



DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

SETTORE SVILUPPO E GESTIONE DEL TERRITORIO
UFFICIO PIANIFICAZIONE E PIANI ATTUATIVI

Oggetto: Esame osservazione, controdeduzione ed approvazione definitiva Piano di Lottizzazione residenziale “Orlandini” in via Chiaravallese, frazione San Paterniano.

DOCUMENTO ISTRUTTORIO

Premesso che:

- con delibera n°6 del 21.01.2016, la Giunta Comunale ha adottato un Piano di Lottizzazione residenziale in via Chiaravallese, a San Paterniano;
- dal 15.02.2016 al 15.04.2016 sono state espletate le procedure di pubblicazione ai sensi dell’art. 30 della L.R. 34/92 così come modificata dalla L.R. 34/05, e secondo quanto stabilito dall’art.32 co.1-bis della L. n°69/2009;
- entro tale periodo e nei successivi 30 giorni, non sono pervenute osservazioni al Piano in oggetto, come risulta dal certificato prodotto dal Responsabile dell’Ufficio Protocollo in data 16.05.2016, mentre la Provincia di Ancona (Settore IV - Governo del Territorio), con nota del 29.03.2016 prot. 34658 assunta all’Ufficio Protocollo in data 30.03.2016 prot. 9660, ha comunicato che con Decreto del Presidente della Provincia n°52 del 22.03.2016 è stata disposta l’archiviazione della pratica, in quanto non è emersa la necessità di formulare osservazioni;
- con nota del 01.06.2016 prot. 16794, e pertanto oltre i termini di legge, è stata fornita una integrazione documentale con contestuale osservazione da parte del Sig. Orlandini Sebastiano;
- con l’osservazione presentata in sintesi si richiede che le aree standard, previste come “private ad uso pubblico”, rimangano esclusivamente private, previa monetizzazione secondo i valori stabiliti dalla D.C.C. n°29 del 23.05.2012;
- l’Ufficio, in merito a detta Osservazione, formula la seguente controdeduzione argomentando quanto segue:

la cessione al patrimonio comunale delle opere di urbanizzazione primarie (strade, verde e parcheggi) deriva dall’obbligo di dotazione minima nelle aree di espansione oggetto di Piani di lottizzazione, al fine della loro urbanizzazione, e la dotazione delle stesse deve disporre di tutte le condizioni minime previste dalle vigenti normative (d.lgs. n° 285 del 30/04/1992, D.P.R. n°495 del 16/12/1992, D.M. 1444/1968, N.T.A. P.R.G., ecc.); la pratica della loro esecuzione, a scomputo dei contributi di urbanizzazione primari dovuti per il rilascio dei permessi di costruire



DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

SETTORE SVILUPPO E GESTIONE DEL TERRITORIO UFFICIO PIANIFICAZIONE E PIANI ATTUATIVI

dei singoli lotti, è strettamente correlata al rispetto delle condizioni di conformità alle normative sopra descritte. Qualora le condizioni di progetto contengano le sole previsioni di “uso pubblico”, restando di proprietà privata vengono meno le condizioni di piena definizione di “opera pubblica”, anche al fine del riconoscimento dello scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria, in quanto opera una limitazione non pianamente ristorativa e compensativa fra le opere eseguite e le relative proprietà (pubbliche).

Pertanto, sia al fine del pieno riconoscimento dello scomputo del contributo di urbanizzazione primaria che della eventuale mancata cessione delle aree con caratteristiche di pieno interesse pubblico, l’istituto della monetizzazione, ben assolve e sopperisce alla mancata cessione del titolo di proprietà e al riconoscimento del diritto allo scomputo delle relative opere, oltre a giustificare l’onere della manutenzione in capo al lottizzante, escludendo l’amministrazione pubblica da adempimenti e obblighi, su aree che seppur di interesse pubblico per destinazione, non rientrano nella piena disponibilità patrimoniale comunale.

