



**PROPOSTA DI DELIBERAZIONE
DELLA GIUNTA COMUNALE**
N. (P_0000000000001154)

OGGETTO:

Variante al Piano di lottizzazione residenziale "DUE QUERCE" in zona di espansione C2-1 - localita' SAN BIAGIO - Approvazione ai sensi dell'art.30 della L.R. n.34/92 e ss.mm.ii., con prescrizioni.

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che:

- con delibera della Giunta Comunale n. 115 del 17/04/2013 è stato approvato il Piano di Lottizzazione residenziale "DUE QUERCE" in località San Biagio;
- in data 12/09/2013 con rep. 49252 è stata stipulata la Convenzione urbanistica a rogito Notaio S. Patrono, registrata a Recanati (MC) in data 11/10/2013 con il n. 1550 serie 1T;
- con atto G.C. n. 251 del 04/09/2013 è stato approvato il progetto delle opere di urbanizzazione;
- con atto G.C. n. 355 del 18/12/2013 l'Amministrazione Comunale ha adottato, ai sensi dell'art. 30 della L.R. 34/92 e ss.mm.ii., la Variante al Piano attuativo in parola relativa alla modifica dell'art. 2 delle N.T.A. del piano attuativo in parola (Sub Comparto "A"), in particolare, si derogano **le distanze dei fabbricati dalla strada pubblica**, portando tale distanza da 7,50 ml a 5,00 ml ai sensi del comma 3) art. 9 del Decreto Interministeriale n. 1444 del 02/04/1968 che in merito recita: *"Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planovolumetriche"*, composta dai seguenti elaborati:
 - domanda per l'approvazione di una variante al piano di lottizzazione residenziale – *prot. n. 32294 del 23/10/2013*;
 - relazione di progetto – *prot. n. 32294 del 23/10/2013*;
 - Norma Tecniche di Attuazione – *prot. n. 32294 del 23/10/2013*;
 - Tav. n. 03 – Planimetria di progetto – *prot. n. 38539 del 17/12/2013*;
- la fase di pubblicazione del Piano Attuativo è stata avviata in data 06/02/2014 con rende noto prot. n. 3728 e deposito agli atti presso la Segreteria Comunale dal 06/02/2014 al 08/03/2014;
- in data 06/02/2014 con nota prot. n. 3726, la deliberazione ed il progetto presentato in data 23/10/2013 registrata con prot. n. 32294 e successiva modifica prot. n. 38539 del 17/12/2013 relativo alla richiesta di variante normativa del Sub Comparto "A", della lottizzazione in oggetto, a firma dell'Arch. Andreoli Filiberto, sono stati trasmessi alla Provincia di Ancona ai sensi dell'art. 30 L.R. 34/92 al fine della formulazione di eventuali osservazioni;
- nei 30 (trenta) giorni di deposito e nei successivi 30 (trenta), è pervenuta una Osservazione al



Piano, come risulta dal Certificato prodotto dall'ufficio Protocollo in data 18/06/2014:

- 1) *Provincia di Ancona prot. n. 9794 del 31/03/2014;*

Considerato che il Piano Attuativo residenziale "Due Querce", si concretizza con la realizzazione di nuclei residenziale sparsi, divisi in due sub comparti. La superficie territoriale totale è di 19.805,00 mq. così suddivisa:

sub comparto	Sup. effettiva	S.T. di progetto	proprietà
"A"	17.927,00 mq	16.862,00 mq	Mengucci Costruzioni ed altri, Luca Invest
"B"	1.878,00 mq	1.878,00 mq	Buscarini e Antonangeli
Tot.	19.805,00 mq	18.740,00 mq	

Visto che le modifiche apportate non incidono in maniera rilevante sul Piano Attuativo adottato, si ritengono validi i pareri già acquisiti;

