



DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

SETTORE SVILUPPO E GESTIONE DEL TERRITORIO UFFICIO PIANIFICAZIONE E PIANI ATTUATIVI

Oggetto: Adozione definitiva Varianti puntuali al P.R.G. per la trasformazione urbanistica di alcune aree senza aumento del carico urbanistico, di cui al bando D.G.C. n°28/2015 e n°63/2015 – Esame osservazioni e controdeduzioni.

DOCUMENTO ISTRUTTORIO

Premesso che:

- con atto n°81 del 28.12.15 il Consiglio Comunale ha deliberato l'adozione di varianti puntuali al P.R.G. vigente, finalizzate alla trasformazione urbanistica di alcune aree senza aumento del carico urbanistico, ed alla eliminazione del contenzioso in atto;
- successivamente all'adozione 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 24.02.16 previa pubblicazione del rende noto prot. 5659 del 24.02.16, 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;
- come risulta dal certificato prodotto dall'Ufficio Protocollo in data 10.10.16, nei 60 giorni di deposito, sono pervenute le seguenti Osservazioni sui criteri e sulle linee generali delle Varianti in parola:

- | | |
|---------------------------------------------------|--------------------------|
| 1. Leopardi Dittaiuti Francesco | prot. 6380 del 02.03.16 |
| 2. Comitato spontaneo per la viabilità Padiglione | prot. 7040 del 07.03.16 |
| 3. Gambini Romualdo ed altri | prot. 12490 del 21.04.16 |
| 4. Baffetti Rino | prot. 12687 del 23.04.16 |

mentre oltre i suddetti termini sono pervenute le seguenti ulteriori osservazioni:

- | | |
|------------------------------------------------|--------------------------|
| 5. Bellezza Marco ed altri | prot. 2201 del 22.01.16 |
| 6. Pigni Fausto ed altri | prot. 12964 del 27.04.16 |
| 7. Giacchetta Cesare ed altri | prot. 12967 del 27.04.16 |
| 8. Giacchetta Lugino ed altri | prot. 12970 del 27.04.16 |
| 9. Marchetti Massimo ed altri | prot. 12973 del 27.04.16 |
| 10. Cionco Maria Gabriella ed altri | prot. 13125 del 28.04.16 |
| 11. Politi Paola | prot. 13477 del 30.04.16 |
| 12. Giuliadori Franco ed altri | prot. 13478 del 30.04.16 |
| 13. Agostinelli Fiorella | prot. 14193 del 06.05.16 |
| 14. Focante Maria Teresa | prot. 17759 del 09.06.16 |
| 15. Delegazione Pontificia Santuario di Loreto | prot. 22951 del 01.08.16 |
| 16. Politi Paola | prot. 24096 del 10.08.16 |
| 17. Congregazione Missionari Scalabriniani | prot. 28062 del 23.09.16 |
| 18. Gioacchini Fausto | prot. 28506 del 28.09.16 |

Considerato che:

- il criterio generale della variante adottata è quello di trasformare aree edificabili nell'intento di ridurre il carico urbanistico, e pertanto di riportare, nella maggior parte dei casi, alla precedente



DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

SETTORE SVILUPPO E GESTIONE DEL TERRITORIO UFFICIO PIANIFICAZIONE E PIANI ATTUATIVI

destinazione urbanistica quelle aree che non rappresentano un carattere strategico nel conseguimento degli obiettivi generali fissati dal P.R.G. vigente, sulla base di specifiche richieste da parte dei singoli proprietari;

- le modifiche alla viabilità richieste, non sono state prese in considerazione per omogeneità di comportamento e rispetto delle previsioni generali di P.R.G., non contemplate nella presente variante di riduzione del solo carico urbanistico e del contenzioso in atto;
- tutte le osservazioni pervenute, che nella fattispecie rappresentano ulteriori richieste di stralcio di aree edificabili, sono state valutate in quanto comunque aventi le stesse finalità della variante in parola;
- l'Ufficio pianificazione ha predisposto le proprie controdeduzioni alle Osservazioni pervenute, come di seguito evidenziato:

- **osservazione n. 1:** presentata dal Sig. Leopardi Dittaiuti Francesco
localizzazione: via San Domenico (N.C.T. Fg. 75 - Mapp. 278)
destinazione vigente: **F3-1**

in sintesi (ad integrazione dell'istanza n.22 già valutata e parzialmente accolta nella delibera di adozione della presente variante) viene richiesto lo stralcio della previsione del tracciato stradale, in quanto interferente con l'area di interesse archeologico, e potenzialmente pregiudizievole della tutela della Chiesa Romanica di San Domenico;

CONTRODEDUZIONI

precisato che tale previsione è vigente fino dal momento dell'adozione della Variante Generale nel novembre 2005, e che l'unico vincolo operante per legge (che lambisce appena gli ultimi 50 metri del tratto di strada) è quello relativo all'art. 142 co. 1 lett. c) del D.Lgs. n°42/2004 (ex-lege 431/1985), per detta area preme ricordare che è in atto il procedimento di accordo di programma con la Provincia di Ancona avente per oggetto "S.P.3 Val Musone - Dorsale Marche-Abruzzo-Molise. Variante al Padiglione di Osimo e collegamento tra la S.P.3 con la S.P.361 Septempedana" che comporterà variante urbanistica con imposizione del vincolo preordinato all'esproprio, ai sensi degli artt. 10.1, 12.1 D.P.R. 327/01, nonché dell'art. 26/bis L.R. 34/92 e art. 34 D.LGS. 267/00, funzionale alla modifica delle attuali previsioni della viabilità nella parte sud della frazione, con l'eliminazione della bretella stradale oggetto di osservazione in conseguenza della realizzazione della variante alla Strada Provinciale n°3 nel tratto in argomento; la presente osservazione pertanto non viene accolta poiché riferita al procedimento comunale precedentemente avviato che sarà oggetto di Accordo di Programma in fase di redazione, con diversi e separati atti;

PARERE DELL'UFFICIO PIANIFICAZIONE DEL COMUNE:

si ritiene l'osservazione **non accoglibile**.

