

**DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO****SETTORE SVILUPPO E GESTIONE DEL TERRITORIO**

OGGETTO: Variante normativa al P.P.E. A2-A3 in Via Edgardo Sogno per il trasferimento di volumetria (massimo il 20%) tra i vari lotti, mantenendo invariati i parametri urbanistici.

DOCUMENTO ISTRUTTORIO

Premesso che:

- con delibere di C.C. n° 41 del 15.03.2006, si è proceduto all'approvazione del Piano Particolareggiato Esecutivo "P.P.E. A2-A3" tra Via Montefanese e Via Molino Mensa, convenzionato in data 23/02/07 repertorio n.16996 raccolta n. 6474 a rogito Notaio Andrea Scoccianti;
- con atto di C.C. n° 008 del 11.02.2009 è stata approvata una variante normativa al P.P.E. A2-A3 di via Edgardo Sogno relativa all'introduzione dell'Art. 12 nelle N.T.A. del piano;
- con atto di C.C. n° 034 del 09.06.2011 è stata approvata una variante al P.P.E. A2-A3 di via Edgardo Sogno finalizzata ad una integrazione normativa ed alla suddivisione di due lotti già convenzionati (C2, H1) in più lotti di dimensioni minori;
- con atto di G.C. n° 156 del 18.07.2012 è stata approvata una variante parziale al P.P.E. A2-A3 di via Edgardo Sogno relativa agli isolati C1 e C2b;
- con atto di G.C. n° 105 del 17.04.2013 è stata approvata una variante parziale al P.P.E. A2-A3 di via Edgardo Sogno relativa alla fusione dei lotti B1 e B2 in uno unico con parziale riduzione della volumetria e nella suddivisione del lotto C1 in cinque lotti di dimensioni minori;
- in data 24.10.2014 prot. 33099 è stata presentata dalla Ditta DIEMME COSTRUZIONI una richiesta di variante normativa al P.P.E. A2-A3 in Via Edgardo Sogno, a firma dell'Ing. Lorenzo Giulietti, corredata dai seguenti elaborati:
 - Relazione Tecnica;
 - Elaborato grafico – Fascicolo unico;
 - Nulla osta dei lottizzanti;

a fronte della quale lo scrivente ufficio richiedeva integrazioni documentali e conseguente sospensione del procedimento con nota prot.n. 35072 del 13.11.2014;

- in data 17.12.2014 prot. 38302 è stata riformulata dalla Ditta DIEMME COSTRUZIONI la precedente richiesta di variante normativa al P.P.E. A2-A3 di Via Edgardo Sogno, estendendola a tutti i lotti della lottizzazione ed è stata presentata la seguente documentazione integrativa:
 - Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà del lottizzante richiedente la proposta di variante;
 - Relazione tecnica;
 - Tav.01: Ubicazione – Indicazione lotti e proprietà;
 - Tav.02: Planimetria generale;
 - Nulla osta dei lottizzanti accompagnati da documento di identità.



DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

SETTORE SVILUPPO E GESTIONE DEL TERRITORIO

- in data 14.03.2015 prot. 7168 è stata presentata la ulteriore documentazione integrativa richiesta con nota del 13.11.2014 prot.n. 35072 costituita da:
 - Verifica della compatibilità idraulica;
 - Nulla osta dei lottizzanti mancanti accompagnati da documento di identità.

Rilevato che:

- il P.P.E. in oggetto, pur con la convenzione urbanistica scaduta, risulta ancora efficace, stante il termine di validità decennale ai sensi dell'art. 17 della Legge Urbanistica Nazionale n°1150/1942;
- che il collaudo delle opere di urbanizzazione, redatto dall'Ing. Maurizio Bocci e acquisito agli atti del Comune il 28/03/2014 prot. n°9481, non è stato ancora approvato, in quanto una delle ditte lottizzanti deve ancora adempiere agli obblighi finanziari stabiliti dalla convenzione urbanistica ed in particolare provvedere al versamento della quota parte del contributo relativo alle opere di miglioria ;
- a seguito delle varie integrazioni documentali è pervenuta a codesto Comune tutta la documentazione funzionale alla riattivazione del procedimento di Variante normativa al P.P.E. A2-A3 di Via Edgardo Sogno, costituita nel complesso da:
 - Relazione Tecnica;
 - Tav. 01: Ubicazione – Indicazione lotti e proprietà;
 - Tav. 02: Planimetria generale;
 - Verifica della compatibilità idraulica;
 - Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà del lottizzante richiedente la proposta di variante;
 - Nulla osta di tutti i lottizzanti
- la modifica proposta consiste sostanzialmente in una variante alle N.T.A. del Piano che preveda la possibilità di trasferire la cubatura (fino ad un massimo del 20% del singolo lotto in aumento o in diminuzione) tra i vari lotti del P.P.E. A2-A3, mantenendo invariato il parametro della superficie coperta assegnata ai vari lotti e specificando che tali cubature andranno realizzate mantenendo invariati gli altri previsti parametri urbanistici (DF, DC, H fabbricato, ecc);

Considerato altresì che:

- riguardo ai servizi a rete, la variazione proposta non comporta la necessità di richiedere nuovamente i pareri ai relativi gestori, in quanto non sono richieste e previste nuove opere di urbanizzazione, relative alla proposta presente;
- ai fini della compatibilità geomorfologica, non è necessario richiedere un nuovo parere al competente ufficio provinciale in quanto rispetto al progetto esaminato a suo tempo non vi sono modifiche del carico urbanistico, e pertanto si ritiene valido il parere già espresso;



DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

SETTORE SVILUPPO E GESTIONE DEL TERRITORIO

- per quanto concerne la compatibilità idraulica della variante al piano di lottizzazione in oggetto, è stata redatta dall' Ing. Lorenzo Giulietti la Verifica di Compatibilità Idraulica, ai sensi della L.R. n.22 del 23/11/2011 e delle Linee Guida (Delibera di Giunta Regionale n. 53 del 27/01/2014) in cui si assevera la compatibilità tra lo strumento di pianificazione in oggetto e le pericolosità idrauliche presenti. Tale asseverazione viene confermata e condivisa dallo scrivente Ufficio;
- la proposta in argomento rientra tra *"i piani attuativi di cui al titolo IV della L. R. 34/1992 che non comportano varianti ai relativi P.R.G. non sottoposti a VAS e non contengono opere soggette alle procedure di Valutazione di Impatto Ambientale o a Valutazione di Incidenza, secondo la vigente normativa"*, ed è quindi compresa tra i casi esclusi da assoggettamento a VAS, di cui al paragrafo 1.3.8 lett. m), k) delle "Linee Guida regionali" (D.G.R. 1813/2010);

Tutto ciò premesso e considerato, si propone alla Giunta Comunale, di adottare ai sensi dell'art.30 della L.R. 34/92, l'allegata proposta di variante normativa, inserendo nelle N.T.A. del P.P.E. A2-A3 di via Edgardo Sogno il nuovo seguente articolo:

"ART. 14 : E' consentito il trasferimento della cubatura tra i lotti del P.P.E. fino ad un massimo del 20% del singolo lotto in aumento o in diminuzione. Tale trasferimento dovrà comunque avvenire mantenendo invariati il parametro delle superficie coperta (Sc) assegnata ai vari lotti e gli altri parametri urbanistici previsti (DF, DC, H fabbricato, ecc)."

Osimo li, 16/04/2015

Il Responsabile del Settore
(Arch. Maurizio Mercuri)





DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

SETTORE SVILUPPO E GESTIONE DEL TERRITORIO

SCHEMA DI DELIBERAZIONE

La GIUNTA COMUNALE

Visto il documento istruttorio redatto dal Responsabile del Settore Sviluppo e Gestione del Territorio, parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

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

Vista la Legge Regionale n° 34/92 e successive modifiche ed integrazioni;

Visto il parere tecnico favorevole espresso dal Responsabile del Settore Sviluppo e Gestione del Territorio, Arch. Maurizio Mercuri;

Dato atto che il presente provvedimento non comporta impegno di spesa né riduzione delle entrate e pertanto non necessita di parere contabile ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs 267/00;

DELIBERA

1. di condividere e fare proprio, quale parte integrante e sostanziale del presente atto, il documento istruttorio redatto dal Responsabile del Settore Sviluppo e Gestione del Territorio;
2. di adottare ai sensi dell'art.30 della L.R. 34/92 e ss.mm.ii., l'allegata proposta di variante normativa al P.P.E. A2-A3 di via Edgardo Sogno, presentata dalla Ditta DIEMME COSTRUZIONI a firma dell'Ing. Giulietti Lorenzo e costituita da:
 - Relazione Tecnica;
 - Tav. 01: Ubicazione – Indicazione lotti e proprietà;
 - Tav. 02: Planimetria generale;
 - Verifica della compatibilità idraulica;
 - Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà del lottizzante richiedente la proposta di variante;
 - Nulla osta di tutti i lottizzanti
3. di inserire nelle N.T.A. del P.P.E. A2-A3 di Via Edgardo Sogno il seguente nuovo articolo;:

“ART. 14 : E' consentito il trasferimento della cubatura tra i lotti del P.P.E. fino ad un massimo del 20% del singolo lotto in aumento o in diminuzione. Tale trasferimento dovrà comunque avvenire mantenendo invariati il parametro delle superficie coperta (Sc) assegnata ai vari lotti e gli altri parametri urbanistici previsti (DF, DC, H fabbricato, ecc).”;



DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

SETTORE SVILUPPO E GESTIONE DEL TERRITORIO

4. di avviare, a cura del Servizio Segreteria, le procedure di pubblicazione degli atti e la loro trasmissione all'Amministrazione provinciale al fine della formulazione delle eventuali osservazioni, ai sensi dell'art.30 della L.R. n. 34/92 e ss.mm.ii.;
5. di dare atto che la proposta di delibera è stata preventivamente pubblicata sul sito istituzionale nella Sezione Amministrazione Trasparente - Sottosezione Pianificazione Governo del Territorio, ai sensi dell'art. 39 del D.lgs n° 33/2013;
6. di dare atto che il presente provvedimento non comporta impegno di spesa e pertanto non necessita di parere contabile ai sensi dell'art. 49 della Legge 267/00;

Parere tecnico favorevole: Arch. Maurizio Mercuri