



DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

SETTORE SVILUPPO E GESTIONE DEL TERRITORIO SUB-SETTORE PIANIFICAZIONE E PIANI ATTUATIVI

Oggetto: Adozione definitiva atto C.C. n° 31 del 23/05/2012 Variante avente oggetto: "revoca atto C.C. n° 38 del 07/05/2008 avente per oggetto "Piano di Recupero Urbano in variante al PRG ex Consorzio Agrario in Via Montefanese – approvazione definitiva in adeguamento al parere della Provincia".".
In esecuzione sentenza TAR Marche n°00434/2014 depositata il 16/04/2014.

DOCUMENTO ISTRUTTORIO

Visto l'atto deliberativo di C.C. n°31 del 23/05/2012 avente ad oggetto: "revoca atto C.C. n° 38 del 07/05/2008 avente per oggetto "Piano di Recupero Urbano in variante al PRG ex Consorzio Agrario in Via Montefanese – approvazione definitiva in adeguamento al parere della Provincia".".

Rilevato che:

- con sentenza Tar Marche n°00434/2014 Reg. Prov. Coll. n° 00208/2013 Reg. Ric. è stato disposto : .."A tale atto, considerate le particolari circostanze del caso, va infatti attribuita natura di adozione preliminare della variante, essendo comunque espressione della volontà del Comune di condividere le ragioni che sono alla base della mancata attuazione del piano di recupero. L'atto dovrà dunque essere pubblicato secondo il disposto dell'art.26, comma 1, L.R.n° 34/1992, e il procedimento dovrà poi proseguire secondo la scansione temporale di cui allo stesso art. 26. Ovviamente, tenuto conto che si tratta di variante specifica, i tempi dovranno essere ragionevolmente contenuti, anche nell'interesse delle parti ad una rapida e sollecita definizione della vicenda."
- in esecuzione della predetta sentenza si è proceduto, secondo quanto previsto dall'art. 26 della L.R. 34/1992, modificata ed integrata dalla L.R. 19/2001, e secondo quanto stabilito dall'art. 32 della L. 69/2009, al deposito degli atti presso la Segreteria Comunale a partire dal 12/05/2014 previa pubblicazione del rende noto prot. 14381 del 12/05/2014, e alla contestuale pubblicazione all'Albo Pretorio Comunale, sul sito internet istituzionale, su 3 giornali a diffusione regionale (Resto del Carlino, Corriere Adriatico, Messaggero) e tramite manifesti locali;
- nei 60 giorni di deposito, è pervenuta osservazione prot. 0019196-21/09/2014-C_G157-SARCH-A presentata da Braccacini Mauro, Presidente C.d.a. PROMOGEST 5 srl e Carletti Laura L.R. Idea Food di Carletti Laura e C. sas. in merito alla Variante in parola, come risulta dal certificato prodotto dall'archivista responsabile dell'Ufficio Protocollo in data 20/08/2014;
L'osservazione presentata è costituita da 7 punti che vengono di seguito elencati:

- 1) Carenza di "giudicato formale" nell'applicata sentenza del TAR Marche n. 434/2014. Si ritiene improcedibile l'avviata procedura di Variante al PRG fino a quando l'interpretazione della revoca, data dal TAR Marche, non passi in giudicato, anche perché il TAR è andato "ultra petita"

Parere Ufficio: *non accolta.*

L'Amministrazione Comunale di Osimo intende dare attuazione a quanto stabilito dalla sentenza del TAR MARCHE poiché la riproposizione del giudizio in appello (ricorso Promogest 5 Srl e Idea Food di Carletti Laura e C. sas al Consiglio di Stato) non inficia la validità e l'efficacia immediata della



DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

SETTORE SVILUPPO E GESTIONE DEL TERRITORIO SUB-SETTORE PIANIFICAZIONE E PIANI ATTUATIVI

sentenza del TAR cui il Comune è tenuto, appunto, a dare esecuzione, sebbene essa sia ancora sub-judice.