- **osservazione n. 2:** presentata dal Comitato Spontaneo viabilità della Fraz. Padiglione
localizzazione: via San Domenico (N.C.T. Fg. 75 - Mapp. 278)
destinazione vigente: **F3-1**

in sintesi viene richiesto, come nell'osservazione precedente, lo stralcio della previsione del tracciato stradale, in quanto non contribuisce alla risoluzione del traffico della frazione, né



DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

SETTORE SVILUPPO E GESTIONE DEL TERRITORIO
UFFICIO PIANIFICAZIONE E PIANI ATTUATIVI

risulta più funzionale all'area di espansione già ridotta con la delibera di adozione della presente variante;

CONTRODEDUZIONI

come motivato per la precedente osservazione n. 1, la presente osservazione non viene accolta poiché riferita al procedimento comunale precedentemente avviato che sarà oggetto di Accordo di Programma in fase di redazione, con diversi e separati atti;

PARERE DELL'UFFICIO PIANIFICAZIONE DEL COMUNE

si ritiene l'osservazione **non accoglibile**.

- **osservazione n. 3:** presentata dal Sig. Gambini Romualdo ed altri
localizzazione: via Menotti (N.C.T. Fg. 45 - Mapp. 673, 931, 932)
destinazione vigente: **C2-1**

in sintesi viene richiesta la trasformazione dell'area di pertinenza dell'abitazione, da zona di espansione a zona di completamento o verde privato, non essendo intenzionati a partecipare alla lottizzazione delle aree contorni;

CONTRODEDUZIONI

tenuto conto dell'effettivo stato dei luoghi, si ritiene che l'area possa essere parzialmente trasformata in zona B1-1 (fino al raggiungimento dei requisiti D.M. 1444), e la restante parte trasformata in Verde privato, nel rispetto dei principi della presente variante di riduzione del carico urbanistico, in rapporto alle esigenze della proprietà e non modificando gli interessi pubblici prioritari individuati dal PRG. L'osservazione richiama le precedenti istanze (19/03/2015 e 19/12/2015) aventi diverso contenuto ed estensione (da zona C e F a zona E) allora non aventi le condizioni di accoglibilità rispetto al contesto urbanistico: ora quanto osservato viene considerato accoglibile parzialmente in relazione allo stato dei luoghi e nel rispetto del contesto urbanistico d'intorno; la riduzione del previsto carico urbanistico connette l'osservazione a stralcio con i rilievi provinciali oggetto di ricorso.

Si confermano le permanenze delle condizioni di esclusione:

- dal procedimento di Valutazione Ambientale Strategica in quanto non corrispondenti ad aumento di carico insediativo (1.3.8. lett. K della D.G.R.M. 1813 del 21/12/2010).
- dalla compatibilità idraulica, non costituendo introduzione di destinazione che comporta aumento dell'esposizione al rischio idraulico restando comunque nell'ambito della classe di esposizione III (invariata fra zona C2-1 a zona Vp e B1-1);
- dall'acquisizione del parere di compatibilità geomorfologica, ai sensi dell'art. 89 D.P.R.380/2001 (già art. 13 della Legge 64/74, ritenendo di potersi avvalere di quello già espresso con Determina Dirigenziale n°360 del 11/07/2006;

il presente stralcio è connesso a rilievi provinciali oggetto di ricorso;

PARERE DELL'UFFICIO PIANIFICAZIONE DEL COMUNE

si ritiene l'osservazione **parzialmente accoglibile**.

- **osservazione n. 4:** presentata dal Sig. Baffetti Rino
localizzazione: via Spontini (N.C.T. Fg. 76 - Mapp. 526, 528)



DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

SETTORE SVILUPPO E GESTIONE DEL TERRITORIO
UFFICIO PIANIFICAZIONE E PIANI ATTUATIVI

destinazione vigente: **F1-3**

destinazione adottata: **EI-3, EI-7**

in sintesi viene richiesto lo stralcio della previsione del Parco urbano, anche in riferimento alle istanze n.(63), 16, 27, 48, 82, 110, 111 e 112, già valutate e accolte nella delibera di adozione della presente variante;

CONTRODEDUZIONI

la valutazione operata in fase di adozione della presente variante ha già comportato la scelta tecnica di stralciare anche la parte di azionamento F1-3 in parola, in quanto rappresentava solo una delle due proprietà dell'intera Z.T.O. che non aveva formulato istanza, per cui (tenuto conto anche della successiva osservazione n. 10) in sostanza si ritiene compresa nel contesto più ampio già accolto nel suo insieme;

PARERE DELL'UFFICIO PIANIFICAZIONE DEL COMUNE

si ritiene l'osservazione **accoglibile**.

- **osservazione n. 5:** presentata dal Sig. Bellezza Marco ed altri

localizzazione: via Recanati (N.C.T. Fg. 66 - Mapp. 1178, 1408, 1409, 1410, 1411)

destinazione vigente: **Vp**

in sintesi ripropone l'**osservazione n. 1** fatta alla precedente variante, già respinta, richiedendo nuovamente la trasformazione in destinazione agricola "E";

CONTRODEDUZIONI

si riporta quanto illustrato nella controdeduzione contenuta nella delibera n°88/2014: *"si rileva innanzitutto che l'area in questione era edificabile anche nel precedente P.R.G. (1989-96), ed inoltre si conferma il contenuto del parere espresso nell'istruttoria della delibera di adozione delle presenti Varianti puntuali, in quanto non è possibile prevedere la realizzazione di una enclave agricola all'interno di un tessuto residenziale consolidato in considerazione del fatto che risultano modificate le condizioni del contesto urbanistico. Infatti l'area è contenuta in un ambito urbanizzato edificato e non presenta più le condizioni e le caratteristiche della zona agricola così come normata e riconosciuta dal vigente P.R.G."*;

PARERE DELL'UFFICIO PIANIFICAZIONE DEL COMUNE

si ritiene l'osservazione **non accoglibile**.

- **osservazione n. 6:** presentata dal Sig. Pignini Fausto ed altri

localizzazione: via Sant'Ambrogio (N.C.T. Fg. 82 - Mapp. 92, 212, 251, 255)

(N.C.T. Fg. 83 - Mapp. 54, 114, 205, 211, 296)

destinazione vigente: **ATS-21 (C-F)**

in sintesi (ad integrazione delle istanze n.44 e 76 già valutate e accolte nella delibera di adozione della presente variante) viene altresì comunicata la rinuncia all'edificabilità della restante parte di ATS, con la richiesta di trasformazione di una minima parte in zona di completamento B2-4 (poiché già utilizzata e occupata da strutture regolarmente autorizzate), e la modifica della zona agricola così come adottata, da EI-7 in EO-13; inoltre, in merito



DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

SETTORE SVILUPPO E GESTIONE DEL TERRITORIO UFFICIO PIANIFICAZIONE E PIANI ATTUATIVI

all'Ambito di Trasformazione Definita C2-2 adiacente, viene fatto rilevare dagli osservanti, che anche la parte compresa nella tavola EG 03.23 andrebbe trasformata in zona di completamento B2-4;

CONTRODEDUZIONI

considerato che l'osservazione mira alla soppressione dell'intero Ambito di Trasformazione Strategica, a meno di una minima parte di fatto già edificata, si ritiene che l'area possa essere riportata alla destinazione agricola originaria secondo i livelli di tutela presenti (parte E e parte EO-13), mentre la porzione di cui si chiede il mantenimento può essere trasformata in C2-2, fermo restando il mantenimento della previsione del tracciato stradale quale interesse pubblico prioritario individuato dal PRG; in merito invece alla trasformazione dell'adiacente area C2-2 (così come di quella ricadente nel vicino Ambito di Trasformazione Definita) in zona di completamento, si fa rilevare che questa è stata graficamente oggetto di un'analisi dell'intera tavola di P.R.G. finalizzata all'adozione della presente variante puntuale, ma ai fini applicativi, le trasformazioni conseguenti all'avvenuta esecuzione degli A.T.D. di tutto il Piano, saranno oggetto di ulteriore, successiva e diversa variante; pertanto con la sola finalità di analizzare le attuali scelte si è fatto riferimento allo stato di attuazione del P.R.G.: ciò comunque non rientra nella presente variante puntuale di cui all'adozione con atto C.C. 81/2015. Si ribadisce a chiarimento che la variante puntuale da osservare è relativa alla sola perimetrazione in argomento oggetto di adozione e di adozione definitiva con la presente; questo stralcio è connesso a rilievi provinciali oggetto di ricorso;

PARERE DELL'UFFICIO PIANIFICAZIONE DEL COMUNE

si ritiene l'osservazione **parzialmente accoglibile**.

- **osservazione n. 7:** presentata dal Sig. Giacchetta Cesare ed altri
localizzazione: via Montefanese (N.C.T. Fg. 65 - Mapp. 453, 454)
destinazione vigente: **ATS-16 (C-F)**

in sintesi (ad integrazione delle istanze n.(10), (67), 43, 107, 108 e 109 già valutate e accolte nella delibera di adozione della presente variante) viene richiesto lo stralcio della restante parte di un comparto dell'ATS nella sua delimitazione originaria;

CONTRODEDUZIONI

tenuto conto anche della successiva osservazione n. 8, si ritiene che l'area, parte residua di uno dei comparti dell'Ambito di Trasformazione Strategica già stralciato in fase di adozione, possa essere riportata alla destinazione agricola originaria e quindi in zona "E", vista la localizzazione in area di confine tra zona agricola e zona edificabile, ed in rapporto alle esigenze della proprietà, non modificando gli interessi pubblici prioritari individuati dal PRG;

PARERE DELL'UFFICIO PIANIFICAZIONE DEL COMUNE

si ritiene l'osservazione **accoglibile**.

- **osservazione n. 8:** presentata dal Sig. Giacchetta Cesare ed altri
localizzazione: via Montefanese (N.C.T. Fg. 65 - Mapp. 450, 451, 1256, 1259)
destinazione vigente: **ATO C2-1/F3-1**



DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

SETTORE SVILUPPO E GESTIONE DEL TERRITORIO
UFFICIO PIANIFICAZIONE E PIANI ATTUATIVI

destinazione adottata: **ATS-16 (C-F)**

in sintesi viene richiesto il ripristino della destinazione originaria "C2-1" o in subordine la retrocessione a zona agricola;

CONTRODEDUZIONI

tenuto conto anche della precedente osservazione n. 7, fermo restando che qualora questo Ambito non dovesse trovare attuazione prima dell'ATS complementare, dovranno essere comunque fornite apposite garanzie per la realizzazione del tratto di strada qui compreso, si ritiene che l'area possa essere riportata alla destinazione residenziale originaria, quindi in parte "C2-1" e in parte "F3-1" (soggetta ad ATO), in rapporto alle esigenze della proprietà, non modificando gli interessi pubblici prioritari individuati dal PRG;

PARERE DELL'UFFICIO PIANIFICAZIONE DEL COMUNE

si ritiene l'osservazione **accoglibile**.

- **osservazione n. 9:** presentata dal Sig. Marchetti Massimo ed altri
localizzazione: via degli Angeli (N.C.T. Fg. 70 - Mapp. 201, 202, 226, 227, 229, 230, 231, 232, 276, 300)

destinazione vigente: **C2-1, ATD C2-1**

in sintesi viene richiesta la trasformazione della zona C2-1, sia quella compresa nell'Ambito di Trasformazione Definita che quella adiacente, in zona di completamento B2-3, con contestuale individuazione, per la parte esterna all'A.T.D., di aree da destinare a Verde Privato, Viabilità e Parcheggi per mantenere invariato il carico urbanistico;

CONTRODEDUZIONI

dato atto che l'A.T.D. ad oggi non risulta definito nel procedimento, non si ritiene opportuno procedere alla nuova trasformazione delle aree in questione in quanto l'istanza comportante detta trasformazione non è stata interessata dal periodo di pubblicazione e l'esame dei contenuti non può prescindere dal preventivo riconoscimento dell'avvenuta attuazione dell'A.T.D. e della sua conseguente riconoscibilità in zona B2-3 di completamento; detto esame dovrà essere sottoposto al C.C. con successivo e diverso procedimento di variante ricognitiva delle avvenute attuazioni degli Ambiti di Trasformazione Definita, per l'eventuale adeguamento;

PARERE DELL'UFFICIO PIANIFICAZIONE DEL COMUNE

si ritiene l'osservazione **non accoglibile**.

- **osservazione n. 10:** presentata dalla Sig.ra Cionco Maria Gabriella ed altri
localizzazione: via Spontini (N.C.T. Fg. 76 - Mapp. 199, 527, 529)
destinazione vigente: **F1-3**

destinazione adottata: **E1-3, E1-7**

in sintesi viene richiesto lo stralcio della previsione del Parco urbano, anche in riferimento alle istanze n.(63), 16, 27, 48, 82, 110, 111 e 112, già valutate e accolte nella delibera di adozione della presente variante;

CONTRODEDUZIONI



DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

SETTORE SVILUPPO E GESTIONE DEL TERRITORIO
UFFICIO PIANIFICAZIONE E PIANI ATTUATIVI

la valutazione operata in fase di adozione della presente variante ha già comportato la scelta tecnica di stralciare anche la parte di azionamento F1-3 in parola, in quanto rappresentava solo una delle due proprietà dell'intera Z.T.O. che non aveva formulato istanza, per cui (tenuto conto anche della precedente osservazione n. 4) in sostanza si ritiene compresa nel contesto più ampio già accolto nel suo insieme;

PARERE DELL'UFFICIO PIANIFICAZIONE DEL COMUNE

si ritiene l'osservazione **accoglibile**.

- **osservazione n. 11:** presentata dalla Sig.ra Politi Paola
localizzazione: via Fosso Lama (N.C.T. Fg. 93 - Mapp. 85, 160)
destinazione vigente: **D2-1**
destinazione adottata: **E1-3, EO-11, D1-1**

in sintesi viene riproposto quanto richiesto con l'istanza n. 47, ovvero la trasformazione della zona industriale artigianale da espansione a completamento, con l'eventuale mantenimento della porzione EI-3 adiacente via Fosso lama, già individuata in fase di adozione, per consentire i necessari interventi edilizi sul manufatto esistente, che altrimenti sarebbe considerato "in contrasto" con la destinazione urbanistica adottata;

CONTRODEDUZIONI

tenuto conto che la proprietà ha formulato per la stessa area la successiva osservazione n. 16, si ritiene la presente assorbita e superata nei contenuti;

PARERE DELL'UFFICIO PIANIFICAZIONE DEL COMUNE

si ritiene l'osservazione **non accoglibile**.

- **osservazione n. 12:** presentata dal Sig. Giuliodori Franco ed altri
localizzazione: via Abbazia (N.C.T. Fg. 45 - Mapp. 317, 385, 606, 607, 705, 997, 998)
destinazione vigente: **C2-2**

in sintesi (ad integrazione delle istanze n.18, 81, 88, 101, già valutate e accolte nella delibera di adozione della presente variante) viene richiesto un ulteriore stralcio della zona C2-2 con la proposta di un contestuale aumento dell'indice territoriale della parte rimanente, trasformandola in zona C2-1, ferma restando l'attuale capacità edificatoria; inoltre viene richiesta la trasformazione dell'area di pertinenza dell'edificio esistente, da zona di espansione a zona di completamento, non essendo intenzionati a partecipare alla lottizzazione delle aree contermini;

CONTRODEDUZIONI

tenuto conto delle valutazioni già effettuate nella delibera di adozione, verificato che la proposta di modifica dell'indice edificabile non comporta complessivamente aumento del carico urbanistico, e che il risultato finale di questa trasformazione definisce in maniera omogenea gli azionamenti urbanistici della porzione di territorio in questione, si ritiene che l'area stralciata possa essere riportata alla destinazione agricola originaria secondo i livelli di tutela presenti (parte EO-13 e parte EI-7), mentre quella rimanente possa essere riazionata parte in C2-1 e, per l'area di pertinenza dell'edificio esistente, in B1-1, in rapporto alle



DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

SETTORE SVILUPPO E GESTIONE DEL TERRITORIO
UFFICIO PIANIFICAZIONE E PIANI ATTUATIVI

esigenze della proprietà e non modificando gli interessi pubblici prioritari individuati dal PRG; la presente modifica è connessa a rilievi provinciali oggetto di ricorso;

PARERE DELL'UFFICIO PIANIFICAZIONE DEL COMUNE

si ritiene l'osservazione **accoglibile**.

- **osservazione n. 13:** presentata dalla Sig.ra Agostinelli Fiorella

localizzazione: via Fratte (N.C.T. Fg. 97 - Mapp. 189, 204, 262)

destinazione vigente: **B3-1**

in sintesi viene richiesto lo stralcio di una porzione dell'area edificabile e il ripristino della destinazione agricola originaria;

CONTRODEDUZIONI

tenuto conto che con nota prot. 18556 del 17.06.2016 l'osservante ha formulato una richiesta di archiviazione dell'istanza presentata, si ritiene l'osservazione superata, per sopravvenuta espressa rinuncia della proprietà;

PARERE DELL'UFFICIO PIANIFICAZIONE DEL COMUNE

si ritiene l'osservazione **non accoglibile**.

- **osservazione n. 14:** presentata dalla Sig.ra Focante Maria Teresa

localizzazione: via San Giovanni (N.C.T. Fg. 59 - Mapp. 31, 32, 35, 1463, 1800)

destinazione vigente: **EI-3, EO-9b, ATS-05 (C-F)**

in sintesi viene comunicata la rinuncia all'edificabilità di una porzione dell'ATS, e richiesto il ripristino della destinazione agricola originaria, o in alternativa con riazionamento a Verde privato;

CONTRODEDUZIONI

si ritiene che l'area, parte di un Ambito di Trasformazione Strategica già parzialmente stralciato in fase di adozione, fermo restando il mantenimento della previsione del tracciato stradale quale interesse pubblico prioritario individuato dal PRG, possa essere riportata in parte alla destinazione agricola originaria secondo i livelli di tutela presenti (EO-9b) per la zona localizzata oltre il suddetto tracciato, ed in parte a Verde privato per la zona in prossimità della zona edificata all'interno del tracciato;

PARERE DELL'UFFICIO PIANIFICAZIONE DEL COMUNE

si ritiene l'osservazione **parzialmente accoglibile**.

- **osservazione n. 15:** presentata dal Vicario Generale della Delegazione Pontificia Loreto

localizzazione: via delle Querce (N.C.T. Fg. 82 - Mapp. 215, 217)

destinazione vigente: **ATO D2-1**

in sintesi viene richiesta l'individuazione delle aree da destinare agli standard urbanistici afferenti all'Ambito delle Trasformazioni Ordinate in argomento, nella porzione ricadente nella fascia di tutela del Corso d'acqua del PRG previgente;

CONTRODEDUZIONI



DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

SETTORE SVILUPPO E GESTIONE DEL TERRITORIO UFFICIO PIANIFICAZIONE E PIANI ATTUATIVI

si ritiene che le aree indicate possano essere rispettivamente trasformate in zona per il verde attrezzato F2-3 (nella parte nord) poiché destinazione compatibile con la tutela del Corso d'acqua, e in zona a Parcheggi F2-1 (nella parte sud) poiché la strada di Piano già realizzata costituisce una interruzione fisica dell'ambito di tutela, rappresentando all'incirca i 2/3 della superficie necessaria all'area edificabile per la dotazione degli standard dell'ATO; tale localizzazione non costituisce variante comportante aumento di carico urbanistico, ma solo localizzazione puntuale della zona F sostanzialmente equivalente alle dotazioni a standard corrispondenti alla zona omogenea D2-1 contenuta nell'A.T.O.; in merito ai pareri geomorfologici e di esclusione da VAS si confermano il permanere delle condizioni già agli atti. Per quanto riguarda l'esclusione dalla compatibilità idraulica, in riferimento al punto 2.2 dei criteri di cui alla D.G.R. n°53 del 27/01/2014, la localizzazione degli standard attuativi, corrispondente alla zonizzazione F, non costituisce introduzione di destinazione che comporta aumento dell'esposizione al rischio idraulico restando comunque nell'ambito della classe di esposizione II (invariata fra zona D e zona F); la presente modifica è connessa a rilievi provinciali oggetto di ricorso;

PARERE DELL'UFFICIO PIANIFICAZIONE DEL COMUNE

si ritiene l'osservazione **accoglibile**.

- **osservazione n. 16:** presentata dalla Sig.ra Politi Paola
localizzazione: via Fosso Lama (N.C.T. Fig. 93 - Mapp. 85, 160)
destinazione vigente: **D2-1**
destinazione adottata: **E1-3, EO-11, D1-1**

in sintesi, in aggiunta alla precedente osservazione n. 11, viene richiesto il reintegro di una parte dell'area trasformata in zona agricola in sede di adozione della presente variante, fino a ripristinare la continuità tra l'edificio esistente e la zona edificabile;

CONTRODEDUZIONI

preso atto delle necessità funzionali al mantenimento/potenziamento dell'attività produttiva ivi presente, si ritiene che la richiesta possa essere parzialmente accolta (considerando anche la precedente osservazione n. 11, che la presente assorbe e sostituisce in quanto pervenuta successivamente) fermo restando quanto stabilito nella delibera di adozione della presente variante, per il rispetto del carico urbanistico vigente in funzione dell'indice di utilizzazione territoriale, ovvero prolungando la fascia di tutela dei corsi d'acqua E1-3 fino al raggiungimento della superficie riazzonata in D1-1 conformemente ai limiti di cui al D.M. 1444/68; inoltre, da una ricognizione degli atti (*Variante parziale al P.R.G. per le aree industriali-artigianali e artigianali-commerciali, approvata con D.C.P. n°75/2002*), è emersa la mancata trasposizione dell'individuazione della "attività in contrasto di destinazione urbanistica" D1/A del PRG previgente, corrispondente alla destinazione D1-4 del vigente PRG, che viene pertanto correttamente riportata sull'edificio esistente; la zonizzazione così modificata riconosce la funzionalità del manufatto con la relativa area di pertinenza, entrambi destinate ad attività produttiva; la presente modifica è connessa a rilievi provinciali oggetto di ricorso;

PARERE DELL'UFFICIO PIANIFICAZIONE DEL COMUNE



DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

SETTORE SVILUPPO E GESTIONE DEL TERRITORIO
UFFICIO PIANIFICAZIONE E PIANI ATTUATIVI

si ritiene l'osservazione **parzialmente accoglibile**.

- **osservazione n. 17:** presentata dal rappresentante legale della Congregazione dei Missionari di San Carlo Scalabriniani

localizzazione: via Molino Mensa (N.C.T. Fg. 58 - Mapp. 233, 234, 235, 239, 240, 245, 246, 249, 250, 2049)

destinazione vigente: **ATS-12 (C-F), F1-3**

in sintesi viene comunicata la rinuncia all'edificabilità di tutta l'area dell'ATS, con richiesta di trasformazione in zona sportiva F1-5 della parte su via Molino mensa, in base all'effettivo uso dell'area, ed in zona agricola della parte sottostante alla strada prevista, contestualmente ad una parte della zona F1-3 adiacente;

CONTRODEDUZIONI

l'area è iscritta in un contesto con interessi pubblici plurimi la cui modificazione riguarda direttamente e/o indirettamente soggetti terzi, pubblici e/o privati potenzialmente interessati dalla richiesta di trasformazione urbanistica. Seppur ricentrante nell'indirizzo di riduzione del carico urbanistico della variante adottata, gli effetti investono più ampi interessi anche pubblici che a seguito della mancata pubblicazione potrebbe aver precluso la partecipazione al procedimento adottato. Pertanto non si ritiene valutabile quanto richiesto se non a seguito di esame di successivo e diverso procedimento di variante puntuale al P.R.G.

Detto esame dovrà essere sottoposto al C.C. con successivo e diverso procedimento da inserirsi nella futura variante ricognitiva delle avvenute attuazioni degli Ambiti di Trasformazione Definita per l'adeguamento del P.R.G.;

PARERE DELL'UFFICIO PIANIFICAZIONE DEL COMUNE

si ritiene l'osservazione **non accoglibile**.

- **osservazione n. 18:** presentata dal Sig. Gioacchini Fausto

localizzazione: via del Castellano (N.C.T. Fg. 44 - Mapp. 180)

destinazione vigente: **B2-3**

in sintesi viene richiesto lo stralcio di una parte dell'area edificabile B2-3 ed il conseguente ritorno alla destinazione agricola, in quanto non più interessato all'edificazione su tale superficie;

CONTRODEDUZIONI

si ritiene che l'area, facente parte di una zona B2-3 più estesa, possa essere riportata alla destinazione agricola originaria secondo i livelli di tutela presenti (parte E e parte EO-9b), vista la localizzazione in area di confine tra la zona agricola e la zona edificabile, ed in rapporto alle esigenze della proprietà, in analogia a medesima riduzione a stralcio approvata definitivamente per la medesima zona omogenea con atto C.C. 62/2015, non modificando gli interessi pubblici prioritari individuati dal PRG;

PARERE DELL'UFFICIO PIANIFICAZIONE DEL COMUNE

si ritiene l'osservazione **accoglibile**.

Precisato altresì che:



DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

SETTORE SVILUPPO E GESTIONE DEL TERRITORIO UFFICIO PIANIFICAZIONE E PIANI ATTUATIVI

- l'accoglimento integrale o parziale delle suddette osservazioni, comporta comunque una riduzione del carico urbanistico e non implica incremento di consumo di nuove aree agricole, pertanto non necessita dell'acquisizione del parere di compatibilità geomorfologica, ai sensi dell'art. 13 della Legge 64/74, ritenendo di potersi avvalere di quello già espresso con Determina Dirigenziale n°360 del 11/07/2006 e della Verifica di Compatibilità idraulica ai sensi dell'art.10 L.R. n.22/2011;
- come specificato nelle controdeduzioni dell'osservazione n. 6, in taluni elaborati grafici, compresi sia nell'allegato "C" alla delibera di adozione della presente variante, che nell'allegato "G" al presente atto, si fa rilevare che sono stati utilizzati degli elaborati che rappresentano alcune modifiche a zone che non sono oggetto della presente variante, e riguardano prevalentemente Ambiti di Trasformazione Definita che sono conclusi, scaduti e/o collaudati che a livello di analisi preliminare erano già stati individuati come identificabili in zone di completamento con relativa localizzazione delle aree standard già acquisite al patrimonio comunale: tali indicazioni pertanto non sono oggetto di considerazione nella presente variante puntuale, se non per un'analisi aggiornata dello stato di attuazione del vigente P.R.G., in quanto non oggetto del presente procedimento; infatti la variante puntuale in argomento riguarda le sole perimetrazioni puntualmente riportate negli allegati a stralcio (allegati "I" e "G").

Dato inoltre atto che:

- alla luce dei Pareri espressi dall'ufficio, le osservazioni proposte risultano pertanto essere quelle meglio specificate nel seguente quadro sinottico, ed illustrate graficamente negli Allegati "F" e "G":

osserv.	Tavola P.R.G.	ZTO vigente	art. NTA	ZTO adottato	ZTO richiesta	ZTO proposta	art. NTA
3	EG 03.14	C2-1	43.01	-	B1-1	B1-1	33.01
						VP	33.03
4	EG 03.22	F1-3	51.04	EI-3 EI-7	E	EI-3	16
						EI-7	20
6	EG 03.23-24	ATS-21	59	-	E EO-13	E	13
						EO-13	27
7	EG 03.21	ATS-16	59	-	E	E	13
8	EG 03.21-26	F3-1	54.01	ATS-16	F3-1	F3-1	54.01
10	EG 03.22	F1-3	51.04	EI-3 EI-7	E	EI-3	16
						EI-7	20
12	EG 03.20	C2-2	43.02	-	E EO-13 B1-1 C2-1	EI-7	20
						EO-13	27
						B1-1	33.01
14	EG 03.19	B2-2	34.02	-	E	EI-7	20
		ATS-05	59			EI-7	20
15	EG 02.04	D2-1	47.02	-	F	F2-3	53.03
						F2-1	53.01
16	EG 03.27	D2-1	47.02	EO-11 D1-1	D1-1 EI-3	D1-1	46.01
						EI-3	16
18	EG 03.13	B2-3	34.03	-	E	EO-9b	23
						E	13



DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

SETTORE SVILUPPO E GESTIONE DEL TERRITORIO
UFFICIO PIANIFICAZIONE E PIANI ATTUATIVI

- sotto il profilo quali-quantitativo, l'accoglimento integrale o parziale delle suddette osservazioni, esplicitate nel "**prospetto urbanistico-ambientale**" di cui all'Allegato "II", comporta una complessiva ulteriore riduzione del carico urbanistico per un totale di **33.271 mc** di volumetria residenziale (pari a **277 abitanti teorici insediabili in meno**), e **4718 mq** di superficie utile lorda industriale/commerciale, a fronte di un aumento degli ambiti di tutela di **44.266 mq** (di cui 22.653 mq di tipo integrale, e 21.613 mq di tipo orientata);
- gli accoglimenti anche parziali delle osservazioni pervenute, oggetto del presente documento, comportano ulteriori riduzioni relativamente alle previsioni di entrate fiscali comunali, rispetto a quelle già stimate nell'atto di adozione (C.C. n°81 del 28/12/2015);
- l'avvenuta integrazione, a seguito delle suddette osservazioni, apporterebbe una rideterminazione contributiva delle aree interessate per un minor importo relativo e complessivo pari ad € 89.579,00 circa (già € 63.579,00) che comporta pertanto, seppur stimata, una riduzione di € 180.554,00 circa (già € 154.554,00);
- la nuova quota di detta riduzione rispetto ai dati disponibili sopra riportati e relativi al 2014, incide in termini percentuali stimati per una diminuzione dell' 13,30 % circa (già 11,40 %).

Tutto ciò premesso e considerato, si propone al Consiglio Comunale di accogliere/accogliere parzialmente/non accogliere le osservazioni presentate, e di adottare definitivamente ai sensi dell'art. 26 della L.R. 34/92 e ss. mm. ii., sulla base delle considerazioni svolte, le presenti varianti puntuali al P.R.G., adottate con delibera di C.C. n°81 del 28.12.15.

Osimo, li 13.10.16

Il Responsabile del Settore

(Arch. Maurizio Mercuri)

Il Dirigente del Dipartimento

(Dott. Ing. Roberto Vagnozzi)





DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

SETTORE SVILUPPO E GESTIONE DEL TERRITORIO
UFFICIO PIANIFICAZIONE E PIANI ATTUATIVI

SCHEMA DI DELIBERAZIONE

Il Consiglio Comunale

Visto il Documento Istruttorio redatto dal Settore Sviluppo e Gestione del Territorio, 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°22/2011 e relativo Regolamento;

Vista la delibera di C.C. n°81 del 28.12.15 con la quale è stata adottata la presente proposta di Varianti puntuali al P.R.G. vigente;

Viste le osservazioni pervenute, come certificato dal servizio Protocollo in data 10.10.16;

Viste le controdeduzioni in merito a tali osservazioni, predisposte dall'ufficio preposto;

Visti e richiamati i pareri acquisiti dalla Provincia di Ancona inerenti la compatibilità geomorfologica, la compatibilità idraulica, e l'esclusione dalla procedura di valutazione ambientale strategica, relativi al procedimento in argomento, e le successive valutazioni contenute nel documento istruttorio, che in corpo separato sono parte integrante e sostanziale del presente atto.

Visto il parere tecnico favorevole espresso dal Dirigente del Dipartimento del Territorio, Dott. Ing. Roberto Vagnozzi;

Visto che in data __.10.16 la III^a Commissione Consiliare "Ambiente e Territorio" ha espresso il proprio parere come da Verbale in atti;

Visto il parere tecnico contabile allegato integrativo di quello allegato all'atto C.C. n°81/2015;

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 accogliere / accogliere parzialmente / non accogliere le osservazioni pervenute alla variante in oggetto, sulla base delle valutazioni e votazioni espresse, come appresso:
 - Oss. 01 - presentata dal Sig. Leopardi Dittaiuti Francesco, prot. 6380 del 02.03.16
voti: _____
Esito: accolta / accolta parzialmente / non accolta
 - Oss. 02 - presentata dal Comitato spontaneo per la viabilità Padiglione, prot. 7040 del 07.03.16
voti: _____
Esito: accolta / accolta parzialmente / non accolta

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

-
- Oss. 03 - presentata dal Sig. Gambini Romualdo ed altri, prot. 12490 del 21.04.16
voti: _____
Esito: accolta / accolta parzialmente / non accolta
 - Oss. 04 - presentata dal Sig. Baffetti Rino, prot. 12687 del 23.04.16
voti: _____
Esito: accolta / accolta parzialmente / non accolta
 - Oss. 05 - presentata dal Sig. Bellezza Marco ed altri, prot. 2201 del 22.01.16
voti: _____
Esito: accolta / accolta parzialmente / non accolta
 - Oss. 06 - presentata dal Sig. Pigni Fausto ed altri, prot. 12964 del 27.04.16
voti: _____
Esito: accolta / accolta parzialmente / non accolta
 - Oss. 07 - presentata dal Sig. Giacchetta Cesare ed altri, prot. 12967 del 27.04.16
voti: _____
Esito: accolta / accolta parzialmente / non accolta
 - Oss. 08 - presentata dal Sig. Giacchetta Lugino ed altri, prot. 12970 del 27.04.16
voti: _____
Esito: accolta / accolta parzialmente / non accolta
 - Oss. 09 - presentata dal Marchetti Massimo ed altri, prot. 12973 del 27.04.16
voti: _____
Esito: accolta / accolta parzialmente / non accolta
 - Oss. 10 - presentata dalla Sig.ra Cionco Maria Gabriella ed altri, prot. 13125 del 28.04.16
voti: _____
Esito: accolta / accolta parzialmente / non accolta
 - Oss. 11 - presentata dalla Sig.ra Politi Paola, prot. 13477 del 30.04.16
voti: _____
Esito: accolta / accolta parzialmente / non accolta
 - Oss. 12 - presentata dal Sig. Giuliadori Franco ed altri, prot. 13478 del 30.04.16
voti: _____
Esito: accolta / accolta parzialmente / non accolta
 - Oss. 13 - presentata dalla Sig.ra Agostinelli Fiorella, prot. 14193 del 06.05.16
voti: _____
Esito: accolta / accolta parzialmente / non accolta
 - Oss. 14 - presentata dalla Sig.ra Focante Maria Teresa, prot. 17759 del 09.06.16
voti: _____
Esito: accolta / accolta parzialmente / non accolta
 - Oss. 15 - presentata dalla Delegazione Pontificia Santuario di Loreto, prot. 22951 del 01.08.16
voti: _____
-



DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

SETTORE SVILUPPO E GESTIONE DEL TERRITORIO
UFFICIO PIANIFICAZIONE E PIANI ATTUATIVI

Esito: accolta / accolta parzialmente / non accolta

- Oss. 16 - presentata dalla Sig.ra Politi Paola, prot. 24096 del 10.08.16

voti: _____

Esito: accolta / accolta parzialmente / non accolta

- Oss. 17 - presentata dalla Congregazione Missionari Scalabriniani, prot. 28062 del 23.09.16

voti: _____

Esito: accolta / accolta parzialmente / non accolta

- Oss. 18 - presentata dal Sig. Gioacchini Fausto, prot. 28506 del 28.09.16

voti: _____

Esito: accolta / accolta parzialmente / non accolta

- 3) di adottare definitivamente, ai sensi dell'art. 26 della L.R. 34/92, come modificata con L.R. 19/01, le presenti varianti puntuali al P.R.G., adottate con delibera di C.C. n°81 del 28.12.15, così come descritte nel documento istruttorio e meglio specificate nei documenti di seguito riportati, che in corpo separato costituiscono parte integrante e sostanziale della presente delibera, unitamente alle note relative alle singole istanze:

- Allegato "E": Osservazioni
- Allegato "F": Estratti di P.R.G. vigente
- Allegato "G": Estratti di P.R.G. in accoglimento di osservazioni
- Allegato "II": Prospetto urbanistico-ambientale (in accoglimento di osservazioni)

- 4) di trasmettere, a cura del Servizio Pianificazione, ai sensi dell'art.26 co.3 della L.R. 34/92 così come modificata dalla L.R. 19/01, il presente atto e relativa documentazione tecnica correlata, al competente organo Provinciale per l'espressione del parere di propria competenza, entro trenta giorni dalla data di assunzione della presente delibera;
- 5) 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;
- 6) di prendere altresì atto del parere tecnico contabile allegato;
- 7) di rendere, con apposita e separata votazione, la presente immediatamente eseguibile ai sensi di legge.

Parere tecnico favorevole: Ing. Roberto Vagnozzi