Considerato che ai sensi comma 2) dell'art. 9 del Decreto Interministeriale del 02/04/1968 n.1444 **la distanza fra fabbricati** *"..... è prescritta in tutti i casi la distanza minima assoluta di m 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti."* ed è altresì disposto al comma 3) che *"....tra pareti finestrate di edifici antistanti, la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a ml 12."* e anche se tale *modus operandi* è stato, riportato all'art. 2 delle N.T.A. del Piano attuativo in parola, va ricordato che *"la norma dell'art.9 del D.M. 02/04/1968 n.1444, siccome emanata in attuazione dell'art. 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765, in merito alla distanza fra fabbricati, non può essere derogata dalle disposizioni regolamentari locali e va interpretata nel senso che la distanza minima di dieci metri è richiesta anche nel caso che una sola delle pareti fronteggianti sia finestrata e che è indifferente se tale parete sia quella del nuovo edificio o quella dell'edificio preesistente, essendo sufficiente, per l'applicazione di tale distanza, che le finestre esistano in qualsiasi zona della parete contrapposta ad altro edificio, ancorché solo una parte di essa si trovi a distanza minore da quella prescritta; ne consegue, pertanto, che il rispetto della distanza minima è dovuto anche per i tratti di parete che sono in parte privi di finestre."* come condiviso peraltro da consolidata giurisprudenza di legittimità Civile ed Amministrativa (vedasi anche Cass. civ. Sez. II, 28-09-2007, n. 20574). Di conseguenza devono essere rispettate le distanze fra fabbricati di cui all'art.9 del Decreto Interministeriale n.1444 del 02/04/1968, con particolare riguardo ai Lotti 12 e 13;

In merito alla Delibera della Provincia di Ancona n. 79 del 27/03/2014, con la quale è stata formulata una Osservazione al Piano in parola, l'ufficio propone sinteticamente:

SINTESI OSSERVAZIONI

"In merito alla possibilità di applicare l'art.9 del D.M. 1444/68 per la riduzione della distanza dei fabbricati dalla strada, si ritiene di riconfermare quanto in precedenza osservato con Deliberazione (D. Commissario straordinario n.39 del 01/08/2012), specificando che la riduzione richiesta può essere consentita rispetto alla viabilità interna al comparto edificatorio, ma non è applicabile nei confronti della viabilità esterna al perimetro del PdL, in quanto non facenti parte del planovolumetrico";

PARERE DELL'UFFICIO

Si condivide quanto osservato dalla provincia di Ancona, considerando che tale osservazione era già contenuta in sede di prescrizione fatte dall'ufficio stesso, come evidenziato dalla Tav. n.03 – Planimetria di progetto – prot. n. 38539 del 17/12/2013 adottata;



Tutto ciò premesso e considerato, si propone alla Giunta Comunale di approvare ai sensi dell'art.30 della L.R. 34/92, l'allegata proposta di variante alla lottizzazione residenziale "2 QUERCE" in località San Biagio, relativa al sub-comparto "A", e finalizzata alle modifiche normative suddette, .

Il Responsabile del Sub-Settore
Arch. Viviana Caravaggi Vivian



SCHEMA DI DELIBERAZIONE

La Giunta Comunale

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

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

Vista la L.R. n. 34/92 e ss.mm.ii.;

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

Vista la delibera G.C. n. 115 del 17/04/2013 di approvazione del piano di Lottizzazione ai sensi dell'art.30 della L.R. 34/92 e ss.mm.ii.;

Vista la Convenzione urbanistica a rogito Notaio S. Patruno rep. 49252 del 12/09/2013 registrata a Recanati (AN) in data 11/10/2013 con il n.1550 serie 1T;

Vista la delibera n. 355 del 18/12/2013 con la quale è stata adottata la proposta di variante al Piano attuativo;

Visto il "Rende Noto" prot. n. 3728 del 06/02/2014, con cui è stata avviata la fase di pubblicazione del Piano e sono stati depositati i relativi elaborati presso la Segreteria Comunale dal 06/02/2014 al 08/03/2014 prot. n.18307 del 06/02/2014;

Visto l'osservazione pervenuta in data 31/03/2014 con prot.9794 resa con deliberazione n.79/2014 dal Commissario Straordinario della Provincia di Ancona;

Visto il parere espresso, in merito alle osservazioni, predisposto dall'ufficio Pianificazione;

Visto l'art.9 del Decreto Interministeriale n.1444 del 02/04/1968;

Ritenuto di dover procedere all'approvazione della presente proposta di variante al Piano Attuativo in parola;