L’accoglimento della richiesta di modifica, che interessa gli artt. 12 co.2, 21 co.1, 22 co.6, dello schema di convenzione comporterebbe il mancato rispetto delle condizioni minime di conformità del progetto di lottizzazione così come adottato, anche alla luce dei pareri acquisiti presso gli enti sovraordinati (vedi a tal proposito l’archiviazione senza osservazioni disposta dalla Provincia di Ancona).

Pertanto lo scrivente ufficio, sulla scorta delle motivazioni sopra descritte, ritiene non accoglibile l’osservazione pervenuta.

Si demanda alla competente Giunta Comunale ogni determinazione in merito all’accoglimento, accoglimento parziale o non accoglimento della modifica convenzionale avanzata dal proprietario lottizzante.

Considerato inoltre che:

- in data 15.02.2016 con nota prot.n. 17751, assunta all’Ufficio Protocollo con prot. 4634 in pari data, è pervenuto da parte della Provincia di Ancona, Settore IV - Area Urbanistica, U.O. Pareri Geomorfologici ed Idrogeologici, il parere di compatibilità geomorfologica “favorevole con prescrizioni” da rispettarsi in fase di progettazione edilizia, limitatamente agli aspetti di natura sismica di cui all’art.89 del D.P.R. 380/01 ex art. 13 della L.64/74, espresso con determina dirigenziale n°282 del 12.02.2016;
- con nota del 05.04.2016 prot. 10323 è pervenuto il parere di competenza da parte della DEA, con le prescrizioni relative all’Impianto Distribuzione Energia Elettrica e a quello di Pubblica Illuminazione;
- con nota del 14.04.2016 prot. 11622 è pervenuto il parere di competenza da parte della ASTEA, con le prescrizioni relative all’Impianto Acquedotto e Gas Metano e a quelli di Fognatura Acque nere e bianche;

**DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO****SETTORE SVILUPPO E GESTIONE DEL TERRITORIO
UFFICIO PIANIFICAZIONE E PIANI ATTUATIVI**

-
- con nota del 19.05.2016 prot. 15626 è pervenuto il Parere Tecnico da parte di TELECOM ITALIA relativo alle infrastrutture di telecomunicazione;
 - in data 12.05.2016 con nota prot. 14835 è pervenuto da parte della Regione Marche, Presidio Territoriale ex Genio Civile PU-AN, il parere di compatibilità idraulica “favorevole” ai sensi dell’art.10 della L.R. 22/11;

Tenuto conto altresì che:

- a seguito dell’adeguamento alle prescrizioni fornite dagli enti che hanno espresso il parere di competenza, il soggetto proponente ha provveduto alla trasmissione dei seguenti elaborati tecnici aggiornati a firma dell’Ing. Marcello Sasso (prot. 16794 del 01.06.2016), che sostituiscono integralmente quelli allegati alla delibera di adozione:

- Tav 04 – Planimetria generale e profili
- Tav 06 – Parametri urbanistici - Norme tecniche
- Tav 08 – Regimazione acque meteoriche - Rete fognaria
- Tav 09 – Rete idrica - Gas
- Tav 10 – Rete distribuzione E.E. - Pubblica illuminazione
- Tav 11 – Rete telefonica
- Schema di convenzione

Tutto ciò premesso e considerato, si propone alla Giunta Comunale di valutare l’osservazione proposta e di approvare il Piano di Lottizzazione residenziale di cui in premessa, adottato con delibera di C.C. n°6 del 21.01.2016.

