

## PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N. ( P\_0000000000001075 )

### OGGETTO:

**Riadozione del Piano Particolareggiato del Centro Storico.**

### DOCUMENTO ISTRUTTORIO

La presente proposta di "riadozione" del Piano Particolareggiato del Centro Storico di Osimo, si configura come adempimento di carattere tecnico-amministrativo al fine di favorire la concreta prosecuzione degli obiettivi strategici fissati dal progetto originario, nonché di agevolare anche ai fini fiscali, possibili transazioni immobiliari, cioè consentire ai singoli soggetti privati che hanno interesse, l'accesso ai benefici previsti dalla legge, in particolare dal D.P.R. 26/04/1986 – Testo Unico delle disposizioni concernenti la Tassa di Registro.

La sua approvazione risale al luglio 2002, e stante il periodo di dieci anni per la sua attuazione, ai sensi dell'art. 16, co. 5), della Legge 1150/42, esso ha teoricamente concluso al sua efficacia il giorno 05 settembre 2012: in proposito va però precisato, sempre a norma dell'art 17, co. 1) della predetta Legge che, ai fini urbanistici, vale la c.d. "ultrattività" della norma, ovvero continuano ad operare a tempo *indeterminato* gli allineamenti e le prescrizioni di zona stabiliti dal piano stesso, quindi possono essere legittimamente rilasciati i titoli abilitativi per la realizzazione di interventi edilizi, anche successivamente al decorso del termine di dieci anni.

Tale principio è ormai consolidato sia in dottrina che in giurisprudenza, le quali hanno sancito che i piani particolareggiati, e analogamente tutte le altre tipologie di pianificazione attuativa, conservano in un processo dinamico e sostanziale di governo del territorio, validità a tempo indeterminato, nel senso che, oltre ad attuare le previsioni urbanistiche stabilite a "valle" dal Piano Regolatore Generale, ne garantiscono la sua piena attuazione sino alla completa esecuzione.

L'articolo 31 delle N.T.A. del P.R.G. vigente stabilisce però tra le prescrizioni di carattere particolare, in maniera prudenziale, che: *"...Alla scadenza del P.P. e fino alla vigenza di un nuovo P.P., sono consentiti solo gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) dell'art. 3 del D.P.R. 380/2001"*; ma questo obiettivo di carattere attuativo non ha raggiunto gli effetti desiderati, forse per il contesto di recessione economica e sociale che stiamo attraversando, e che allora non era prevedibile.

Infatti, l'idea era quella che alla naturale scadenza del P.P. vi fosse la necessità di riprogrammare il processo di riqualificazione e ristrutturazione urbanistico-edilizia, seguendo in *"senso positivo"* le mutazioni sociali ed economiche; per contro, si è creata invece la necessità di conservare, nel lungo periodo, le previsioni urbanistico-edilizie stabilite con l'originario Piano Particolareggiato 2002, tant'è che al fine di favorire modesti interventi, sono state approvate varianti puntuali di "minima" le quali hanno avuto anche le finalità di recepire normative di carattere sovraordinato nel frattempo intervenute.

L'iter procedurale di approvazione è quello stabilito dall'art. 30 della Legge Regionale n. 34/92, nel suo testo oggi vigente; con la considerazione che, relativamente alla necessità o meno di avviare la

procedura di verifica di assoggettabilità a VAS, creatasi a seguito della sentenza della Corte Costituzionale n. 93 del 22/05/2013, che ha annullato buona parte della Legge Regionale 26/03/2012, n. 3, avente ad oggetto la "*Disciplina regionale della valutazione di impatto ambientale – VIA*", non interferisca con il presente procedimento.

Si ritiene in proposito che, in attesa di un quadro di riferimento normativo di maggiore rigore disciplinare, ci si possa riferire ai principi stabiliti dal D.Lgs. 152/2006, partendo proprio dall'art. 3-ter. - Principio dell'azione ambientale – che recita: "*La tutela dell'ambiente e degli ecosistemi naturali e del patrimonio culturale deve essere garantita da tutti gli enti pubblici e privati e dalle persone fisiche e giuridiche pubbliche o private, mediante una adeguata azione che sia informata ai principi della precauzione, dell'azione preventiva, della correzione, in via prioritaria alla fonte, dei danni causati all'ambiente, nonché al principio «chi inquina paga» che, ai sensi dell'articolo 174, comma 2, del Trattato delle unioni europee, regolano la politica della comunità in materia ambientale*".

