

Oggetto: VARIANTE AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE RESIDENZIALE "DUE QUERCE" IN ZONA DI ESPANSIONE C2-1 - LOCALITA' SAN BIAGIO - ADOZIONE.

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. Patruno del registrata a Recanati (AN) 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;
- in data 23/10/2013 registrata con prot.n. 32294 e successiva modifica prot. n. 38539 del 17/12/2013 è stata presentata una richiesta di variante normativa, del Sub Comparto "A", della lottizzazione in oggetto, da parte dei proprietari, redatta dal Dott. Arch. Andreoli Filiberto;
- la proposta di variante è 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"*.
- gli elaborati che costituiscono tale richiesta sono di seguito elencati:
 - 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;

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	

Considerato che per effetto di un frazionamento puntuale vengono modificati i valori degli standard urbanistici e delle dimensioni dei lotti, fermo restando i parametri urbanistici essenziali del Piano Attuativo ed in particolare a fronte di una volumetria possibile di **mc 11.883,00** continua ad essere mantenuta una volumetria massima di **mc 11.244,00** così ripartita:

- Sub Comparto "A" __ **10.117,20 mc**;
- Sub Comparto "B" __ **1.126,80 mc**;

- TAB. STANDARD, atto di G.C. n. 115 del 2013

STANDARD (D.M. 1444/68)		Comparto A	Comparto B	Tot.
Parcheggi pubblici e Verde	STANDARD MIN.	1.770,51 mq	197,19 mq	1.967,70 mq
	STANDARD di PROGETTO	1.771,00 mq	204,00 mq	1.975,00 mq
Strada di lott.		2.837,00 mq	0	2.837,00 mq
		4.608,00 mq		

- TAB. STANDARD NUOVA

STANDARD (D.M. 1444/68)		Comparto A	Comparto B	Tot.
Parcheggi pubblici e Verde	STANDARD MIN.	1.770,51 mq	197,19 mq	1.967,70 mq
	STANDARD di PROGETTO	1.799,00 mq	204,00 mq	2.003,00 mq
Strada di lott.		2.853,00 mq	0	2.853,00 mq
		4.652,00 mq		

- TAB. parametri urbanistici edilizi, approvata con atto G.C. n.115/2013:

Sub Comparto	Lotti	Sup. lotti (mq)	Sup. coperta (mq)	Volume (mc)	H max (ml)
"A"	1a	980	392.00	407.00	10.50
	2	1028	411.2	1082.40	10.50
	3	973	389.2	1160.00	10.50
	4	504	201.6	400.00	10.50
	5	754	301.60	856.00	10.50
	6	567	226.80	644.00	10.50
	7	535	214.00	441.40	10.50
	8	524	209.60	432.30	10.50
	9	524	209.60	432.30	10.50
	10	524	209.60	432.30	10.50
	11	477	190.80	401.80	10.50
	12	765	306.00	627.10	10.50
	13	1071	428.40	885.90	10.50
	14	572	228.80	465.40	10.50
	15	566	226.40	483.60	10.50
	16	566	226.40	483.60	10.50
	Verde Privato	1b	381	-	-
4a		202	-	-	-
A - tav 18		148	-	-	-
Totale A		1225400	4609.20	10117.20	10.50
"B"	1	1674.00	669.60	1226.80	10.50
Totale B		1674.00	669.60	1226.80	10.50
Totale A+B		13928.00	5434.80	11244.00	

- NUOVA TAB. dei parametri urbanistici edilizi:

Sub Comparto	Lotti	Sup. lotti (mq)	Sup. coperta (mq)	Volume (mc)	H max (ml)
"A"	1a	980	392.00	407.00	10.50
	2	1028	411.20	1082.40	10.50
	3	973	389.20	1160.00	10.50
	4	504	201.60	400.00	10.50
	5	754	301.60	856.00	10.50
	6	567	226.80	644.00	10.50
	7	535	214.00	441.40	10.50
	8	524	209.60	432.30	10.50
	9	524	209.60	432.30	10.50
	10	524	209.60	432.30	10.50
	11	476	190.40	401.80	10.50
	12	751	300.40	627.10	10.50
	13	1071	428.40	885.90	10.50
	14	572	228.80	465.40	10.50
	15	566	226.40	483.60	10.50
	16	566	226.40	483.60	10.50
	17	564	225.60	482.10	10.50
Verde Privato	1b	381	-	-	-
	4a	202	-	-	-
	1c	148	-	-	-
Totale A		12.210,00	4.591,60	10117.20	10.50
"B"	1	1674,00	669,60	1226.80	10.50

Totale B	1674,00	669.60	1126.80	10.50
Totale A+B	13.884,00	5.261,20	11.244,00	

Considerato inoltre, che:

- ai fini della compatibilità geomorfologica, non è necessario richiedere un nuovo parere al competente ufficio del Dip.to III- Governo del Territorio Servizio I Urbanistica della Provincia di Ancona per il Piano Attuativo in parola, ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. 380/2001, in quanto nella presente richiesta di Variante non vi sono modifiche alla localizzazione della superficie fondiaria dei vari lotti e pertanto si ritiene valido il parere già espresso;
- ai fini dell'art.10 della L.R.22/2011 e ss.mm.ii. non si ritiene debba essere richiesto il relativo parere, in quanto le modifiche proposte non incidono significativamente sulla revisione idraulica delle aree trattate;
- per tali variazioni non occorre, altresì, richiedere i pareri ai relativi agli enti gestori (Astea, Telecom, ecc.) e/o ai soggetti competenti in materia (Sub Settore Tecnico-Dipartimento del Territorio del Comune di Osimo - LL.PP.) in quanto non essendo mutata la conformazione di aree pubbliche, si ritengono validi i pareri già espressi;
- il procedimento in oggetto rientra tra i piani attuativi di cui al titolo IV della L.R. 34/1992 che non comportano varianti ai relativi P.R.G. e non sottoposti a VAS, in quanto non determinino incrementi del carico urbanistico, che non contemplino trasferimento di capacità edificatoria in aree diverse e non contengano opere soggette alle procedure di Valutazione di Impatto Ambientale o a Valutazione di Incidenza, secondo la vigente normativa, ed è quindi compreso tra i casi esclusi da assoggettamento a VAS di cui al paragrafo 1.3.8 lett. k) delle "Linee Guida regionali" (D.G.R. 1400/2008), come condiviso con nota prot. n. 194840 del 10/12/2013 dal competente ufficio Servizio I Urbanistica Area Urbanistica della Provincia di Ancona registrata al protocollo generale del Comune di Osimo con prot. n. 37791 in data 11/12/2013;

Infine si fa presente che ai sensi comma 2) dell'art. 9 del 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). Per quanto sopra esposto devono essere rispettate le distanze fra fabbricati di cui all’art.9 del del Decreto Interministeriale n.1444 del 02/04/1968, con particolare riguardo ai Lotti 12 e 13;

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 alla lottizzazione residenziale “2 QUERCE” in località San Biagio, relativa al sub-comparto “A”, e finalizzata alle modifiche normative suddette.

Osimo, lì 17/12/2013

Il Responsabile del Sub-Settore
Arch. Viviana Caravaggi Vivian

Oggetto: VARIANTE AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE RESIDENZIALE "DUE QUERCE" IN ZONA DI ESPANSIONE C2-1 - LOCALITA' SAN BIAGIO - ADOZIONE.

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 sue modificazioni ed integrazioni;

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. Patrino rep. 49252 del 12/09/2013 registrata a Recanati (AN) in data 11/10/2013 con il n.1550 serie 1T;

Visto che in data 04/12/2013 con prot. N.37068 è stata trasmessa alla Provincia di Ancona Dipartimento III - Governo del Territorio Servizio I - Urbanistica - U.O. URBANISTICA quale Autorità competente, la comunicazione di esclusione di procedura di VAS della variante al piano attuativo in parola;

Vista la condivisione dell'esclusione da V.A.S. del piano Attuativo, ai sensi del punto 8 lett. k) del paragrafo 1.3 "Ambito di applicazione" delle Linee guida per la Valutazione Ambientale Strategica, resa dall'Amministrazione Provinciale in data 10/12/2013 prot.n.194840 registrata presso il Comune di _Osimo in data 11/12/2013 con prot. n. 37791;

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

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

Visto il parere tecnico favorevole espresso dal Dirigente del Dipartimento del Territorio Ing. Ermanno Frontaloni;

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

D E L I B E R A

- 1) di condividere e fare proprio, il documento istruttorio redatto dal Sub-Settore Pianificazione e Piani Attuativi, che pure in corpo separato costituisce parte integrante e sostanziale del presente atto deliberativo;
- 2) di adottare 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"*, composta dagli elaborati di seguito elencati:
 - 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* ;
- 3) di prescrivere 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 approvazione della variante stessa;
- 4) di dare atto che, entro 30 gg. dalla approvazione della presente variante, dovranno essere demoliti i tre fabbricati individuati puntualmente nella tav. 02;
- 5) di dare ulteriore conferma di tutte le prescrizioni contenute nei precedenti atti deliberativi;
- 6) 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 e 13*;
- 7) 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;
- 8) di avviare a cura dell'Ufficio Segreteria le procedure di pubblicazione di cui all'art. 30 della Legge Regionale n.34/92 e sue modifiche ed integrazioni riportando come riferimento della pratica il numero n.11.0704.923 assegnato dalla Provincia di Ancona;
- 9) 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 contenuto inoltre di

notificare copia della presente deliberazione, ai proprietari del sub-Comparto "B" (lotto 18);

10) di rendere la presente, immediatamente eseguibile ai sensi di legge.

Osimo li, 17/12/2013

Parere tecnico favorevole Ing. Ermanno Frontaloni