

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

Oggetto: Adozione Piano di Lottizzazione residenziale "Orlandini Sebastiano", in via Chiaravallese, frazione San Paterniano di Osimo.

La GIUNTA COMUNALE

Visto il Documento Istruttorio redatto dal Settore Sviluppo e Gestione del Territorio, 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 favorevole espresso dal Dirigente del Dipartimento del Territorio Ing. Roberto Vagnozzi;

Dato atto che il presente provvedimento non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'Ente;

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

DELIBERA

- 1) di condividere e fare proprio, quale parte integrante e sostanziale del presente atto, il documento istruttorio redatto dal Settore Sviluppo e Gestione del Territorio;
- 2) di adottare, ai sensi dell'art.30 della L.R. 34/92, il Piano Attuativo denominato "Orlandini Sebastiano" conforme al PRG, sito nel Comune di Osimo frazione San Paterniano a ridosso di Via Chiaravallese S.P. n°5, composto dai seguenti elaborati che in corpo separato costituiscono parte integrante e sostanziale della presente delibera:

- Tav 01 – Relazione tecnica (aggiornamento Dicembre 2015) - Prot. n. 119 del 04/01/2016
- Tav 01A – Allegato alla relazione tecnica: Rilievo fotografico - Prot. 2859 del 31/01/2015
- Tav 01B - Allegato alla relazione tecnica: Fascicolo catastale - Prot. 2859 del 31/01/2015
- Tav 02 – Inquadramento territoriale (aggiornamento Giugno 2015) - Prot. n. 19849 del 20/07/2015
- Tav 03 – Stato attuale: Planimetria generale e profili (aggiornamento Giugno 2015) - Prot. n. 19849 del 20/07/2015
- Tav 04 – Proposta progettuale: Planimetria generale e profili (aggiornamento Ottobre 2015) – Prot. n. 31625 del 04/11/2015



DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

SETTORE SVILUPPO E GESTIONE DEL TERRITORIO

- Tav 05 – Proposta progettuale: Planimetria quotata (aggiornamento Ottobre 2015) - Prot. n. 31625 del 04/11/2015
- Tav 06 – Proposta progettuale: Parametri urbanistici e norme tecniche (aggiornamento Gennaio 2016) - Prot. n. 1219 del 14/01/2016
- Tav 07 – Proposta progettuale: Strada interna (aggiornamento Gennaio 2016) – Prot. n. 1616 del 18/01/2016
- Tav 08 – Proposta progettuale: Regimazione acque meteoriche- Rete fognaria – Prot. n. 19849 del 20/07/2015
- Tav 09 – Proposta progettuale: Rete idrica e Gas - Prot. n. 19849 del 20/07/2015
- Tav 10 – Proposta progettuale: Rete distribuzione E.E. e Pubblica illuminazione - Prot. n. 19849 del 20/07/2015
- Tav 11 – Proposta progettuale: Rete telefonica - Prot. n. 19849 del 20/07/2015
- Tav 12 – Proposta progettuale: Compatibilità e invarianza idraulica - Prot. n. 19849 del 20/07/2015
- Tav 13 - Proposta progettuale: Computo opere urbanizzazione e contributo miglioria - Prot. n. 19849 del 20/07/2015
- Tav 13bis – Proposta progettuale: Quadro economico (aggiornamento gennaio 2016) - Prot. n. 1219 del 14/01/2016
- Tav 14 – Relazione geologica - Prot. n. 19849 del 20/07/2015
- Tav 15 – Proposta progettuale: Progetto del verde (aggiornamento dicembre 2015) - Prot. n. 119 del 04/01/2016
- Tav 16 - Relazione di valutazione del clima acustico - Prot. n. 119 del 04/01/2016
- Schema di convenzione (aggiornamento gennaio 2016) - Prot. n. 1219 del 14/01/2016