- 2) Carenza di normativa urbanistica applicabile nella zona ex Consorzio Agrario - Natura di "zona bianca" della stessa o, in subordine della destinazione ATO, fin quando la Provincia non condivida la "revoca" del piano di recupero. Assenza degli elementi costitutivi per una valida variante al PRG. viene elencata una serie di documenti che si sostiene, siano costitutivi per la variante al PRG.

Parere Ufficio: *parzialmente accolta.*

Premesso che e' errato affermare che con la variante approvata con il Piano di Recupero (del. C.C. 38/08) si è mutata la destinazione di zona da B2-1 ad "ATO" dato che la destinazione di zona e' elemento differente rispetto alla disciplina attuativa e che la destinazione di zona è rimasta sempre B2-1, si concorda con la opportunita' di inserire le planimetrie di cui agli allegati 1 e 2, ad esplicitazione di quanto stabilito al punto 3) dell' atto deliberativo del C.C. n. 31/2012. Cio' ad ulteriore conferma del fatto che e' rimasta inalterata la zonizzazione B2-1 di cui all' art. 34 NTA degli elaborati gestionali del PRG 2005/2008. In aggiunta si evidenzia che l' attuazione doverosa di quanto stabilito dal TAR con sentenza 434/2012, come indicato al precedente punto 1, consente lo svolgimento del momento partecipativo a favore di Enti e cittadini.

- 3) Inoperativita' della delibera consiliare n. 1 del 22-1-2014, quale possibile "adeguamento cartografico" successivo, in ordine alla zona dell' ex Consorzio Agrario. Caducazione della stessa, dopo la sentenza del TAR Marche N. 434/2014.

Parere Ufficio: *parzialmente accolta.*

La delibera C.C. n° 1/2014 non è stata oggetto di impugnativa al T.A.R MARCHE e non è stata caducata quindi dalla Sentenza n. 434/2014. Essa ha valenze ricognitive. La doverosa attuazione della sentenza del TAR in merito al procedimento di variante urbanistica nell' area in questione chiarirà in maniera definitiva anche la "cartografia" rappresentativa ed indicativa della zona.

- 4) Violazione della delibera di Giunta Regione Marche n. 1287 del 19-5-97 concernente l' obbligo di rinnovare la valutazione di PPAR sulla Variante al PRG sottoposta ad Osservazioni. Il Comune doveva prendere atto, nella Variante al PRG per l' area in questione, del vincolo sopraggiunto della Soprintendenza Archeologica connotando la zona, disciplinata dalle NTA del PRG , non già con l' originaria destinazione B2-1 (contesti privi di valenza ambientale), bensì con la destinazione B2-2 (contesti a valenza ambientale), che prevede indici d' intervento inferiori.

Parere Ufficio: *non accolta.*

Con l' attuazione di quanto disposto dal TAR Marche in riferimento al procedimento di variante al PRG ci si riporta alla situazione del PRG del 1996, nonché del PRG 2005 nonché del PRG del 2008 conformanti tutti alle previsioni del PPAR . Si evidenzia che in merito al vincolo della Soprintendenza



DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

SETTORE SVILUPPO E GESTIONE DEL TERRITORIO SUB-SETTORE PIANIFICAZIONE E PIANI ATTUATIVI

Archeologica trattasi di vincolo puntuale imposto, di natura archeologica e non ambientale, in un' area ben delimitata e definita dopo ampia campagna di scavo e dopo verifica effettuata in presenza ed in contraddittorio con i tecnici della Soprintendenza . La valutazione di conformità al P.P.A.R. rimane quella relativa al P.R.G. vigente; Il vincolo archeologico della Soprintendenza non incide sulle valutazioni di conformità al P.P.A.R. Pertanto non trattasi di vincolo ambientale su area e zone limitrofe che, per propria natura, condiziona il contesto paesaggistico di valenza ambientale, che invece nella fattispecie è costituito dallo stato di fatto, urbanizzato ed infrastrutturato, così come analizzato e zonizzato dal PRG vigente oltre che dalle precedenti previsioni urbanistiche relative all'intero contesto urbanizzato e relativa attribuzione di zona omogenea.

