



ATTO DELLA GIUNTA COMUNALE

Seduta del 11/09/2023 n. 185

OGGETTO:

Adozione Rapporto Ambientale e proposta di Piano di Lottizzazione Residenziale "BENIGNI" in Via Giovanni Paolo II, frazione Abbadia.

L'Anno **Duemilaventitre** il giorno **Undici** del mese di **Settembre** alle ore **15:40** nella sala delle adunanze della sede Comunale si è riunita la Giunta Comunale convocata, nelle forme di legge, per le ore **15:40** ..-----

Partecipa alla riunione il SEGRETARIO GENERALE Dott. **MONTACCINI GIOVANNI**

Presiede l'adunanza **PUGNALONI SIMONE** nella sua qualità di SINDACO ..-----

e sono rispettivamente presenti ed assenti i Sigg.:

N.	Cognome e Nome	Carica	Presenza
1	PUGNALONI SIMONE	SINDACO	Si
2	ANDREONI PAOLA	V.SINDACO	Si
3	CARDINALI FLAVIO	ASSESSORE	Si
4	PELLEGRINI MAURO	ASSESSORE	No
5	GATTO FEDERICA	ASSESSORE	Si
6	PAGLIARECCI ANNALISA	ASSESSORE	Si
7	GLORIO MICHELA	ASSESSORE	Si
8	ANDREOLI ALEX	ASSESSORE	No
	Presenti N. 6	Assenti N. 2	

Il Presidente, constatato il numero legale degli intervenuti, dichiara aperta l'adunanza ed invita i presenti alla trattazione dell'argomento indicato in oggetto.

----- *** -----



DOCUMENTO ISTRUTTORIO

Premesso che:

- in data 09/07/2018 è pervenuta all'Amministrazione Comunale con nota prot. n. 18129 una proposta di Piano lottizzazione relativa ad una zona residenziale di espansione **C2-2** “*Nuovi insediamenti di definizione dei margini edificati, in contesti a valenza ambientale*”, sita in via Giovanni Paolo II, identificata catastalmente al Foglio 61 mappali 343 parte, 348 parte, 417 parte, 419 parte, di proprietà del Sig. Giuseppe Benigni, costituita dai seguenti elaborati a firma dell'Arch. Filiberto Andreoli, in qualità di progettista:
 - Relazione tecnico-illustrativa;
 - Relazione Geologica (*a firma del Geol. Umberto Fiumani*);
 - Verifica di compatibilità idraulica (*a firma del Geol. Umberto Fiumani*);
 - Visure catastali;
 - Rilievo fotografico;
 - Tav. 01 – Estratti di mappa
 - Tav. 02 – Stato attuale
 - Tav. 03 – Planimetria di progetto
 - Tav. 04 – Planivolumetrico - tavola del verde
 - Tav. 05 – Profili del terreno
- con successiva integrazione prot. n. 16050 del 06/06/2019 il tecnico incaricato ha trasmesso una nuova documentazione, in **aggiunta** e a parziale sostituzione della precedente, a seguito della richiesta formulata dall'Ufficio preposto con propria nota prot. n. 25222 del 22/09/2018, di seguito elencata:
 - **Asseverazione di conformità urbanistica dell'intervento;**
 - **Asseverazione di conformità in materia di barriere architettoniche;**
 - **Norme Tecniche di Attuazione;**
 - Relazione tecnico-illustrativa;
 - Rilievo fotografico;
 - Tav. 01 – Estratti di mappa;
 - Tav. 02 – Stato attuale;
 - Tav. 03 – Planimetria di progetto;
 - Tav. 04 – Planivolumetrico - tavola del verde;
 - Tav. 05 – Profili del terreno;
 - **Tav. 06 – Esecutivo strada di lottizzazione**
 - **Tav. 07 – Planimetria/profili fognatura**
 - **Tav. 08 – Rete idrica, gas, prese antincendio**
 - **Tav. 09 – Rete elettrica e illuminazione pubblica**
 - **Tav. 10 – Rete telefonica**
 - **Tav. 11 – Segnaletica**
 - **Tav. 12 – Sovrapposizioni – aree da cedere**
 - Relazione Geologica (*a firma del Geol. Umberto Fiumani*);
 - Verifica di compatibilità idraulica (*a firma del Geol. Umberto Fiumani*);
 - **Computo metrico estimativo Oo.Uu.;**
 - **Schema di Convenzione;**
 - **Rapporto Preliminare per la Verifica di Assoggettabilità a VAS;**



