvare il Piano di Lottizzazione residenziale, adottato con delibera di G.C. n°21 del 31.01.2019, ai sensi dell'art. 30, co. 5 della L.R. 34/1992, così come modificata dalla L.R. 34/2005.

Il Tecnico Istruttore
(Geom. Dario Santagiustina)

Il Responsabile del Settore
(Arch. Maurizio Mercuri)

LA GIUNTA COMUNALE

Visto il Documento Istruttorio redatto dall'Ufficio Pianificazione e Piani Attuativi, che si condivide e si rende parte integrante e sostanziale del presente atto;

Vista la competenza della Giunta Comunale a deliberare ai sensi dell'art. 5, co. 13 (lett. b) della L. n°106/2011;

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

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

Vista la delibera di G.C. n°21 del 31.01.2019 con la quale è stato adottato il Piano di lottizzazione in oggetto;

Vista l'attestazione del Responsabile dell'Ufficio Protocollo in data 03.06.2019, relativa alle osservazioni pervenute;

Vista l'osservazione pervenuta da parte del Presidente della Provincia di Ancona espressa con proprio Decreto n°87 del 28.05.2019, trasmessa con nota registrata al protocollo comunale n. 15372 del 31.05.2019;

Vista la controdeduzione formulata dall'ufficio;

Esperita la votazione in ordine all'osservazione presentata;

Ritenuto di dover procedere all'approvazione della presente proposta di Piano di



lottizzazione;

Acquisiti i seguenti pareri, ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. n°267/2000:

parere favorevole di regolarità tecnica

Il Dirigente del Dipartimento del Territorio – Ing. Roberto Vagnozzi

parere favorevole di regolarità contabile

Il Dirigente del Dipartimento delle Finanze – D.ssa Anna Tiberi

Con voti unanimi, espressi nei modi di legge

DELIBERA

- 1) di condividere e fare proprio, quale parte integrante e sostanziale del presente atto, il documento istruttorio redatto dall'Ufficio Pianificazione e Piani Attuativi;
- 2) di accogliere l'osservazione pervenuta al Piano in oggetto, sulla base delle valutazioni e votazioni espresse;
- 3) di approvare definitivamente il Piano di lottizzazione residenziale "Giovanni Paolo II" in Via Corticelli, frazione Abbadia di Osimo, proposto dalla Ditta DUEBI s.r.l., adottato con atto G.C. n°21 del 31.01.2019, ai sensi dell'art. 30, co. 5 della L.R. 34/92 così come modificata dalla L.R. 34/05;
- 4) di prendere atto dei seguenti elaborati, trasmessi dal tecnico progettista con nota prot. n.19100 del 04.07.2019, a sostituzione di quelli adottati con la suddetta delibera:
 - Tav.04 - Planimetria Rete fognaria;
 - Tav.05 - Planimetria Rete idrica;
 - Tav.06 - Planimetria Rete gas metano;
 - Tav.07 - Planimetria Rete elettrica;
 - Tav.08 - Planimetria Rete Telecom;
 - Computo Metrico opere di urbanizzazione primaria;
- 5) di stabilire pertanto che gli elaborati che compongono il Piano in oggetto, che pure in corpo separato costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto, sono:
 - Fascicolo catastale; (prot. 26344 del 02/10/2018)
 - Relazione tecnica descrittiva; “
 - Relazione fotografica; “
 - Tav.01 - Planimetria generale e profili: stato di fatto; “



- Tav.02 - Planimetria generale zonizz.: param. urbanistici, n.t.a.; “
- “
- Tav.03 - Planimetria generale: profili. “
- “
- Tav.04 - Planimetria Rete fognaria; (prot. 19100
del 04.07.2019)
- Tav.05 - Planimetria Rete idrica; “
- “
- Tav.06 - Planimetria Rete gas metano; “
- “
- Tav.07 - Planimetria Rete elettrica; “
- “
- Tav.08 - Planimetria Rete telefonica; “
- “
- Tav.09 - Planimetria verde pubblico e parcheggi pubblici; (prot. 26344
del 02/10/2018)
- Tav.10 - Opere di miglioria (tratto di marciapiede lungo via Abbadia); “
- “
- Quadro economico; “
- “
- Computo metrico opere di urbanizzazione primaria; (prot. 19100
del 04.07.2019)
- Computo metrico opere di miglioria; (prot. 26344
del 02/10/2018)
- Relazione con analisi vegetazionale e progetto del verde; “
- “
- Studio sulla mobilità; “
- “
- Schema di convenzione; “
- “
- Relazione Geologica - Indagine Geofisica Sismica - Rapporto Geol.-Tecnico “
- “
- (a firma del Geol. Stefano Giuliani);
- Valutazione previsionale clima acustico “
- “