(riferimento a parere della Soprintendenza per i Beni Archeologici delle Marche del 7-10-2013 (MBAC-SBA-MAR UFFPROT 0007902 04/10/2013 Cl.34.19.07/34.3).

Pertanto non sussistono le condizioni per modificare la zonizzazione da B2-1 a B2-2..

- 5) Illegittimità d' ingombro del demolito Consorzio Agrario, riportata sul nuovo retino di zona, allegato alla delibera consiliare n°.1/2014 avente ad oggetto "adeguamenti cartografici conseguenti a varianti puntuali" di PRG . - L' osservazione ritiene non legittimata la sagoma d' ingombro riportata nel retino del P.R.G. vigente, di cui alla delibera C.C. n. 1 del 22/01/2014.

Parere Ufficio: *non accolta.*

Si chiarisce che la base del vigente PRG e' costituita dal rilievo aerofotogrammetrico eseguito nel 1999 e che inoltre le modifiche riscontrate con le planimetrie dell' aereofotogrammetrico a base del PRG previgente (con base rilievo aerofotogrammetrico precedente eseguito nel 1981) corrispondono allo stato dei luoghi antecedente gli interventi edilizi oggetto di condono edilizio presentato in data 29/03/1986 prot. 7408 n. progressivo Mod. R 0216557900 ai sensi della legge n. 47 del 28/05/1985 e relativa concessione edilizia in sanatoria n. 723/86 rilasciata il 07/03/1996.

Per quanto attiene i riferimenti alle volumetrie ci si rimette alla sentenza del T.A.R. MARCHE n. 00434/2014 Reg. Prov. Coll. N. 00208/2013 Reg. Ric. nell' ambito della quale il presente procedimento trova il suo presupposto, nel rispetto di quanto stabilito dallo stesso T.A.R. nella sentenza depositata il 16/04/2014.

Inoltre occorre tener conto che l'area è edificata e urbanizzata con diritti di mantenimento degli edifici esistenti. La variante urbanistica riporta e tiene conto degli edifici esistenti anche se sottoposti a demolizione dato che il riconoscimento alla preesistenza è nel caso accertata e legittimata da documentazione agli atti, il tutto in riferimento anche all'art. 3 , 1° comma, lett. d) D.P.R. 380/2001, come modificato dall'art. 30 comma 1, lettera a) della legge 98/2013.

Tutto ciò considerato non si può non considerare il diritto al recupero di un edificio demolito anche in un procedimento pianificatorio.

- 6) Carenza di presupposti motivazionali per approvare una variante di PRG. Violazione art. 7 legge urbanistica ...

Parere Ufficio: *non accolta.*



DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

SETTORE SVILUPPO E GESTIONE DEL TERRITORIO SUB-SETTORE PIANIFICAZIONE E PIANI ATTUATIVI

Nel confermare che l'operato dell'Amministrazione trova il suo presupposto in quanto stabilito dalla sentenza del TAR Marche N. 434/2014 si evidenzia che il Piano di Recupero e' un piano di iniziativa privata.

7) Interesse degli osservanti alla corretta pianificazione della zona..

Parere Ufficio: *non accolta.*

Nel confermare che l'operato dell'Amministrazione trova il suo presupposto in quanto stabilito dalla sentenza del TAR Marche N. 434/2014 si evidenzia che la problematica del cosiddetto "Piano Casa" e' slegata dall'argomento "pianificazione della zona", questione comunque anche questa già esaminata dalla citata Sentenza TAR Marche 434/2014.

Inoltre per una puntuale presa d'atto conseguente all'avvenuta apposizione della tutela conseguente al vincolo per interesse archeologico di cui al Decreto di Tutela D.D.R. del 05/02/2014 rep.16, si ritiene necessaria precisare nel dispositivo dell'art. 34 delle N.T.A. del P.R.G. vigente nella parte "prescrizioni e note particolari" della tabella inerente la zona B2-1 quanto segue *"L'immobile distinto al n.c.t. di Osimo al foglio 40 particelle 1311 (parte porzione di m.5,00 delle strutture romane) e n. 1312 è dichiarato di interesse particolarmente importante ai sensi dell'art. 10, comma 3, lettera a) del Dlgs 22/01/2001 n. 42 e s.m.i. con Decreto di tutela del D.D.R. del 05/02/2014 rep. n° 16. Inoltre ai sensi del vigente P.P.A.R. (D.A.C.R. n° 197 del 03 novembre 1989), art. 41 delle n.t.a. attorno all'area vincolata è istituita una ulteriore fascia di 50 m. di tutela integrale per cui qualunque movimento terra dovrà preventivamente essere autorizzato dalla Soprintendenza per i beni archeologici delle Marche"*.