Visto il parere tecnico favorevole espresso dal Dirigente del Dipartimento del Territorio Dott. Arch. Maurizio Agostinelli;

Dato che il presente atto non comporta impegno di spesa né riduzione di entrata e pertanto non necessita del parere contabile ai sensi dell'art. 49 del D.L. n° 267/00;

Udita la discussione in seno al presente G.C.;

A voti resi a norma di legge



DELIBERA

- 1) Di condividere il documento istruttorio che pure in corpo separato costituisce parte integrante e sostanziale del presente atto deliberativo;
- 2) di prendere atto di quanto Osservato dalla Provincia di Ancona con delibera n.79/2014, come risulta nel documento istruttorio, in quanto le indicazioni contenute nelle osservazioni provinciali coincidono con quanto prescritto dall'ufficio in sede di adozione;
- 3) di approvare ai sensi dell'art. 30 della L.R. 34/92 l'allegata proposta di variante al Sub Comparto "A" della lottizzazione di cui all'oggetto, a firma del Dott. Arch. Andreoli Filiberto, pervenuta in data 22/10/2013 e registrata al protocollo generale del Comune di Osimo in data 23/10/2013 con prot.n. 32294 e successiva modifica pervenuta in data 17/12/2013 con prot. n.38539 finalizzata a modificare l'art. 2 delle N.T.A. del piano attuativo in parola (Sub Comparto "A"), in particolare si derogano **le distanze dei fabbricati dalla strada pubblica**, portando tale distanza da 7,50 ml a 5,00 ml ai sensi del comma 3) art.9 del Decreto Interministeriale n.1444 del 02/04/1968 che in merito recita: *"Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planovolumetriche"*;
- 4) di stabilire che gli elaborati sotto elencati, che pur in corpo separato costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto e sostituiscono i medesimi gli elaborati approvati con deliberazione n. 115/2013, sono:
 - domanda per l'approvazione di una variante al piano di lottizzazione residenziale *prot. n. 32294 del 23/10/2013*;
 - relazione di progetto *prot. n. 32294 del 23/10/2013*;
 - Norma Tecniche di Attuazione *prot. n. 32294 del 23/10/2013*;
 - Tav. n. 03 – Planimetria di progetto *prot. n. 38539 del 17/12/2013*;
- 5) di stabilire che quanto approvato e prescritto con precedenti atti deliberativi e determinazioni, se non espressamente in contrasto con il presente deliberato sono confermati;
- 6) di confermare la prescrizione che gli accessi ai lotti 9 - 10, ed ai lotti 7 - 8 dovranno essere forniti di spazio comune non delimitato, nella loro confluenza nella strada di lottizzazione: detto spazio dovrà avere una profondità di almeno 5 ml compreso il marciapiede; gli accessi ai lotti 1a - 5 - 6 dovranno essere conformati alle norme del vigente Codice della Strada e la loro configurazione dovrà essere riproposta in sede di rilascio di titoli abilitativi;
- 7) di confermare che, entro 30 gg. dalla approvazione della presente variante, dovranno essere demoliti i tre fabbricati individuati puntualmente nella tav. 02;
- 8) di prescrivere che devono essere rispettate le distanze fra fabbricati così come disposto ai commi 2) e 3) dell'art. 9 del Decreto Interministeriale n. 1444 del 02/04/1968, con particolare attenzione ai *Lotti 12 13*;



- 9) di dare altresì atto che il presente provvedimento non comporta impegno di spesa né riduzione delle entrate, pertanto non necessita di parere contabile ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs. 267/00;
- 10) di avviare a cura dell'Ufficio Segreteria le procedure di cui all'art. 30 comma 5) della Legge Regionale n. 34/92 e ss.mm.ii. nonché di pubblicare sul B.U.R. Marche la presente delibera di approvazione ai sensi dell'art. 40 comma 2bis della L.R. n. 34/92 e ss.mm.ii.;
- 11) di dare mandato all'ufficio segreteria di trasmettere copia della presente deliberazione ai soggetti proponenti, ai tecnici progettisti, per l'adempimento di quanto in essa contenuti;
- 12) di rendere la presente, immediatamente eseguibile ai sensi di legge.

Parere tecnico favorevole: Arch. Maurizio Agostinelli _____