Il successivo art. 6 afferma inoltre che la VAS riguarda *i piani e i programmi che possono avere impatti significativi sull'ambiente e sul patrimonio culturale*, e qualora detti piani e programmi determinano l'uso di piccole aree a livello locale e per le modifiche minori dei piani e programmi, la valutazione ambientale è necessaria qualora l'autorità competente (nel caso di specie la Provincia) valuti che producano impatti significativi sull'ambiente secondo le disposizioni di legge.

Nel caso in questione si ritiene che, tale circostanza valutativa, non possa verificarsi stante le finalità e contenuti progettuali del Piano che restano invariati, pertanto, anche in assenza della disciplina regionale (i c.d. allegati A e B di cui alla legge regionale n. 3/2012) che fissa le soglie minime di impatti ritenuti significativi, possa essere applicata la sua esclusione dalla verifica di assoggettabilità, con riferimento comunque al paragrafo 1.3.8 lett. k) delle "Linee Guida regionali" (D.G.R. 1813/2010), in quanto:

- non sono previsti aumenti volumetrici;
- non è prevista la realizzazione di nuove infrastrutture;
- non sono presenti opere soggette alle procedure di VIA.

Ciò premesso e considerato, si ritiene opportuno procedere ad un riordino sia del quadro normativo che cartografico, mediante una ricognizione tecnico-amministrativa degli atti sinora assunti, e la loro riunificazione in un unico documento tecnico, proponendo alla Giunta Comunale la riadozione del Piano Particolareggiato del Centro Storico, approvato con atti C.C. n° 109 del 03/07/02 e 110 del 10/07/02, costituito dai seguenti elaborati:

- a) *Relazione Illustrativa Generale e obiettivi del Piano*
- b) *Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.)*
- c) *Abaco (allegato alle N.T.A.)*
- d) *Elaborati grafici di progetto*
- e) *Indagine geologica*
- f) *Rilievo delle grotte e delle cavità sotterranee*
- g) *Elaborati grafici di indirizzo progettuale (Allegati alla Relazione illustrativa Generale)*

come successivamente modificati ed integrati con le seguenti varianti puntuali:

1. D.C.C. n°6 del 13/02/2004 e n°32 del 26/04/2004 - Variante parziale al P.P.C.S. finalizzata all'aggregazione funzionale di organismi edilizi;
2. D.C.C. n°7 del 13/02/2004 e n°33 del 26/04/2004 - Variante parziale al P.P.C.S. finalizzata all'attuazione del P.R.U. approvato con delibera G.C. n° 377 del 06/08/02
3. D.C.C. n°113 del 20/10/2004 e n°30 del 11/03/2005 - Variante normativa alle N.T.A. del P.P.C.S. finalizzata alla apposizione di targhe, insegne e bacheche all'interno del centro storico;

4. D.C.C. n°41 del 13/04/2005 e n°108 del 06/07/2005 - Variante parziale al P.P.C.S. finalizzata all'attuazione del P.R.U. approvato con delibera G.C. n°377 del 06/08/2002;
5. D.C.C. n°143 del 02/09/2005 e n°15 del 18/01/2006 - Variante parziale al P.P.C.S. finalizzata ad un intervento di ristrutturazione edilizia su edificio in via Guasino: prop. Foresi, Frontini ed altri;
6. D.C.C. n°63 del 24/05/2006 e n°34 del 18/04/2007 - Variante normativa parziale al P.P.C.S. - Ambito II - Isolato I;
7. D.C.C. n°156 del 29/11/2006 e n°61 del 04/07/2007 - Variante puntuale al P.P.C.S. con individuazione di nuove aree da destinare a parcheggi pubblici;
8. D.C.C. n°83 del 26/09/2007 e n°45 del 21/05/2008 - Variante parziale al P.P.C.S. per adeguamento al P.A.I. - perimetro AVD F-14-0326;
9. D.C.C. n°15 del 06/02/2008 e n°43 del 21/05/2008 - Piano di recupero in variante al P.P.C.S. in via del Cassero - Ambito II. proprietà : INTERNOS SNC;
10. D.C.C. n°88 del 04/11/2009 e n°20 del 14/04/2010 - Piano Particolareggiato del Centro Storico – Adozione variante normativa art.21 NTA
11. D.C.C. n°107 del 23/12/2009 - Piano delle alienazioni e valorizzazioni degli immobili di proprietà della provincia di Ancona, L.6 agosto 2008 n.133. Approvazione del Consiglio Comunale.
12. D.C.C. n°65 del 29/08/2012 - Coordinamento normativa P.A.I. con le N.T.A. del P.P.C.S. vigente relativo agli Ambiti d'intervento n° I (unità 1, 2, 4c e 4d), n° III (isolati 7, 10, 11), n° IV (isolati 2, 4, 5, 7);

le quali, unitamente ai predetti elaborati progettuali originari, ne costituiscono Norme Tecniche di Attuazione Particolareggiate.