- 3) di prendere atto dei pareri di competenza già acquisiti agli atti e descritti nel documento istruttorio;
- 4) di demandare in sede di approvazione l'integrazione coordinata dello Schema di convenzione urbanistica, prevedendo che le aree a destinazione pubblica (verde, parcheggi, strada interna) rimangano di proprietà privata con il vincolo di uso pubblico, con l'esclusione dei sottoservizi e del marciapiede quale pertinenza stradale che verranno acquisiti dagli enti competenti, comportando di conseguenza la monetizzazione delle aree a verde e parcheggi, il cui importo è determinato in **3.520,60 Euro** (Euro tremilacinquecentoventi/60);
- 5) di approvare la proposta di monetizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria, il cui importo è determinato in **1.578,20 Euro** (Euro millecinquecentosettantotto/20), secondo le condizioni stabilite nella D.C.C. n°29 del 23.05.2012;
- 6) di approvare il computo metrico estimativo, facente parte della documentazione allegata, che quantifica le opere di urbanizzazione primaria in **83.632,22 Euro** (Euro ottantatremilaseicentotrentadue/22);
- 7) di accogliere/non accogliere la proposta delle opere relative al contributo di miglioria individuate nell'estensione del marciapiede, come descritto nel documento istruttorio e nella documentazione allegata, per un importo di **8.872,63 Euro** (Euro ottomilaottocentosettantadue/63);
- 8) di confermare altresì 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;



DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

SETTORE SVILUPPO E GESTIONE DEL TERRITORIO

- 9) di avviare a cura dell'Ufficio Segreteria, le procedure di pubblicazione di cui all'art. 30 della Legge Regionale 34/92 e sue mm. ii.;
- 10) di dare mandato al Servizio Segreteria, di trasmettere copia della presente deliberazione al soggetto proponente per l'adempimento di quanto in essa contenuto;
- 11) 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;
- 12) di rendere, con apposita e separata votazione, la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi di legge;

Parere tecnico favorevole: Dott. Ing. Roberto Vagnozzi



DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

SETTORE SVILUPPO E GESTIONE DEL TERRITORIO

Oggetto: Adozione Piano di Lottizzazione residenziale "Orlandini Sebastiano", in via Chiaravallese, frazione San Paterniano di Osimo.

DOCUMENTO ISTRUTTORIO

Premesso che:

- Con nota prot. n. 2238 del 26/01/2015, integrata con nota prot. n. 2859 del 31/01/2015, è pervenuta all'Amministrazione Comunale una proposta di Piano lottizzazione residenziale denominato "Orlandini Sebastiano", a firma dell'Ing. Marcello Sasso, riguardante un'area ricadente in parte in zona residenziale di espansione **C2-1** "*Nuovi insediamenti di definizione dei margini edificati, in contesti privi di valenza ambientale*" ed in parte in zona a destinazione agricola EI-7 "*Aree di rispetto dell'edificato*", sita in via Chiaravallese S.P. n°5 nella frazione San Paterniano, identificata catastalmente al Foglio 2 mappali 527, 558, 559, 560, 561, 565, 575, 577, 595 di proprietà del Sig. Orlandini Sebastiano, costituita dai seguenti elaborati:
 - Tav 01 – Relazione tecnica
 - Tav 01A – Rilievo fotografico
 - Tav 01B – Fascicolo catastale
 - Tav 02 – Inquadramento territoriale
 - Tav 03 – Stato attuale: Planimetria generale - Profili
 - Tav 04 – Proposta progettuale: Planimetria generale - Profili
 - Tav 05 – Proposta progettuale: Planimetria quotata
 - Tav 06 – Proposta progettuale: Parametri urbanistici – Norme tecniche
 - Tav 07 – Proposta progettuale: Strada di lottizzazione
 - Rapporto preliminare:
 - All. 1 – Fascicolo catastale
 - All. 2 – Inquadramento territoriale e rilievo fotografico
 - All. 3 – Piano Regolatore Generale vigente
 - All. 4 – Proposta progettuale: Planimetria generale - Profili
 - All. 5 – Proposta progettuale: Planimetria quotata
 - All. 6 – Proposta progettuale: Parametri urbanistici – Norme tecniche
 - All. 7 – Proposta progettuale: Strada di lottizzazione
- con nota prot. 2734 del 30/01/2015 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;



DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

SETTORE SVILUPPO E GESTIONE DEL TERRITORIO

- con nota prot. n. 19849 del 20/07/2015 il tecnico incaricato ha trasmesso ad integrazione e parziale sostituzione della precedente, a seguito della richiesta formulata dall'Ufficio preposto, la documentazione di seguito elencata:
 - Tav 01 – Relazione tecnica (aggiornamento Giugno 2015)
 - Tav 02 – Inquadramento territoriale (aggiornamento Giugno 2015)
 - Tav 03 – Stato attuale: Planimetria generale – Profili (aggiornamento Giugno 2015)
 - Tav 04 – Proposta progettuale: Planimetria generale – Profili (aggiornamento Giugno 2015)
 - Tav 05 – Proposta progettuale: Planimetria quotata (aggiornamento Giugno 2015)
 - Tav 06 – Proposta progettuale: Parametri urbanistici – Norme tecniche (aggiornamento Giugno 2015)
 - Tav 07 – Proposta progettuale: Strada di lottizzazione (aggiornamento Giugno 2015)
 - Tav 08 – Proposta progettuale: Regimazione acque meteoriche- Rete fognaria
 - Tav 09 – Proposta progettuale: Rete idrica - Gas
 - Tav 10 – Proposta progettuale: Rete distribuzione E.E. – Pubblica illuminazione
 - Tav 11 – Proposta progettuale: Rete telefonica
 - Tav 12 – Proposta progettuale: Compatibilità e invarianza idraulica
 - Tav 13 - Proposta progettuale: Computo opere urbanizzazione e contributo miglioria
 - Relazione geologica
 - Schema di convenzione
 - Richiesta del parere preventivo sull'accesso alla lottizzazione alla Provincia di Ancona – Settore X - Gestione Viabilità
 - Richiesta del parere preventivo sull'accesso alla lottizzazione alla Polizia Municipale

- con nota prot. n. 31625 del 04/11/2015 il tecnico incaricato ha trasmesso ad ulteriore integrazione e parziale sostituzione della precedente la documentazione di seguito elencata:
 - Parere della Provincia di Ancona (prot. n. 116702 del 03/09/2015) sulla trasformazione dell'accesso privato in innesto della nuova strada di lottizzazione
 - Richiesta presentata alla Provincia dal lottizzante il 15/09/2015 di una soluzione alternativa che mantenga la natura privata dell'accesso alla lottizzazione
 - Parere favorevole della Provincia di Ancona (prot. n. 140116 del 13/10/2015) sul mantenimento dell'accesso ai lotti privato ma ad uso pubblico
 - Tav 04 – Proposta progettuale: Planimetria generale – Profili (aggiornamento Ottobre 2015)
 - Tav 05 – Proposta progettuale: Planimetria quotata (aggiornamento Ottobre 2015)
 - Tav 06 – Proposta progettuale: Parametri urbanistici – Norme tecniche (aggiornamento Ottobre 2015)
 - Tav 07 – Proposta progettuale: Strada interna (aggiornamento Ottobre 2015)

- con nota prot. n. 119 del 04/01/2016 il tecnico incaricato ha trasmesso, su richiesta dell'ufficio preposto inoltrata con nota prot. n. 134463 del 01/12/2015, ulteriore documentazione ad integrazione e parziale sostituzione della precedente consistente in:
 - Tav 01 – Relazione tecnica (aggiornamento Dicembre 2015)
 - Tav 06 – Proposta progettuale: Parametri urbanistici – Norme tecniche (aggiornamento Dicembre 2015)
 - Tav 15 – Proposta progettuale: Progetto del verde
 - Relazione di valutazione del clima acustico
 - Schema di convenzione



DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

SETTORE SVILUPPO E GESTIONE DEL TERRITORIO

- in data 13/01/2016 con prot. n. 1072 il Piano attuativo in parola è stato trasmesso al Settore Urbanistica della Provincia di Ancona – U.O. Pareri geomorfologici e idrogeologici - per la richiesta del parere di compatibilità geomorfologica, ai sensi dell'art. 13 della L. 64/1974;
- in data 13/01/2016 con prot. n. 1087 è stata trasmessa copia della *“Asseverazione sulla compatibilità idraulica delle trasformazioni territoriali”* alla Provincia di Ancona – Settore tutela e valorizzazione dell'ambiente - per la richiesta del parere di competenza, ai sensi dell'art. 10 della L.R. 22/2011;
- in data 13/01/2015 con note prot. 1083 e prot. 1084 sono stati richiesti, rispettivamente a DEA Spa e ad ASTEA Spa, i relativi pareri preventivi sul progetto delle opere di urbanizzazione (distribuzione E.E., pubblica illuminazione, rete idrica, rete fognaria e rete gas) ;
- in data 13/01/2015 con nota prot. 1090 è stato richiesto a TELECOM ITALIA il parere preventivo sul progetto relativo alle opere di urbanizzazione relative alla telefonia fissa;
- in data 13/01/2015 con nota prot. 1080 è stato richiesto il parere preventivo alla Polizia Municipale sulla viabilità di accesso ai lotti, che ha natura privata ma uso pubblico;
- con nota prot. n. 1219 del 14/01/2016 il tecnico incaricato ha trasmesso ulteriore documentazione ad integrazione e parziale sostituzione della precedente consistente in:
 - Tav 06 – Proposta progettuale: Parametri urbanistici – Norme tecniche (aggiornamento Gennaio 2016)
 - Tav 13bis - Quadro economico
 - Schema di convenzione
- con nota prot. interno n. 085 del 14/01/2016 La Polizia Municipale ha espresso parere preventivo favorevole al mantenimento della natura privata con uso pubblico dell'accesso ai lotti, a condizione che lo stesso venga realizzato in modo tale che i veicoli, una volta entrati nella strada privata, abbiano lo spazio necessario per effettuare la manovra di inversione del senso di marcia;
- con nota prot. n. 1616 del 18/01/2016 il tecnico incaricato ha trasmesso ulteriore documentazione a parziale sostituzione della precedente consistente in:
 - Tav 07 – Proposta progettuale: Strada interna (aggiornamento Gennaio 2016)



DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

SETTORE SVILUPPO E GESTIONE DEL TERRITORIO

Riscontrato che:

- l'elaborato trasmesso con nota prot. n. 1616 del 18/01/2016 non contiene la dimostrazione degli spazi minimi necessari alla manovra anche dei mezzi di pubblico soccorso, ritenendo pertanto di prescrivere l'esecuzione di sistemazioni maggiormente idonee a soddisfare quanto previsto nella nota della Polizia municipale Prot. interno n. 085 del 14/01/2016;

Considerato che:

- con Determina n°134 del 23/03/2015 del Dirigente del Settore VI – Area procedure Autorizzazioni e Valutazioni Ambientali della Provincia di Ancona, trasmessa con nota pervenuta al protocollo comunale in data 28/03/2015 con n. 8660, è stata stabilita la “*Esclusione del presente piano di lottizzazione 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*”;
- con nota prot. n. 140116 del 13/10/2015 il Servizio II - Gestione Viabilità della Provincia di Ancona, ha rilasciato parere favorevole al mantenimento della natura privata, ad uso pubblico, dell'accesso carrabile all'area residenziale lungo la Via Chiaravallese;
- secondo la Relazione di valutazione del clima acustico, redatta per il piano in oggetto dal tecnico competente in acustica Ing. Gaetano Spagnuolo ai sensi della Legge 447/95 e della L.R. 28/2001, l'immissione acustica nell'area di lottizzazione concorda perfettamente con la “Classe Acustica IV – Aree di intensa attività umana” individuata dal Piano di classificazione acustica comunale, approvato con delibera di C.C. n°147 del 22/11/2006;

Rilevato altresì che:

- i principali elementi tecnico-progettuali dell'intervento sono i seguenti:
 - *Identificazione catastale:* Foglio 2, mappale 558, 561, 565, 527
 - *Superficie del comparto:* 2000 mq
 - *Indice di fabbricabilità (T):* 0,60 mc/mq
 - *Volumetria max:* 1200 mc
 - *Abitanti teorici insediabili:* 10
 - *Descrizione intervento:* la proposta presentata insiste su un'area facente parte di una più ampia proprietà del soggetto proponente, sita in Loc. San Paterniano in un terreno adiacente la strada provinciale (Via Chiaravallese), con un'estensione territoriale pari a mq



DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

SETTORE SVILUPPO E GESTIONE DEL TERRITORIO

2000; visto che nell'area è possibile realizzare nuovi insediamenti a definizione dei margini del centro urbano, con densità edilizie medio-basse, secondo la logica del minimo intervento, il progetto prevede la suddivisione in tre lotti, all'interno dei quali si propongono tre edifici residenziali su due livelli fuori-terra ed un eventuale piano interrato, dotati di ampie corti private ed ingressi autonomi;

▪ *Parametri Urbanistico-edilizi*

Lotti	Sup. fondiaria (sup. edif. + sup. agr.) (mq)	Sup. edif. (mq)	Sup. agr. (mq)	Volume (mc)
1	1398,00	467,00	931,00	400
2	958,00	477,00	481,00	400
3	765,00	378,00	387,00	400
totale	3121,00	1322,00	1799,00	1200

Aree pubbliche	Standard minimi		Standard di progetto
Parcheggi pubblici	2,5 mq/abit.	25 mq	31,25 mq
Verde pubblico	12 mq/abit.	120 mq	152,65 mq
Urbanizzazione secondaria	6,5 mq/abit.	65 mq	-
totale	21 mq/abit.	210 mq	

- le Opere di Urbanizzazione Primaria (strade, parcheggi, aree verdi, reti fognaria, pubblica illuminazione, gas-metano, elettrica, acqua, telefonia, ecc.) sono state quantificate in **83.632,22 Euro** (Euro ottantatremilaseicentotrentadue/22), come da computo metrico presentato dal tecnico incaricato;
- il Contributo di Miglioria afferente al Piano in esame, ridefinito con D.C.C n°127 del 10/11/2004 in 5 €/mq e che mira alla realizzazione di opere finalizzate a valorizzare l'intervento privato e migliorare le urbanizzazioni ed i servizi pubblici negli ambienti territoriali in cui gli stessi vengono realizzati, viene individuato e proposto dal richiedente nella estensione del marciapiede e della gabbionata di sostegno della scarpata su cui insistono i lotti oltre il limite dell'area edificabile, sino a raggiungere il successivo accesso privato ad altri fabbricati ed al terzo dei lotti in direzione Jesi, per un importo di **8.872,63 Euro** (Euro ottomilaottocentosettantadue/63);
- le Opere di Urbanizzazione secondaria (aree per attrezzature e servizi pubblici), che competono al piano attuativo e che non sono reperite direttamente, assommano a mq 65, e per esse viene prevista la monetizzazione per un valore unitario di 24,28 Euro/mq ed un totale di **1.578,20**

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

Euro (Euro millecinquecentosettantotto/20).

- le aree con destinazione a verde e parcheggi, così come proposto dal soggetto attuatore, rimarranno private ad uso pubblico, con costi per la manutenzione a totale carico dello stesso, poiché non sussiste alcun interesse pubblico all'acquisizione delle stesse;
- di conseguenza le superfici destinate a verde e parcheggi pubblici, che assommano a mq 145, vengono anch'esse monetizzate per un valore unitario di 24,28 Euro/mq ed un totale di **3.520,60 Euro** (Euro tremilacinquecentoventi/60);

Considerato che:

- 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. 28, co. 1, lett. c), del D.Lgs. n.163/2006, funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, è a carico del titolare del permesso di costruire, e non trova applicazione il citato decreto;
- nelle aree del Piano, dove insistono opere di uso pubblico e sotto servizi, si propone alla Giunta Comunale, di porre a carico del soggetto attuatore la sola servitù di uso pubblico, non acquisendole al patrimonio indisponibile comunale, visti i sostanziosi costi gravanti nelle casse comunali per la manutenzione delle aree stesse e la ridotta disponibilità degli spazi destinati ad uso comunque pubblico;
- la quota di contributo relativa agli Oneri di urbanizzazione secondaria e quella del Costo di costruzione, andrà corrisposta al Comune e sarà determinata 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;

Verificato che:

- l'importo delle opere di urbanizzazione primaria è stimato in **83.632,22 Euro** (Euro ottantatremilaseicentotrentadue/22), secondo il computo metrico allegato alla documentazione



DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
SETTORE SVILUPPO E GESTIONE DEL TERRITORIO

di progetto, e quindi di molto superiore al contributo di urbanizzazione primaria da corrispondere con riferimento alle volumetrie dei tre lotti previsti;

Tutto ciò premesso, si propone alla Giunta Comunale, l'adozione del presente Piano di lottizzazione residenziale denominato "Orlandini Sebastiano" in frazione San Paterniano.

Osimo, 18/01/2016

Il Tecnico istruttore
(Ing. Annalisa Lelli)

Il Responsabile
Settore Sviluppo e Gestione del Territorio
(Arch. Maurizio Mercuri)