Ciò a seguito della comunicazione Prot. 7799 del 13/3/2014 con la quale e' stato inviato dalla Direzione per i beni culturali e paesaggistici delle Marche - Soprintendenza per i beni archeologici delle Marche il Decreto di Tutela D.D.R. del 5/2/2014 rep. 16 di vincolo per interesse archeologico ai sensi dell'art. 10, comma 3, lettera a) del D.lgs 22/1/2004 relativamente all'immobile distinto al n.c.t. di Osimo al foglio 40 particelle 1311 (parte porzione di m 5,00 delle strutture romane) e n. 1312;

Trattandosi di vincolo puntuale imposto dalla Soprintendenza per i beni archeologici dopo i ritrovamenti dei resti archeologici di una "basilica cimiteriale paleocristiana" in loc. via Montefanese, con avvio del procedimento Prot. 30692 del 10/10/2013 per dichiarazione di importante interesse archeologico ai sensi dell'art. 10, comma 3, lettera a) del D.lgs 42/04).

Si evidenzia che su tale vincolo puntuale la stessa Soprintendenza Archeologica delle Marche ha concesso il nulla osta a condizioni, pervenuto al prot. n° 30692 del 10.10.2013 per l'intervento avviato con PAU N. 16/2012 e variante N. 10/2013 (variante quest'ultima nella quale si e' preso atto del sopradetto vincolo puntuale archeologico adeguando, appunto, il progetto).

La suddetta precisazione comporta, conseguentemente e con riferimento all'art. 41 delle NTA del P.P.A.R., che attorno all'area vincolata venga istituita una ulteriore fascia di 50 metri di tutela integrale tale che qualunque movimento terra dovrà essere preventivamente autorizzato dalla Soprintendenza per i beni archeologici delle Marche.

Tutto ciò conferma le previsioni di PRG previgente adeguato al P.P.A.R., quale variante generale al P.R.G. 1996 già a sua volta adeguato al P.P.A.R., in particolare l'area oggetto di variante puntuale risulta essere compresa nelle aree esenti (Tav. EA11- o).



DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

SETTORE SVILUPPO E GESTIONE DEL TERRITORIO SUB-SETTORE PIANIFICAZIONE E PIANI ATTUATIVI

Trattandosi pertanto di presa d'atto di rinvenimenti tutelati insistenti in area urbanizzata e densamente edificata catalogata come B2-1 dal vigente P.R.G. peraltro con progetto di tutela e valorizzazione per il quale la Soprintendenza per i beni archeologici di Ancona ha già espresso il proprio nulla-osta, si ritiene perciò di recepire le condizioni di tutela anche nei confronti del P.P.A.R. con l'esplicitazione nell'art. 34 delle N.T.A. del P.R.G. vigente riguardo nello specifico una riconosciuta attenzione del contesto urbano rispetto al ritrovamento d'interesse particolarmente importante e nei confronti dei dispositivi di sentenza Tar – Marche da eseguire, rinnovando e confermando la compatibilità della variante puntuale al P.P.A.R..