(a firma dell’P.I. Mirco Moretti e P.I. Riccardo Cicetti)

6) di stabilire che nello Schema di convenzione adottato, all’art. 15 co.1 lett. a) dovrà essere aggiornato l’importo relativo alle opere di urbanizzazione primaria, secondo quanto riportato nel Computo metrico estimativo aggiornato (€ **46.271,78**), con l’integrazione del seguente testo “fatti salvi eventuali ulteriori oneri economici realizzativi delle opere per possibili prescrizioni esecutive in corso d’opera impartite dagli enti gestori dei servizi a rete” da inserirsi dopo le parole “... comprensive degli oneri accessori”, mentre l’art. 13 dovrà essere integralmente sostituito con il testo seguente:

“1. Visto l’articolo 12 della presente convenzione, le aree per attrezzature e servizi pubblici che competono al piano attuativo e che non sono reperite direttamente assommano a mq (315 - 217,5) = **97,50 mq.**”



2. Tali aree sono monetizzate al prezzo unitario di € 34,68 (euro trentaquattro/68) al metro quadrato, per cui l'importo totale della monetizzazione risulta come segue:
mq 97,50 x €/mq 34,68 = € 3.381,30 (euro tremilatrecentottantuno/30).
3. L'importo totale della monetizzazione è versato dai proponenti alla Tesoreria del Comune all'atto della sottoscrizione della presente convenzione, riconoscendo che l'importo è congruamente commisurato alla utilità conseguita dai proponenti medesimi in virtù della mancata cessione e comunque non inferiore al costo di acquisizione di altre aree simili.”;
- 7) di demandare a successivo atto di Consiglio Comunale l'adeguamento cartografico degli Elaborati Gestionali relativi all'area in questione, limitatamente alla delimitazione dell'area oggetto del Piano di lottizzazione con il perimetro A.T.D.;
- 8) di determinare che entro 60 giorni dall'approvazione del presente deliberato, dovrà essere presentato apposito progetto definitivo/esecutivo delle Opere di urbanizzazione primaria, da approvare con successivo e separato atto, equivalente a Titolo abilitativo;
- 9) di dare atto che il presente provvedimento non comporta modifiche agli strumenti finanziari già adottati;
- 10) di dare mandato all'Ufficio Segreteria di avviare le procedure di cui all'art. 30, co. 5 della L.R. 34/92 come modificato dalla L.R. 34/05, inviando entro 90 gg. dall'approvazione del presente atto copia della relativa deliberazione a Provincia e Regione, nonché di pubblicare sul B.U.R. Marche la presente delibera di approvazione, ai sensi dell'art. 40, co. 2 bis della L.R. 34/92 così come modificata dalla L.R. 19/01, ed infine di pubblicare il presente atto secondo quanto disposto dal vigente art. 39 del D.Lgs. 33/2013;
- 11) di comunicare al soggetto proponente, a cura dell'Ufficio Segreteria, l'avvenuta pubblicazione della presente deliberazione, nonché di trasmettere la stessa al Responsabile del sub-Settore S.U.E.P.;
- 12) di rendere, a voti unanimi, la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. n. 267/2000.

-----***-----



IL SEGRETARIO GENERALE
f.to Dott. GIULIONI GIULIANO

IL SINDACO
f.to Dott. PUGNALONI SIMONE

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Si certifica dal sottoscritto Segretario Generale che copia della presente è stata pubblicata mediante inserimento all'Albo Pretorio online istituito presso il sito istituzionale dell'Ente

il **19/07/2019** e vi rimarrà
per 15 giorni consecutivi ai sensi e per gli effetti
dell'art. 124 del D.Lgs. n. 267 del 18 agosto 2000

Dal Municipio, lì **19/07/2019**

IL SEGRETARIO GENERALE
f.to Dott. GIULIONI GIULIANO

Copia conforme all'originale, in carta libera, per uso amministrativo.

Dal Municipio, lì 19/07/2019

IL SEGRETARIO GENERALE
Dott. GIULIONI GIULIANO

La presente è stata trasmessa
ai Capigruppo Consiliari
il **19/07/2019** nota n.
ed è divenuta esecutiva il _____
ai sensi art.134,c. 3, D.Lgs.n.267/2000