Il Tecnico Istruttore
(Geom. Dario Santagiustina)

Il Responsabile del Settore
(Arch. Maurizio Mercuri)



DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

SETTORE SVILUPPO E GESTIONE DEL TERRITORIO
UFFICIO PIANIFICAZIONE E PIANI ATTUATIVI

SCHEMA DI DELIBERAZIONE

La Giunta Comunale

Visto il Documento Istruttorio redatto dall'Ufficio Pianificazione e Piani Attuativi, che si condivide e si rende parte integrante e sostanziale del presente atto;

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

Vista la L.U.N. 1150/42 nel suo testo vigente;

Vista la L.R. n°34/92 e successive modifiche ed integrazioni;

Viste la delibera di C.C. n°6 del 21.01.2016 con la quale è stato adottato il Piano di lottizzazione residenziale in oggetto;

Vista l'attestazione del Responsabile dell'Ufficio Protocollo relativo alle osservazioni pervenute in data 16.05.2016;

Vista la nota prot. 16794 del 01.06.2016 con la quale è stata fornita una integrazione documentale con contestuale osservazione da parte del soggetto proponente;

Vista la comunicazione della Provincia di Ancona di "archiviazione" della pratica, pervenuta con nota del 30.03.2016 prot. 9660, ed espressa con Decreto Presidente Provincia n°52 del 22.03.2016;

Visto il parere di compatibilità geomorfologica "*favorevole con prescrizioni*", reso dalla Provincia di Ancona con determina dirigenziale n°282 del 12.02.2016, acquisito al protocollo comunale il 15.02.2016 prot. 4634;

Visto il parere di compatibilità idraulica "*favorevole*", reso dalla Regione Marche, Presidio Territoriale ex Genio Civile PU-AN, acquisito al protocollo comunale il 12.05.2016 prot. 14835;

Visto il parere tecnico Favorevole espresso dal Dirigente del Dipartimento del Territorio;

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

DELIBERA

- 1) di condividere e fare proprio, quale parte integrante e sostanziale del presente atto, il documento istruttorio ed i suoi allegati, redatti dall'Ufficio Pianificazione e Piani Attuativi;
 - 2) di accogliere/accogliere parzialmente/non accogliere, l'osservazione pervenuta al Piano in oggetto, sulla base delle valutazioni e votazioni espresse;
 - 3) di approvare definitivamente il presente Piano di lottizzazione residenziale "ORLANDINI" a San Paterniano adottato con atto C.C. n°6 del 21.01.2016, ai sensi dell'art. 30 co. 5 della L.R. 34/92 così come modificata dalla L.R. 34/05;
 - 4) di fare propri, quale parte integrante e sostanziale del presente atto, i pareri acquisiti da parte della Regione e della Provincia;
-



DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

SETTORE SVILUPPO E GESTIONE DEL TERRITORIO UFFICIO PIANIFICAZIONE E PIANI ATTUATIVI

- 5) di prendere atto che gli elaborati tecnici di seguito riportati, aggiornati a firma dell'Ing. Marcello Sasso (prot. 16794 del 01.06.2016), sostituiscono integralmente quelli allegati alla delibera di adozione:
- Tav 04 – Planimetria generale e profili
 - Tav 06 – Parametri urbanistici - Norme tecniche
 - Tav 08 – Regimazione acque meteoriche - Rete fognaria
 - Tav 09 – Rete idrica - Gas
 - Tav 10 – Rete distribuzione E.E. - Pubblica illuminazione
 - Tav 11 – Rete telefonica
- 6) di richiamare e confermare i punti da 4 a 7 del dispositivo di adozione;
- 7) 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;
- 8) di dare altresì atto che il presente provvedimento non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'Ente;
- 9) di dare mandato all'Ufficio Segreteria di avviare le procedure di cui all'art. 30 co. 5 della L.R. 34/92 come modificato dalla L.R. 34/05, inviando entro 90 gg dall'approvazione del presente atto copia della relativa deliberazione alla provincia, nonché di pubblicare sul B.U.R. Marche la presente delibera di approvazione, ai sensi dell'art. 40 co. 2 bis della L.R. 34/92 così come modificata dalla L.R. 19/01;
- 10) di trasmettere a cura dell'Ufficio Segreteria il presente atto deliberativo al Responsabile del sub-Settore S.U.E.P. e al soggetto attuatore;
- 11) di rendere, con apposita e separata votazione, la presente immediatamente eseguibile ai sensi di legge.

Osimo li, 11.07.2016

Parere tecnico favorevole: *Ing. Roberto Vagnozzi*
