



COPIA DI ATTO DI CONSIGLIO COMUNALE

Seduta del 25/03/2009 n. 000000000021

OGGETTO:

**INDIVIDUAZIONE ZONA ED IMMOBILI DA ASSOGGETTARE A PIANO DI RECUPERO
EX L.457/78 "STABILIMENTO AGRINOVA" - VIA COLLE SAN BIAGIO - SOGGETTO
PROPONENTE: "IL COLLE IMMOBILIARE SRL"**

L'anno **Duemilanove** il giorno **Venticinque** del mese di **Marzo** alle ore **19.00**, nella sala delle adunanze consiliari della Sede Comunale a seguito di invito diramato dal Presidente in data **20/03/2009** n. **10213**, si e' riunito il Consiglio Comunale, convocato per le ore **19.00**.

Presiede l' adunanza il Sig. **GINNETTI ACHILLE** nella sua qualita' di **PRESIDENTE**.

Partecipa alla seduta il Segretario Generale Dott. **SABBATINI STELLA**.

N.	Cognome	Nome	Carica	Presenza
1	LATINI	DINO	SINDACO	Si
2	FRANCIONI	ROBERTO	CONSIGLIER	Si
3	PALAZZINI	GRAZIANO	CONSIGLIER	Si
4	GALLINA	MIRCO	CONSIGLIER	Si
5	GELSOMINI	MICHELE	CONSIGLIER	Si
6	COLA	GINO	CONSIGLIER	Si
7	STROLOGO	GIOVANNI	CONSIGLIER	No
8	DONATO	CANDIDO	CONSIGLIER	Si
9	RAMAZZOTTI	PIERGIORGIO	CONSIGLIER	No
10	LUNA	MASSIMO	CONSIGLIER	No
11	GAMBINI	MATTEO	CONSIGLIER	Si
12	GINNETTI	ACHILLE	PRESIDENTE	Si
13	FALCETELLI	ANDREA	CONSIGLIER	Si
14	BECCACECE	GIUSEPPE	CONSIGLIER	Si
15	GIACCO	LUIGI	CONSIGLIER	Si
16	PIERGIACOMI	GRAZIANO	CONSIGLIER	No
17	PELLEGRINI	MAURO	CONSIGLIER	Si
18	ANDREONI	PAOLA	CONSIGLIER	No
19	ALOCCO	ROSALIA	CONSIGLIER	No
20	CITTADINI	SANDRO	CONSIGLIER	Si
21	DOMIZIO	CLAUDIA	CONSIGLIER	Si
Presenti N. 15		Assenti N. 6		

Il Presidente, constatato il numero legale degli intervenuti, dichiara aperta la seduta ed invita i presenti alla trattazione dello argomento indicato in oggetto.



DOCUMENTO ISTRUTTORIO

Premesso che:

- in data 09/12/08 prot. 42823, è pervenuta da parte del Sig. Pergolesi Andrea, in qualità di Amministratore Unico della società 'Il Colle Immobiliare srl', una proposta di Piano di Recupero urbano per la trasformazione dell'area e del complesso edilizio esistente, individuati catastalmente al foglio 8 mappale 493, sita in Via Colle San Biagio;
- la zona e gli immobili oggetto di individuazione di Piano di Recupero Urbano sono descritti nella documentazione tecnica che compone la presente proposta, presentata a firma dell'Arch. Andrea Carlini e dall'Arch. Fabio Tarabelli (con nota prot. 42823 del 09/12/2008 e con nota prot. 5964 del 12/02/2009), di seguito specificata:

(prot. 42823 del 09/12/2008)

- a) *allegato 1 – Relazione Tecnica : - estratto PRG - estratto catastale e visura - documentazione fotografica ;*
 - 01. *tavola 1 – Stato Attuale : - Stralcio PRG – Stralcio Catastale - Rilievo ;*
 - 02. *tavola 2 – Stato Attuale : - Prospetti – Sezioni ;*
 - 03. *tavola 3 – Stato Attuale : - Calcolo Superfici e volumi – Regolarità edilizia (concessioni e DIA rilasciate) ;*

(prot. 5964 del 12/02/2009)

- b) *allegato 2 – Proposta progettuale : - Relazione tecnica;*
 - 04. *tavola 4 – Proposta progettuale : - Ipotesi Insediativa – Zonizzazione – Modello tridimensionale ;*
- l'area è classificata urbanisticamente come zona «EO-9b» 'aree potenzialmente instabili' di cui all'art. 23 delle NTA e nella zona sono individuate due alberature come zona « EI-2 » 'Elementi Arborei' di cui all'art. 15 delle NTA;
- l'area oggetto di individuazione sviluppa una superficie di mq 5233 e comprende diversi edifici in stato di degrado ad uso prevalentemente produttivo;
- il complesso edilizio è composto da tre distinte categorie di immobili : 1) edificio principale con struttura portante in ferro e tamponatura in parte in c.a. e parte in ferro. Copertura in fibre di amianto (eternit) ; 2) magazzino con struttura portante in ferro e



tamponatura in parte in c.a. e parte in ferro. Copertura in lamiera grecata ; 3) Silos realizzati con struttura portante in ferro su basamento in c.a. ;

- Gli immobili risultano tutti assentiti ed autorizzati nel rispetto delle normative in materia urbanistica ; la volumetria esistente risulta di mc 10912,76 per una SUL di mq 1355,45 ;
- Gli immobili 1 e 2 risultano in cattivo stato di conservazione e in stato di semi abbandono e degrado, i silos risultano in buono stato di conservazione. L'attività svolta comporta l'emissione di polveri e produce forte rumorosità in pieno contrasto con la zona di riferimento. La trasformazione e ristrutturazione degli immobili in rapporto all'attività produttiva svolta ed alla viabilità esistente risulta essere negativa nel rapporto risorse impiegate e benefici anche rispetto alle intenzioni di delocalizzare l'attività produttiva in zona più idonea ;
- la proposta progettuale presentata prevede la demolizione degli immobili esistenti, lo smaltimento dei materiali nocivi e il recupero ambientale dell'area, garantendo sotto ogni punto di vista la valorizzazione ambientale, il miglioramento estetico e la migliore fruibilità della zona nel rispetto del sito di riferimento; a seguito della demolizione è quindi prevista la ristrutturazione urbanistica della zona prevedendo un piccolo nucleo residenziale. I parametri urbanistici essenziali prevedono che a fronte di una volumetria esistente di mc 10912,76 sarà utilizzata una volumetria massima di mc 5756,80 con distanza dai confini di m 5 ;
- la proposta progettuale ipotizzata, anche se si ritiene di massima e non forma il quadro normativo della presente individuazione, permette di definire che il Piano di Recupero Urbano dovrà essere adottato in C.C. in Variante al Piano Regolatore Generale ai sensi dell'art.26 della L.R. 34/92 ;

Per quanto sopra illustrato, si ritiene che la richiesta presentata sia di interesse per l'Amministrazione Comunale in quanto concretizza gli indirizzi già espressi circa la tutela e il recupero del patrimonio edilizio ed il perseguimento degli obiettivi di riqualificazione urbana ed ambientale, e pertanto, al fine di avere maggiore garanzia sul piano esecutivo in rapporto alla qualità architettonica ed ambientale, sia da assoggettare la proposta stessa a Piano di Recupero ai sensi della L. 457/78.



Sempre ai fini di una maggiore garanzia, dal punto di vista esecutivo, all'interno delle NTA del PRU dovranno essere contenute le seguenti « Prescrizioni Particolari » :

- la tipologia architettonica dovrà rispettare le caratteristiche degli insediamenti tradizionali del paesaggio rurale locale;
- i materiali utilizzati dovranno essere ricondotti alle caratteristiche dei materiali utilizzati nella tradizione rurale; tra gli altri dovranno essere utilizzati infissi in legno naturale e tinteggiature esterne degli edifici con colori appartenenti alle "terre naturali";
- le piantumazioni esterne dovranno essere ricondotte alle specie autoctone del territorio osimano; le siepi direttamente confinanti con il territorio agricolo dovranno essere di tipo irregolare e caratterizzate da almeno tre essenze, dovranno comunque essere evitate le siepi di tipo geometrico ad eccezione di quelle confinanti con la strada; il tutto secondo le disposizioni del vigente P.C. del Verde ;
- le pavimentazioni esterne dovranno essere tutte di tipo permeabile ad eccezione del marciapiede perimetrale delle abitazioni a salvaguardia della salubrità dell'abitazione stessa; per le sistemazioni a parcheggio saranno comunque da privilegiare pavimentazioni salvaprato di tipo alveolare o comunque di tipo permeabile;
- per eventuali sistemazioni esterne dovranno essere evitati sistemi di ritenuta terra in c.a., ma andranno privilegiate soluzioni di ingegneria naturalistica;
- al fine di incentivare la Certificazione Energetica dell'edificio e l'utilizzo di fonti di energia rinnovabile, la proposta progettuale, da sottoporre a regolare richiesta di permesso di costruire, potrà essere ricondotta all'"Architettura Sostenibile": risparmio e qualità nell'edilizia" nel rispetto del RET comunale e dei parametri indicati nel suo Allegato C.

In virtù della prossima Adozione in Variante al PRG del PRU, ai sensi dell'art. 26 della L.R. 34/92, il soggetto proponente dovrà presentare, oltre al Piano di Recupero, i seguenti documenti :

- a) Relazione Geologica Geotecnica per la richiesta del parere di compatibilità geomorfologica alla provincia di Ancona - U.O. Pareri Geomorfologici e Idrogeologici - ai sensi e per gli effetti dell'art. 13 L. 64/74;
- b) Rapporto Preliminare per la richiesta di Verifica di Assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica (VAS) ai sensi del d. lgs n. 152/2006 e ss.mm.ii. e della L.R. 6/2007; da trasmettere prima dell'adozione della Variante alla Provincia di Ancona - Dipartimento III del Governo del Territorio Servizio I urbanistica – U.O. Urbanistica ;



Osimo, 24/02/09

Il Responsabile del Sub-Settore
Arch. Alessandro Mazzieri

IL CONSIGLIO COMUNALE

Visto il documento istruttorio redatto dal Sub-Settore Pianificazione e Piani Attuativi, parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

Ritenuto di condividere e fare proprio il suddetto documento istruttorio;

Visti gli artt. 27, 28 e 30 della L. 457/78;

Vista la Legge Regionale 34/92 e sue modifiche ed integrazioni;

Visto altresì l'art. 6 della Legge Regionale n° 13/90;

Visto il parere tecnico favorevole espresso dal Responsabile del Sub-Settore Pianificazione e Piani Attuativi, Arch. Alessandro Mazzieri;

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;

Udita la discussione sviluppatasi sull'argomento, come da trascrizione integrale della registrazione della seduta, che alla presente non si allega ai sensi art.35 del Regolamento del Consiglio Comunale;

Con la seguente votazione:

Presenti 15

Votanti 13

Favorevoli 11

Contrari 2 (Cittadini, Giacco)

Astenuti 2 (Domizio, Pellegrini)



DELIBERA

1. di individuare, ai sensi degli artt. 27, 28 e 30 della L.457/78, la zona e l'immobile da assoggettare a Piano di Recupero, per le proprie condizioni di degrado, individuati catastalmente al foglio 8 mappale 493, sita in Via Colle San Biagio;
2. di dare atto che gli elaborati, a firma dell'Arch. Andrea Carlini e dall'Arch. Fabio Tarabelli (con nota prot. 42823 del 09/12/2008 e con nota prot. 5964 del 12/02/2009), presentati dal Sig. Pergolesi Andrea, in qualità di Amministratore Unico della società 'Il Colle Immobiliare srl, sono i seguenti e formano, pur in corpo separato, parte integrante e sostanziale del presente atto:

(prot. 42823 del 09/12/2008) che formano il quadro normativo dell'area da individuare

- c) *allegato 1 – Relazione Tecnica : - estratto PRG - estratto catastale e visura - documentazione fotografica ;*
05. *tavola 1 – Stato Attuale : - Stralcio PRG – Stralcio Catastale - Rilievo ;*
06. *tavola 2 – Stato Attuale : - Prospetti – Sezioni ;*
07. *tavola 3 – Stato Attuale : - Calcolo Superfici e volumi – Regolarità edilizia (concessioni e DIA rilasciate) ;*

(prot. 5964 del 12/02/2009) a titolo indicativo e di massima, non formano il quadro normativo della presente individuazione

- d) *allegato 2 – Proposta progettuale : - Relazione tecnica;*
08. *tavola 4 – Proposta progettuale : - Ipotesi Insediativa – Zonizzazione – Modello tridimensionale ;*

3. di procedere, a cura del servizio Segreteria, all'espletamento delle procedure di pubblicazione della presente deliberazione;
4. di dare atto che, il presente provvedimento non comporta impegno di spesa e pertanto non necessita di parere contabile ai sensi dell'art. 49 della Legge 267/00.

Il Presidente del Consiglio Comunale pone quindi a votazione la proposta di rendere il presente atto



immediatamente eseguibile

Pertanto,

IL CONSIGLIO COMUNALE

Udita la proposta,

Con la seguente votazione:

Presenti 15

Votanti 14

Favorevoli 12

Contrari 2 (Cittadini, Giacco)

Astenuti 1 (Pellegrini)

DELIBERA

5. di rendere il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi art.134 T.U.E.L. n.267/00

- - - * * * - - -

sb



IL SEGRETARIO GENERALE

f.to Dott. SABBATINI STELLA

IL PRESIDENTE

f.to GINNETTI ACHILLE

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Si certifica dal sottoscritto Segretario Generale che, giusta relazione del Messo Comunale, copia della presente deliberazione e' stata pubblicata mediante affissione all'Albo Pretorio Comunale

il _____ e vi rimarrà per 15 giorni
consecutivi ai sensi e per gli effetti
dell'art.124 del D. Lgs. n. 267 del 18
agosto 2000.

Dal Municipio, li _____

IL SEGRETARIO GENERALE

f.to Dott. SABBATINI STELLA

Copia conforme all'originale , in carta libera, per uso amministrativo.

Dal Municipio, li _____

IL SEGRETARIO GENERALE

Dott. SABBATINI STELLA