Tali varianti sono sia di carattere normativo che architettonico-edilizie, e per queste ultime sono stati individuati con apposita simbologia grafica, nell'elaborato "Quadro riepilogativo delle varianti approvate", gli edifici e relativi Ambiti e/o Isolati d'intervento, oggetto di modifiche.

Tutto ciò premesso, si sottopone all'approvazione della Giunta Comunale, la riadozione del P.P.C.S. contenente le varianti approvate con i succitati atti deliberativi, i quali formeranno parte integrante del nuovo quadro normativo generale.

Il Responsabile del Procedimento  
(Arch. Paolo Strappato)

## SCHEMA DI DELIBERAZIONE

### La Giunta Comunale

#### VISTI:

- il Documento Istruttorio redatto del Coordinatore Responsabile del Settore Sviluppo e Gestione del Territorio, che si condivide e si rende parte integrante e sostanziale del presente atto;
- la Legge Urbanistica 17.08.1942, n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni;
- la Legge 05.08.1978 n. 457;
- la Legge Regionale 05.08.1992 , n 34, nel suo testo vigente;
- la competenza della G.C. a deliberare i sensi dell'art. 5, co. 13, lett. b), della Legge 106 di conversione del D.L. 13.05.2011, n. 70,

#### DATO ATTO CHE:

- la presente proposta rappresenta una mera riadozione in via tecnico-amministrativa dello strumento urbanistico attuativo, al fine di favorire l'adeguamento delle norme tecniche di attuazione con le Varianti puntuali nel frattempo approvate, e di recepire altresì le norme di carattere sovraordinato, nonché di favorire, anche agli effetti fiscali, il trasferimento o la traslazione immobiliare stabilita dall'attuale normativa in materia di tassazione di registro;
- stante la sua finalità, il presente Piano Particolareggiato, non debba essere assoggettato a procedura di verifica di assoggettabilità a VAS e, tantomeno a VIA, in quanto privo di qualsiasi modificazione qualitativa e quantitativa dei contenuti progettuali, come pure non saranno compiute operazioni relative ad espropriazioni o esecuzione di opere pubbliche che possano alterare in modo significativo l'attuale assetto urbanistico-ambientale;
- con nota del 06.11.2013 prot. 33755 è stata data comunicazione all'Autorità Competente (Provincia di Ancona) di Esclusione dalla procedura di VAS per il procedimento in oggetto, ai sensi delle "Linee Guida regionali" (D.G.R. 1813/2010);
- in data 10.12.2013 con nota prot.n. 194849, acquisita al protocollo comunale con n. 33755 del 11.12.2013, la Provincia di Ancona, Area Procedure Autorizzazioni e Valutazioni Ambientali, ha trasmesso la comunicazione di "*Esclusione dalla procedura di VAS*", in ottemperanza a quanto stabilito dalle Linee Guida regionali sulla VAS;

CONSIDERATO CHE la presente proposta non comporta impegno di spesa né riduzione delle entrate al bilancio comunale;

#### VISTI ALTRESÌ:

- l'avvenuta pubblicazione ai sensi dell'art. 39, D.Lgs. 33/2013;
- il parere tecnico favorevole del Coordinatore Responsabile del Settore Sviluppo e Gestione del Territorio, Arch. Paolo Strappato;
- il parere favorevole espresso dal Servizio Decentrato Opere Pubbliche e Difesa del Suolo sulla Conformità Geomorfológica di cui all'art. 13 della L. 64/1974, prot. n° 2243 del 08/03/2002, e ritenuto in proposito che non sussistono motivi di richiedere un nuovo parere.

**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 riadottare, come in effetti riadotta con modifiche ed integrazioni, ai sensi dell'art. 30 della L.R. 34/1992, nel suo testo vigente, nonché con le motivazioni del documento istruttorio sopra riportate, il Piano Particolareggiato e di Risanamento del Centro Storico di Osimo, individuato nella tavola EG-03.18 del vigente P.R.G., composto dai seguenti elaborati (già adottati con delibera C.C. n°51 del 13/03/2002, e approvati con delibere C.C. n° 109 del 03/07/2002 e n°110 del 10/07/2002):