▪ **Tav. i01 - Valutazione previsionale del clima acustico;**

- con nota prot. n. 22832 del 08/08/2019 è stato trasmesso alla Provincia di Ancona il Rapporto Preliminare per la Verifica di Assoggettabilità a VAS, ai sensi del D.Lgs. n.152/2006 e ss.mm.ii. e della L.R. n. 06/2007;
- con comunicazione n. 29509 del 13/08/2019 assunta al protocollo comunale con n. 23360 del 14/08/2019, la Provincia di Ancona in qualità di Autorità Competente, ha dato avvio al procedimento di VAS e contestualmente individuato i seguenti Soggetti Competenti in materia Ambientale (SCA): ASUR Marche – Autorità di Bacino distrettuale – Servizio Tutela, Gestione e Assetto del Territorio della Regione Marche;
- in data 14/09/2019 con prot. 26527 il Piano attuativo in parola è stato trasmesso alla Regione Marche, per la richiesta del parere di Compatibilità Geomorfologica ai sensi dell'art. 89 D.P.R. 380/2001, e per la Verifica di compatibilità idraulica ai sensi dell'art. 10 della L.R. 22/2011;
- i pareri di competenza per la realizzazione delle opere di urbanizzazione sono stati richiesti in pari data, ai relativi gestori dei servizi a rete, rispettivamente con note prot. 26526 e 26523 alla DEA e all'ASTEA, e con nota prot. 26524 alla TELECOM ITALIA, mentre con nota prot. 26525 è stato chiesto il parere preventivo di conformità al C.d.S. alla Polizia Municipale;

Considerato che:

- con comunicazione assunta al protocollo comunale con n. 31170 del 28/10/2019, Il Servizio Tutela, Gestione e Assetto del Territorio della Regione Marche ha rilasciato ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. 380/2001 il parere di compatibilità geomorfologica *“favorevole con prescrizioni”*, e l'accertamento con esito positivo sulla Verifica di compatibilità idraulica, ai sensi dell'art. 10 della L.R. 22/2011, eseguita secondo le modalità previste dalla D.G.R. n°53/2014;
- con Determina n°1212 del 07/11/2019 del Dirigente del Settore IV – Area Governo del Territorio della Provincia di Ancona, trasmessa con nota n. 41408 del 08/11/2019, registrata al protocollo comunale in pari data con n. 32467, l'Autorità Competente secondo il “principio di precauzione” ha stabilito *“l'Assoggettamento del presente Piano alla procedura di valutazione di cui agli artt. 13-18 del D.Lgs. 152/2006”*, ravvisando che gli approfondimenti espletati nella documentazione prodotta dal soggetto proponente non sono stati di per sé sufficienti a valutare l'impatto ambientale del Piano in esame, e rilevando una difformità in merito alla coerenza esterna del Piano rispetto ai livelli di pianificazione sovraordinata, ritenendo il vigente PRG non adeguato al PTC e al PPAR;
- con nota n. 33400 del 16/11/2019 è stato trasmesso al soggetto proponente l'esito della procedura preliminare di VAS, e comunicato che al fine di proseguire l'iter di adozione del Piano attuativo, deve essere predisposto il Rapporto Ambientale, secondo quanto stabilito al par. 2.4 delle “LINEE GUIDA REGIONALI per la Valutazione Ambientale Strategica” di cui alla D.G.R.M. n°1813/2010;
- in riscontro alla suddetta nota, il tecnico incaricato ha depositato gli elaborati di seguito riportati, pervenuti il 10/06/2020 prot. 13903:
 - **Rapporto Ambientale;**
 - **Sintesi non tecnica;**
- dell'avvenuto deposito e pubblicazione degli elaborati tecnici della proposta di Piano, comprensivi del Rapporto Ambientale e della Sintesi non tecnica, è stata data comunicazione all'Autorità Competente mediante nota n. 31285 del 09/12/2020, con contestuale istanza di avvio del procedimento di VAS;



Tenuto conto che:

- la fase di consultazione pubblica di VAS, secondo quanto previsto al par. C.3 delle nuove Linee guida modificate con la D.G.R.M. n°1647/2019, è stata avviata con la pubblicazione sul B.U.R. Marche n°108 del 24/12/2020;
- l'Autorità Competente ha stabilito con nota n. 45752 del 30/12/2020, registrata in pari data al protocollo comunale con n. 33182, che il 28/02/2021 era il termine entro il quale chiunque poteva presentare osservazioni o contributi al Piano e al R.A., e con successiva nota n. 9981 del 03/03/2021, registrata al protocollo comunale con n. 6001 del 04/03/2021, che entro il 30/05/2021 si sarebbe conclusa la fase decisionale di VAS;
- in data 19/03/2021 con prot. n. 7602 è stato comunicato all'Autorità Competente che durante il periodo di pubblicazione non sono pervenuti, osservazioni, obiezioni o suggerimenti in relazione al procedimento di V.A.S. del Piano in oggetto;
- con Determina n°713 del 01/06/2021 del Dirigente del Settore IV – Area Governo del Territorio della Provincia di Ancona, trasmessa con nota n. 22048 del 01/06/2021, registrata al protocollo comunale in pari data con n. 14243, l'Autorità Competente ha comunicato l'esito del procedimento, con l'espressione del *“Parere motivato”* sulla valutazione ambientale del Piano, che come testualmente riportato sostiene: *“... le informazioni contenute nel Rapporto Ambientale, redatto dal Proponente e avallato dall'Autorità Procedente, fanno ritenere che la proposta di nuovo insediamento residenziale in oggetto non persegue come dovrebbe la finalità di garantire un elevato livello di protezione dell'ambiente, e nella proposta di piano non vi è coerenza con l'integrazione delle considerazioni ambientali, requisiti necessari al fine di contribuire alle condizioni per uno sviluppo sostenibile, in quanto:*
 - a) *le scelte progettuali esaminate nella presente procedura di VAS risultano sostanzialmente le medesime valutate nella precedente fase di consultazione e, diversamente da quanto disposto dal codice ambiente, non sono riportate le argomentazioni in grado di motivare la scelta assunta;*
 - b) *nel R.A. non viene dato atto dall'Autorità Procedente e dal proponente di come sono stati presi in considerazione i contributi pervenuti durante la fase di consultazione preliminare e, nel caso in esame, del parere di assoggettamento a VAS formulato dall'Autorità Competente;*
 - c) *il R.A. depositato dall'Autorità Procedente, seppure impostato sulla base dell'indice proposto dalle linee guida regionali VAS, con l'intento di dare risposta alle disposizioni contenute nel D.Lgs. 152/06, non risulta in grado di fornire le argomentazioni richieste nell'Allegato VI - parte seconda del medesimo decreto e nell'Allegato I della Direttiva 42/2001/CE;*
 - d) *nel R.A. non figurano le informazioni che riguardano il rapporto della proposta di piano con altri pertinenti strumenti urbanistici, comunali e sovracomunali e che descrivono lo stato attuale dell'ambiente e la sua probabile evoluzione senza l'attuazione del piano di iniziativa privata;*
 - e) *nel R.A. l'Autorità Procedente (ed il soggetto proponente) non fornisce sufficienti argomentazioni in grado di descrivere adeguatamente le caratteristiche ambientali, culturali e paesaggistiche delle aree interessate dal piano, né affrontano lo studio dei possibili impatti significativi sull'ambiente, compresi aspetti quali la popolazione, le varie matrici ambientali, il patrimonio culturale e il paesaggio;*

Ricordato che:

- il proponente e l'Autorità Procedente (Comune di Osimo) sono tenuti a dar merito nell'apposito documento chiamato Dichiarazione di sintesi, da allegare al Piano, (come descritto nel paragrafo



13 della relazione), di come le considerazioni ambientali sono state integrate nel Piano stesso, di come si è tenuto conto del R.A. e degli esiti delle consultazioni, dando atto dell'avvenuto recepimento del parere Motivato della Provincia, ovvero indicando puntualmente le ragioni per le quali si è parzialmente o totalmente disatteso quanto contenuto nel parere motivato stesso;

- in ottemperanza al disposto dell'art. 15 co. 2 del D. Lgs. 152/2006 e All. A, punto C.4, co. 6 delle Linee Guida VAS, è stata determinata la prescrizione di provvedere, ove necessario, alla revisione del Piano, in collaborazione con l'Autorità Competente, prima della presentazione per l'adozione o approvazione dello stesso, alla luce del parere motivato espresso dall'Autorità Competente;
- con comunicazione prot. n. 14529 del 04/06/2021 è stato dato mandato al tecnico progettista di predisporre la documentazione necessaria, al fine di poter dare seguito al procedimento di adozione del Piano;

Dato atto che:

- in data 14/02/2022 il soggetto proponente ha trasmesso le integrazioni richieste, registrate con prot. n. 6229 come sotto riportate, dalle quali si riscontra una revisione del Piano - in merito al Parere motivato della provincia - consistente nella modifica di alcune soluzioni progettuali necessarie per il raggiungimento degli obiettivi prefissati:
 - **Dichiarazione di Sintesi;**
 - Tav. 03 – Planimetria di progetto;
 - Tav. 04 – Planivolumetrico - tavola del verde;
 - Tav. 05 – Profili del terreno;
- sulla base di tale documentazione si può rilevare che:
 - a) si sono integrate le argomentazioni in grado di motivare le scelte assunte, e meglio circostanziate le valutazioni effettuate in relazione alle osservazioni presentate, secondo quanto predisposto dal Codice Ambiente, e sono state descritte le modifiche apportate al Piano in conseguenza di quanto emerso;
 - b) si sono riportate le specifiche azioni o controdeduzioni relative ai contributi pervenuti dalla Provincia e dall'Asur;
 - c) si sono integrate le informazioni presenti nel Rapporto Ambientale con una ulteriore disamina degli strumenti urbanistici e delle informazioni che descrivono il contesto;
 - d) si sono integrate le argomentazioni in grado di descrivere adeguatamente le caratteristiche ambientali, culturali e paesaggistiche delle aree interessate dal Piano, e ne affrontano lo studio dei possibili impatti significativi sull'ambiente, compresi aspetti quali la popolazione, le varie matrici ambientali, il patrimonio culturale e il paesaggio;
- in sostanza, il progetto originario è stato mitigato e ridimensionato, in termini di diminuzione dell'altezza massima prevista, aumento delle opere a verde, integrazione dell'architettura con il paesaggio;
- con nota prot. 38398 del 10/11/2022 è pervenuta la documentazione relativa a "Chiarimenti su monitoraggio" redatta dal tecnico progettista, successivamente integrata dal prot 17470 del 18/05/2023 "Modalità operative", in riscontro a quanto richiesto dal Comune di Osimo il 16/06/2023, nella quale il progettista dichiara che *"... il proponente si mette a disposizione a fornire dati utili ai fini del monitoraggio (es. suolo consumato, capacità insediativa, stima dei consumi, fonti rinnovabili, ecc.) ..."*;
- si ritiene pertanto necessario prescrivere di inserire nel testo della convenzione idoneo articolato



atto a porre a carico del proprietario lottizzante la fornitura dei dati elencati nella struttura del sistema di monitoraggio, unitamente al completamento descrittivo del rapporto di monitoraggio proposto, contenente anche le misure correttive nel caso di effetti negativi imprevisti o di significativo scostamento dai target assegnati a ciascun indicatore, proponendo indicazioni utili per il ri-orientamento del piano; i dati relativi agli indicatori ed al rapporto di monitoraggio dovranno essere fissati all'atto di stipula della convenzione anche per quanto riguarda la prima rilevazione di riferimento dei parametri da rilevare e monitorare successivamente secondo il piano indicato. Preme rammentare che l'art. 18, co. 4 del D.lgs 152/2006 recita: "... *Le informazioni raccolte attraverso il monitoraggio sono tenute in conto nel caso di eventuali modifiche al piano o programma e comunque sempre incluse nel quadro conoscitivo dei successivi atti di pianificazione o programmazione.*";

Ricordato peraltro che:

- la presente proposta di Piano attuativo è conforme al Piano Regolatore vigente, pertanto in questa sede possono essere definite le modalità e il grado di dettaglio dell'intervento, ma non essere messe in discussione le previsioni edificatorie dell'area, che allo stato dell'arte sono pienamente cogenti, ancorché soggette a giudizio del T.A.R. Marche;
- si ritiene opportuno integrare la convenzione con apposita dichiarazione del proprietario lottizzante di piena conoscenza del ricorso amministrativo promosso dalla Provincia di Ancona presso il TAR Marche contro gli atti di approvazione del vigente PRG del Comune di Osimo, dichiarazione di manleva verso il Comune di Osimo e i suoi soggetti legali rappresentanti, amministrativi e tecnici, da qualsiasi responsabilità legale, amministrativa e patrimoniale a seguito di eventuale sentenza avversa nei confronti degli atti oggetto di impugnativa, e dichiarazione di consapevolezza e assunzione di piena responsabilità patrimoniale, per sé ed eventuali aventi causa, in conseguenza dell'attuazione del procedimento abilitativo urbanistico-edilizio, con espressa conferma come clausola nella forma ed ai sensi dell'art. 1341 del Codice Civile;

Rilevato altresì che:

- i principali elementi tecnico-progettuali dell'intervento sono i seguenti:
 - *Identificazione catastale:* Fg 61, mapp. 343 parte, 348 parte, 417 parte, 419 parte
 - *Superficie del comparto:* 9.805 mq = (C2-2)
 - *Indice di fabbricabilità (T):* 0,30 mc/mq
 - *Volumetria max:* 2.941,50 mc
 - *Abitanti teorici insediabili:* 24,5
 - *Standard minimi richiesti:* 515 mq
 - *Descrizione intervento:* la proposta presentata insiste su un'area sita al margine sud del centro abitato della frazione di Abbadia, a valle della via Giovanni Paolo II che scende con lieve pendenza verso il Fosso Rigo; nell'area è possibile realizzare "Nuovi insediamenti di definizione dei margini edificati" del centro urbano, con bassa densità edilizia, e si configura nella logica del minimo intervento, con la suddivisione in sei lotti indipendenti all'interno dei quali si propongono altrettanti edifici residenziali con ampie corti private ed ingressi autonomi, proposti (con una soluzione migliorativa rispetto alle previsioni di Piano regolatore) su un piano fuori-terra con piano interrato, serviti da una



viabilità parallela a quella principale lungo la quale vengono individuati gli standard pubblici e i relativi accessi privati;

▪ *Parametri Urbanistico-edilizi:*

Lotti	Sup. fondiaria (mq)	I.C. (mq/mq)	Sup. coperta max (mq)	Volume max (mc)	H max (ml)	H prog (ml)
1	1.972	0,30	591,60	595,50	10,50	4,50
2	1.552		465,60	540,00		
3	1.300		390,00	425,00		
4	1.187		356,10	425,00		
5	1.113		333,90	425,00		
6	1.138		341,40	531,00		
totale	8.262		2.478,60	2.941,50		

* al lotto 6 è assegnata una fascia pertinenziale di 5 m, esterna all'area edificabile, per un totale di 300 mq di area agricola.

Aree pubbliche	Standard minimi		progetto
Parcheggi pubblici	2,5 mq/abit.	61,25 mq	215,00 mq
Verde pubblico	12 mq/abit.	294,00 mq	426,00 mq
Urbanizzazione secondaria	6,5 mq/abit.	159,25 mq	-
<i>Strade, marciapiedi, aree manovra</i>			<i>684,00 mq</i>
totale	21 mq/abit.	514,50 mq	641,00

- le Opere di urbanizzazione primaria (strade, parcheggi, aree verdi, rete fognaria, pubblica illuminazione, gas-metano, elettrica, acqua, telefonia, ecc.) sono state quantificate nel Computo metrico estimativo in € **114.937,96** (euro centoquattordicimilanovecentotrentasette/96), e per la loro realizzazione a scomputo degli oneri, secondo quanto previsto dagli artt. 9-10 della convenzione urbanistica, dovrà essere presentato un progetto definitivo/esecutivo da approvare con successivo e separato atto, costituente Titolo abilitativo;
- le aree per le Opere di urbanizzazione secondaria (aree per attrezzature e servizi pubblici) che competono al piano attuativo ma non sono individuate/realizzate direttamente, assommano 159,25 mq, e per esse viene richiesta la monetizzazione secondo quanto stabilito con D.C.C. n°29 del 23/05/2012, per un valore unitario di **41,30 €/mq** (importo rivalutato con incremento ISTAT al 07/2023) ed un importo totale pari ad € **6.577,03** (euro seimilacinquecentosettantasette/03), da versare alla stipula della convenzione;
- il Contributo di Miglioria afferente al Piano in esame, ridefinito con D.C.C n°127 del 10/11/2004 in **5 €/mc**, e che mira alla realizzazione di opere da valutare caso per caso al fine di valorizzare l'intervento privato e migliorare le urbanizzazioni ed i servizi pubblici negli ambienti territoriali in cui gli stessi vengono realizzati, dovrà essere individuato per un importo minimo di € **14.707,50** (euro quattordicimilasettecentosette/50) da approvarsi con successivo e separato atto di Giunta Comunale previa validazione del Settore Lavori Pubblici, oppure monetizzato su richiesta del soggetto proponente, da versare alla stipula della convenzione;



Specificato inoltre che:

- nell'ambito degli strumenti attuativi e degli atti equivalenti comunque denominati nonché degli interventi in diretta attuazione dello strumento urbanistico generale, l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria, di importo inferiore alla soglia di cui all'art. 35, co. 1, lett. a), del D.Lgs. n.50/2016, funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, è a carico del titolare del permesso di costruire, e non trova applicazione il citato decreto;
- prima dell'approvazione definitiva dovrà essere effettuata la predisposizione del nuovo schema di frazionamento con l'eventuale individuazione delle particelle da acquisire al patrimonio comunale al fine di individuare la compiuta realizzazione delle opere di urbanizzazione (strade, parcheggi, impianti, ecc) e dovrà essere accertata la disponibilità a tale cessione da parte degli Uffici Comunali anche da parte di soggetti terzi interessati dall'intervento, con oneri a carico dei lottizzanti;
- il Piano di Lottizzazione presentato sarà regolato dall'apposita Convenzione Urbanistica definita sulla base dello "Schema di Convenzione" allegato alla presente, opportunamente adeguato alle eventuali modifiche intervenute e/o prescritte durante l'iter del procedimento;
- secondo la Relazione di Valutazione del clima acustico, redatta per il piano in oggetto dal tecnico competente in acustica Arch. Maurizio Andreoli ai sensi della Legge 447/95 e della L.R. 28/2001, l'immissione acustica nell'area di lottizzazione rispetta i limiti di riferimento previsti per la classe acustica III (Aree di tipo misto), individuata dal Piano di classificazione acustica comunale, approvato con delibera di C.C. n°147 del 22/11/2006;
- la quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione secondaria e quella del Costo di Costruzione, andrà corrisposta al Comune e sarà definita in fase di richiesta del Permesso di costruire, così come la quota di Contributo di urbanizzazione primaria, che qualora dovesse superare l'importo delle opere da realizzarsi a scomputo, dovrà essere versata, limitatamente alla differenza, all'atto del rilascio dei permessi relativi ai singoli lotti.
- in riferimento all'art. 3, 3° comma della Legge regionale 3 maggio 2018 n° 8 "Recepimento dello schema di regolamento edilizio tipo (RET)..." dal 07/11/2018 trovano diretta applicazione, prevalendo sulle disposizioni comunali, le definizioni uniformi dei parametri urbanistici ed edilizi allegati al suddetto schema di RET, con le indicazioni tecniche di dettaglio introdotte con la L.R. n. 8/2018. Pertanto dal 07/11/2018 risulta conseguentemente modificato in Regolamento Edilizio Comunale, con particolare riferimento all'art. 13, quindi l'attuazione del presente Piano di Lottizzazione e conseguenti procedimenti abilitativi edilizi dovrà essere conforme al combinato disposto del vigente Regolamento edilizio e nuove disposizioni di cui alla succitata L.R. 8/2018. Lo stesso art. 7 delle vigenti N.T.A. del P.R.G., nel richiamare le definizioni e precisazioni del R.E.C. va ricondotto alla intervenuta modificazione "*in forza di legge*" da applicarsi dal 07/11/2018.

Si rileva altresì che ai sensi del 2° comma dell'art. 2 della L.R. 8/2018 "Disposizioni per la prima applicazione dell'intesa" risulta che "*... il recepimento delle definizioni uniformi ovvero l'applicazione diretta delle medesime ai sensi del comma 3 dell'articolo 3, non comporta la modifica delle previsioni dimensionali degli strumenti urbanistici vigenti. Le modalità edificatorie continuano a essere regolate dal PRG vigente già adottato alla data di sottoscrizione dell'intesa medesima*". Pertanto si prende atto delle condizioni riportate nel successivo 3° comma di detta L.R. n°8/2018;

Riconosciuto infine che:



- a seguito dell'adozione del nuovo Piano Urbanistico Comunale avvenuto con atto C.C. n°9 del 30/03/2023, le aree oggetto del presente Piano ricadono in "Zone residenziali di espansione – C1" di cui all'art. 12.1 delle relative NTA, e risultano tra i "Piani attuativi previgenti" di cui all'art. 77 delle stesse NTA, individuate nell'elaborato AS4 PIANI ATTUATIVI PREVIGENTI (scheda 64), e assoggettate alle prescrizioni specifiche per tutte le zone C1 relative alla Cogenza del Piano così come disposto al punto a) del suddetto art. 12.1, che prevede:
 - a) *Per tutti i piani attuativi previgenti ricompresi nelle zone C1 non convenzionati dall'entrata in vigore del presente piano, dovranno essere applicate le disposizioni normative di cui all'art. 77 delle presenti N.T.A.*
- visto altresì il rimando al citato art. 77 delle stesse NTA adottate, che prevede: *"... I piani attuativi di iniziativa pubblica e privata definitivamente approvati rimangono in vigore a tutti gli effetti per il tempo previsto della loro validità ed efficacia. Alla decadenza dei piani attuativi vigenti e per quelli già decaduti alla data di adozione del presente piano varranno le prescrizioni stabilite dal piano attuativo decaduto previo adeguamento del medesimo alle prescrizioni di standard relativi ai parcheggi privati e agli indicatori ambientali. (...) I piani attuativi non compresi nell'elaborato AS4 sono invece inefficaci e la relativa disciplina urbanistica-edilizia in essi prevista non è più applicabile in quanto sostituita dalle disposizioni del presente PIANO nelle zone comprese nell'ambito dei suddetti piani attuativi."*;
- a norma dell'art. 1.4 delle NTA relative al PUC si stabilisce che *"Nei casi in cui si riscontri una non corrispondenza fra i vari elaborati di Piano, le prescrizioni delle presenti norme prevalgono sugli elaborati grafici"* e *"In caso di eventuale non rispondenza tra elaborati grafici e la presente normativa prevalgono le indicazioni contenute nella normativa"*;
- inoltre le aree oggetto del presente Piano attuativo sono assoggettate nelle previsioni dell'art. 30 "Percorsi pedonali, Ciclovie, e accessibilità" delle N.T.A. adottate, con particolare riferimento alle Attuazioni Urbanistiche, 3° comma.
- emerge pertanto la necessità di determinare mediante interpretazione autentica, l'esclusione nel presente procedimento di adozione di rapporto ambientale e piano di lottizzazione residenziale, il ricorrere alle sopra richiamate prescrizioni, trattandosi di un piano attuativo non vigente e non oggetto di atti di approvazione, seppur individuato fra gli elaborati grafici AS4 come "Piano attuativo previgente".

Tutto ciò premesso e considerato, si propone alla Giunta Comunale, l'adozione ai sensi dell'art.30 della L.R. n°34/92 e ss.mm.ii della presente proposta di Piano di lottizzazione residenziale, proprietà "BENIGNI" in Via Giovanni Paolo II, in frazione Abbazia di Osimo, e del relativo Rapporto Ambientale e della Sintesi non tecnica, secondo quanto disposto dalle Linee guida sulla VAS, approvate con D.G.R.M. n°1647/2019, previa conferma di esclusione dell'applicazione delle norme di salvaguardia sopravvenute a seguito dell'adozione dell'atto C.C. n°9 del 30/03/2023 da parte dell'Amministrazione Comunale, previa determinazioni dirigenziali surrichiamate.

Il Tecnico Istruttore
(Geom. Dario Santagiustina)

Il Responsabile del Settore
(Arch. Maurizio Mercuri)





LA GIUNTA COMUNALE

Visto il Documento Istruttorio redatto dal Settore Pianificazione, che si condivide e si rende parte integrante e sostanziale del presente atto;

Vista la competenza della Giunta Comunale a deliberare ai sensi dell'art. 5, co. 13 (lett. b) della L. n.106/11;

Vista la L.U.N. 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 e successive modifiche ed integrazioni;
Vista la L.R. n°8/18;
Vista la Delibera di Giunta Regionale n°1813 del 21.12.2010;
Vista la Delibera di Giunta Regionale n°1647 del 23.12.2019;

Vista la Determina n.713 del 01/06/2021 del Dirigente del Settore IV – Area Governo del Territorio della Provincia di Ancona;

Visto l'atto C.C. n.9 del 30/03/2023 con il quale è stato adottato il nuovo Piano Urbanistico Comunale;

Ritenuto di dover procedere all'adozione del presente Piano Attuativo ai sensi dell'art. 30 della L.34/92;

Acquisiti i seguenti pareri, ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. n°267/2000:

- parere favorevole di regolarità tecnica
Il Funzionario con delega di Funzioni Dirigenziali ex art. 17 D.Lgs. n°165/2001 e ss.mm.ii del Dipartimento del Territorio – Settore Pianificazione – Arch. Maurizio Mercuri

- Si conferma l'esclusione dall'applicazione delle norme di salvaguardia di cui all'art.12 co.3 del D.P.R. 380/2001 per le aree oggetto del piano attuativo, in quanto le stesse ricadono in “**Zone con Piani attuativi previgenti-C1**” di cui all'art.12.1 delle NTA del nuovo Piano Urbanistico Comunale adottato con D.C.C. n.9 del 30/03/2023. Parere tecnico favorevole
Il Dirigente dell'Unità di Progetto Progetti Speciali edilizia-urbanistica – Arch. Manuela Vecchietti

Ad unanimità di voti, resi a norma di legge

DELIBERA

- 1) di convalidare e fare proprio, quale parte integrante e sostanziale del presente atto, il documento istruttorio redatto dal Settore Pianificazione;



2) di adottare, ai sensi dell'art.30 della L.R. 34/92 e ss.mm.ii., il Piano di lottizzazione residenziale "BENIGNI" in Via Giovanni Paolo II, frazione Abbadia, composto dai seguenti elaborati a firma dell'Arch. Filiberto Andreoli, che in corpo separato costituiscono parte integrante e sostanziale della presente delibera:

(prot. 16050 del 06/06/2019)

- Asseverazione di conformità urbanistica dell'intervento;
- Asseverazione di conformità in materia di barriere architettoniche;
- Norme Tecniche di Attuazione;
- Relazione tecnico-illustrativa;
- Rilievo fotografico;
- Tav. 01 – Estratti di mappa;
- Tav. 02 – Stato attuale;
- Tav. 06 – Esecutivo strada di lottizzazione
- Tav. 07 – Planimetria/profilo fognatura
- Tav. 08 – Rete idrica, gas, prese antincendio
- Tav. 09 – Rete elettrica e illuminazione pubblica
- Tav. 10 – Rete telefonica
- Tav. 11 – Segnaletica
- Tav. 12 – Sovrapposizioni – aree da cedere
- Relazione Geologica *(a firma del Geol. Umberto Fiumani)*;
- Verifica di compatibilità idraulica *(a firma del Geol. Umberto Fiumani)*;
- Computo metrico estimativo Oo.Uu.;
- Schema di Convenzione;
- Tav. i01 - Valutazione previsionale del clima acustico;

(prot. 13903 del 10/06/2020)

- Rapporto Ambientale;
- Sintesi non tecnica;

(prot. 6229 del 14/02/2022)

- Dichiarazione di Sintesi;
- Tav. 03 – Planimetria di progetto;
- Tav. 04 – Planivolumetrico - tavola del verde;
- Tav. 05 – Profili del terreno;

(prot. 38398 del 10/11/2022)

- Chiarimenti su Monitoraggio;

(prot. 17470 del 18/05/2023)

- Chiarimenti su Monitoraggio - Modalità operative;

3) di dare atto che con la documentazione integrativa del 14/02/2022 si è proceduto ad una revisione del Piano, alla luce del parere motivato espresso dall'Autorità Competente;

4) di dare atto, altresì, che nella Dichiarazione di Sintesi, allegata al piano, è stato dato merito di come le considerazioni ambientali sono state integrate nel piano stesso, di come si è tenuto conto del Rapporto Ambientale e degli esiti delle consultazioni;



- 5) di prendere atto delle condizioni di applicabilità degli artt. 2 e 3 della Legge Regionale n° 8 del 03/05/2018 relativamente all'adozione del presente Piano attuativo e dell'avvenuta integrazione del vigente Regolamento Edilizio Comunale secondo le disposizioni della stessa L.R. 8/2018 a cui dovranno attenersi gli interventi edilizi previsti nel presente piano;
- 6) di approvare la proposta di monetizzazione delle aree per gli standard non ceduti, il cui importo è determinato in € **6.577,03** (euro seimilacinquecentosettantasette/03), secondo le condizioni stabilite nella Delibera C.C. n.29 del 23/05/2012, che dovranno essere versati all'atto della stipula della convenzione;
- 7) di stabilire che gli interventi relativi al Contributo di miglioria potranno essere individuati con successivo e separato atto di Giunta Comunale fino al raggiungimento dell'importo minimo di € **14.707,50** (euro quattordicimilasettecentosette/50), ovvero monetizzati su richiesta del soggetto proponente, e versati all'atto della stipula della convenzione;
- 8) di stabilire inoltre che la quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione secondaria e del Costo di Costruzione andrà corrisposta al Comune e sarà definita in fase di richiesta di Permesso di costruire;
- 9) di prescrivere che prima dell'approvazione definitiva dovrà essere aggiornata tutta la documentazione tecnica a seguito di quanto riportato nella Dichiarazione di sintesi (N.T.A., Schema di convenzione, ecc.), ed in particolare si dovrà inserire nel testo della convenzione:
 - a) idoneo articolato, atto a porre a carico del proprietario lottizzante la fornitura dei dati elencati nella struttura del sistema di monitoraggio, unitamente al completamento descrittivo del rapporto di monitoraggio proposto, contenente anche le misure correttive nel caso di effetti negativi impreveduti o di significativo scostamento dai target assegnati a ciascun indicatore, proponendo indicazioni utili per il ri-orientamento del piano;
 - b) apposita dichiarazione del proprietario lottizzante di piena conoscenza del ricorso amministrativo promosso dalla Provincia di Ancona presso il TAR Marche contro gli atti di approvazione del vigente PRG del Comune di Osimo, dichiarazione di manleva verso il Comune di Osimo e i suoi soggetti legali rappresentanti, amministrativi e tecnici, da qualsiasi responsabilità legale, amministrativa e patrimoniale a seguito di eventuale sentenza avversa nei confronti degli atti oggetto di impugnativa, e dichiarazione di consapevolezza e assunzione di piena responsabilità patrimoniale, per sé ed eventuali aventi causa, in conseguenza dell'attuazione del procedimento abilitativo urbanistico-edilizio, con espressa conferma come clausola nella forma ed ai sensi dell'art. 1341 del Codice Civile;
- 10) di prescrivere, altresì, che dovrà essere effettuata la predisposizione dello schema di frazionamento con l'eventuale individuazione delle particelle da acquisire al patrimonio comunale, accertando la disponibilità a tale cessione da parte degli Uffici Comunali anche da parte di soggetti terzi interessati dall'intervento, con oneri a carico dei lottizzanti;
- 11) di avviare a cura dell'Ufficio Segreteria, le procedure di pubblicazione di cui all'art.30, co. 2 della L.R. n°34/92 così come modificata ed integrata con L.R. n°34/05, e secondo quanto stabilito dall'art. 32, co. 1-bis della L. n.69/09, dando comunicazione al pubblico dell'avvenuto deposito



degli elaborati del Piano e del Rapporto Ambientale presso la sede comunale per trenta giorni consecutivi, mediante avviso all'Albo pretorio, nonché la trasmissione del presente atto alla Provincia di Ancona, ai sensi dell'art.30, co. 3 della citata L.R. n°34/92;

- 12) di comunicare l'avvenuta pubblicazione della presente deliberazione al soggetto proponente per gli eventuali adempimenti di quanto in essa contenuto;
- 13) di dare atto che il presente provvedimento non comporta modifiche agli strumenti finanziari già adottati;
- 14) di rendere, a voti unanimi, la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, co. 4 del D.Lgs. n. 267/2000.

-----***-----



Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto.

IL SEGRETARIO GENERALE
Dott. MONTACCINI GIOVANNI

IL SINDACO
Dott. PUGNALONI SIMONE

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Si certifica dal sottoscritto Segretario Generale che copia della presente deliberazione è stata pubblicata mediante inserimento all'Albo Pretorio online istituito presso il sito istituzionale dell'Ente

il **28/09/2023** 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, lì **28/09/2023**

IL SEGRETARIO GENERALE
Dott. MONTACCINI GIOVANNI

La presente è stata trasmessa
ai Capigruppo Consiliari
il **28/09/2023** nota n.
ed è divenuta esecutiva il _____
ai sensi art.134,c. 3, D.Lgs.n.267/2000