Considerato che:

- per tale variante puntuale si è provveduto alla richiesta al competente ufficio provinciale del parere di compatibilità geomorfologica, art. 89 D.P.R. 380 del 06/06/2001 ex art.13 della L.64/74 con nota prot. 26854 del 03/09/2014, in quanto trattasi di variante puntuale al P.R.G. ripristinatoria dello stato di P.R.G. previgente per la quale la Provincia di Ancona aveva già espresso parere favorevole di conformità geomorfologica con Determina Dirigenziale n° 360 del 11/07/2006;

La Provincia di Ancona con nota Prot.29593 del 26/09/2014 ha reputato che la suddetta modifica al P.R.G., esclusivamente per gli aspetti di natura geomorfologica, non rivesta un aspetto sostanziale, e pertanto reputa non necessaria l'emissione di un nuovo parere. Comunicando al Comune di Osimo di potersi avvalere del parere di compatibilità geomorfologica già espresso per lo strumento urbanistico vigente.

- con nota prot.26851 del 03/09/2014 è stata data all'Autorità Competente la "Comunicazione di Esclusione dalla procedura di VAS" per la presente variante, ai sensi del paragrafo 1.3.8 lettera k) delle "Linee Guida regionali" (D.G.R. 1813/2010), *in quanto non comporta impatti significativi sull'ambiente e sul patrimonio culturale, poiché rientra tra le varianti allo strumento urbanistico generale che non determinano incremento del carico urbanistico, non contemplano trasferimento di capacità edificatoria in aree diverse, e non contengono opere soggette alle procedure di Valutazione di Impatto Ambientale o a Valutazione di Incidenza, secondo la vigente normativa;*

La Provincia di Ancona, autorità competente, con nota prot. 29593 del 26/09/2014 ha comunicato la condivisione delle verifiche effettuate dall'Autorità Procedente e l'esclusione, della variante in oggetto dalla procedura di valutazione ambientale strategica, come stabilito dalle Linee Guida Regionali paragrafo 1.3, punto 8, lettera K).

- con nota prot. 26860 del 03/09/2014 per la variante in oggetto si è altresì provveduto alla richiesta al competente ufficio provinciale (Settore VII – Tutela e valorizzazione dell'Ambiente area acque Pubbliche e sistemazioni idrauliche U.O. autorizzazioni e concessioni) per quanto attiene alla verifica di compatibilità idraulica, ai sensi dell'art.10 L. 22/11.

Rilevato che ai sensi di quanto previsto dalle disposizioni del titolo II punto 2.2. ambito di applicazione di cui alla D.G.R. n. 53 del 27/01/2014, si considerano in grado di modificare il regime idraulico, e conseguentemente da assoggettare a Verifica di Compatibilità Idraulica per previsione legislativa : *".. punto b) Strumenti di pianificazione territoriale, generale e attuativa, e loro varianti che, pur non incrementando il rapporto di copertura vigente, riguardano aree comunque denominate, interessanti superfici maggiori di 2 ha, che non possono essere considerate di completamento in quanto non rispondenti ai requisiti di cui all'art. 2, lett. b) del D.M. 1444/1968. "* Stante le condizioni dell'immobile oggetto di variante al P.R.G. vigente : superficie fondiaria inferiore a 2 ha e zona di completamento



DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

SETTORE SVILUPPO E GESTIONE DEL TERRITORIO SUB-SETTORE PIANIFICAZIONE E PIANI ATTUATIVI

secondo i requisiti di cui all'art. 2 lett. b) del D.M. 1444/1968, non ricorrono le condizioni di assoggettamento a verifica in quanto dalla variante in oggetto *non deriva una trasformazione territoriale in grado di modificare il regime idraulico*.

La Provincia di Ancona, Settore VII – Tutela e valorizzazione dell'Ambiente area acque Pubbliche e sistemazioni idrauliche U.O. autorizzazioni e concessioni, con nota prot. 29863 del 29/09/2014, ha dichiarato la *NON* necessità della verifica di compatibilità idraulica in quanto non risulta invariato il rapporto di copertura, la superficie fondiaria è inferiore a 2 ha e risulta zona di completamento. Pertanto ha confermato l'esclusione del provvedimento alla verifica di compatibilità idraulica per le motivazioni suddette.