- a) *Relazione Illustrativa Generale e obiettivi del Piano*
- b) *Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.)*
- c) *Abaco (allegato alle N.T.A.)*
- d) *Elaborati grafici di progetto*
- e) *Indagine geologica*
- f) *Rilievo delle grotte e delle cavità sotterranee*
- g) *Elaborati grafici di indirizzo progettuale (Allegati alla Relazione illustrativa Generale)*

nonché dai seguenti elaborati che, pure in corpo separato, costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto:

- h) *Quadro riepilogativo delle varianti approvate*
- i) *Deliberazioni consiliari nn°:*
  - *n°6 del 13/02/2004 e n°32 del 26/04/2004 - Variante parziale al P.P.C.S. finalizzata all'aggregazione funzionale di organismi edilizi;*
  - *n°7 del 13/02/2004 e n°33 del 26/04/2004 - Variante parziale al P.P.C.S. finalizzata all'attuazione del P.R.U. approvato con delibera G.C. n° 377 del 06/08/02*
  - *n°113 del 20/10/2004 e n°30 del 11/03/2005 - Variante normativa alle N.T.A. del P.P.C.S. finalizzata alla apposizione di targhe, insegne e bacheche all'interno del centro storico;*
  - *n°41 del 13/04/2005 e n°108 del 06/07/2005 - Variante parziale al P.P.C.S. finalizzata all'attuazione del P.R.U. approvato con delibera G.C. n°377 del 06/08/2002;*
  - *n°143 del 02/09/2005 e n°15 del 18/01/2006 - Variante parziale al P.P.C.S. finalizzata ad un intervento di ristrutturazione edilizia su edificio in via Guasino: prop. Foresi, Frontini ed altri;*
  - *n°63 del 24/05/2006 e n°34 del 18/04/2007 - Variante normativa parziale al P.P.C.S. - Ambito II - Isolato I;*
  - *n°156 del 29/11/2006 e n°61 del 04/07/2007 - Variante puntuale al P.P.C.S. con individuazione di nuove aree da destinare a parcheggi pubblici;*
  - *n°83 del 26/09/2007 e n°45 del 21/05/2008 - Variante parziale al P.P.C.S. per adeguamento al P.A.I. - perimetro AVD F-14-0326;*
  - *n°15 del 06/02/2008 e n°43 del 21/05/2008 - Piano di recupero in variante al P.P.C.S. in via del Cassero - Ambito II. proprietà : INTERNOS SNC;*
  - *n°88 del 04/11/2009 e n°20 del 14/04/2010 - Piano Particolareggiato del Centro Storico – Adozione variante normativa art.21 NTA*
  - *n°107 del 23/12/2009 - Piano delle alienazioni e valorizzazioni degli immobili di proprietà della provincia di Ancona, L.6 agosto 2008 n.133. Approvazione del Consiglio Comunale.*
  - *n°65 del 29/08/2012 - Coordinamento normativa P.A.I. con le N.T.A. del P.P.C.S. vigente relativo agli Ambiti d'intervento n° I (unità 1, 2, 4c e 4d), n° III (isolati 7, 10, 11), n° IV (isolati 2, 4, 5, 7)*

3. di rendere il corpo normativo degli atti (Deliberazioni) sopra individuati quale “Allegato A: Integrazioni e modifiche al quadro normativo generale”, del Piano Particolareggiato originario;
4. di stabilire altresì che per l’esatta individuazione del perimetro del Centro Storico, si farà riferimento alla Tavola EG-03.18 del vigente P.R.G., approvato con D.C.C. n°32 del 23/04/2008, pubblicato sul B.U.R.M. n°56 del 12/06/2008;
5. di attribuire al presente Piano Particolareggiato, valore di Piano di Recupero ai sensi della L. 457/1978, artt. 27 e 28 per l’evidente stato di degrado di gran parte degli edifici all’interno del perimetro del Centro Storico;
6. di dare altresì atto che il presente provvedimento, non comporta impegno di spesa né riduzione delle entrate per l’Amministrazione Comunale;
7. di avviare, a cura del Servizio Segreteria, le procedure di pubblicazione ai sensi dell’art.30, co. 2 della L.R. n°34/1992 così come modificata ed integrata con L.R. n°34/2005, secondo quanto stabilito dall’art. 32 co. 1-bis della L. n°69/2009;
8. di dare mandato al Servizio Segreteria di trasmettere la presente proposta di adozione, ai sensi dell’art.30, co. 3 della L.R. n°34/1992 così come modificata ed integrata con L.R. n°34/2005, alla provincia di Ancona per quanto di rispettiva competenza in merito;
9. di rendere, a norma di legge, il presente provvedimento immediatamente eseguibile;