Tutto ciò premesso e considerato, si propone al Consiglio Comunale di adottare definitivamente ai sensi dell'art. 26 della L.R. 34/92 e ss. mm. ii., sulla base delle considerazioni svolte, la presente variante puntuale al P.R.G., in esecuzione della delibera di C.C. n° 31 del 23/05/2012 in attuazione della sentenza TAR Marche n°00434/2014 che ha attribuito a tale atto valenza di adozione preliminare della variante stessa;

Osimo, lì 14-10-2014

Il Responsabile del Procedimento

Arch. Maurizio Mercuri



Il Dirigente
del Dipartimento del Territorio
Arch. Maurizio Agostinelli

Documenti allegati in copia:

- n° 1- Sentenza TAR Marche 434/2014;
- n° 2- Osservazioni prot. 19196 del 21/06/2014.

**DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO****SETTORE SVILUPPO E GESTIONE DEL TERRITORIO
SUB-SETTORE PIANIFICAZIONE E PIANI ATTUATIVI****SCHEMA DI DELIBERAZIONE****Il Consiglio Comunale**

Visto il Documento Istruttorio redatto dal responsabile del procedimento, che si condivide e si fa proprio quale parte integrante e sostanziale del presente atto;

Vista la competenza del C.C. a deliberare i sensi dell'art. 42 (lett. b) del D.L. n° 267/00;

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 L.R. n°22/11;

VISTA la D.G.R. n° 53 del 27/01/2014;

Vista la delibera di C.C. n°31 del 23/05/2012 avente oggetto "revoca atto C.C. n° 38 del 07/05/2008 avente per oggetto "Piano di Recupero Urbano in variante al PRG ex Consorzio Agrario in Via Montefanese – approvazione definitiva in adeguamento al parere della Provincia";

Vista e richiamata la sentenza TAR Marche n°00434/2014 Reg. Prov. Coll. n° 00208/2013 Reg. Ric. e relativi dispositivi con cui è stato attribuito alla delibera C.C. 31/2012 valore di adozione preliminare della presente proposta di Variante puntuale al P.R.G. vigente;

Visto che è pervenuta osservazione prot. 19196 del 21/06/2014 come certificato dal servizio Protocollo in data 20/08/2014 e che la stessa è stata parzialmente accolta con le motivazioni riportate nell'allegato documento istruttorio;

Dato atto che per la variante in questione non necessita l'acquisizione di nuovo parere di compatibilità geomorfologica, ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. 380 del 06/06/2001 ex art. n° 13 della Legge 64/74;

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

Visto che in data 14/10/2014 la III^a Commissione Consiliare "Ambiente e Territorio" ha espresso il proprio parere come da verbale in atti;

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 procedimento;
- 2) di adottare definitivamente, ai sensi dell'art. 26 della L.R. 34/92, come modificata con L.R. 19/01, la presente variante puntuale al P.R.G., in esecuzione della delibera di C.C. n° 31 del 23/05/2012 a cui il TAR Marche con sentenza n° 434/2014 ha attribuito valenza di adozione preliminare della variante stessa;



DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

SETTORE SVILUPPO E GESTIONE DEL TERRITORIO SUB-SETTORE PIANIFICAZIONE E PIANI ATTUATIVI

- 3) di considerare documentazione esplicativa a corredo i seguenti elaborati:
 - Relazione tecnica;
 - Planimetria stralcio P.R.G. 2012 Vigente-zonizzazione (scala 1:2000) all.1;
 - Planimetria stralcio P.R.G 2014 Variante-zonizzazione (scala 1:2000) all.2;
 - art. 34 NTA – zona B2-1 vigente all.1/A;
 - art. 34 NTA – zona B2-1 variante all.1/B;
- 4) di trasmettere, a cura del Dipartimento del Territorio, ai sensi dell'art.26, 3° comma della L.R. 34/92 così come modificata dalla L.R. 19/01, il presente atto e relativa documentazione tecnica correlata, alla Giunta Provinciale di Ancona per l'espressione del parere di propria competenza, entro trenta giorni dalla data di assunzione della presente delibera;
- 5) di dare 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;
- 6) di rendere, con apposita e separata votazione, la presente immediatamente eseguibile ai sensi di legge.

Parere tecnico favorevole

del Dirigente del Dipartimento del Territorio

arch. Maurizio Agostinelli:

