

OGGETTO: Lottizzazione PL 3 in località via Due Fonti: variante dell' art. 5 delle NTA e riadozione del piano di lottizzazione ai sensi dell' art. 30 L.R. 34/1992 e ss.mm.e ii.

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che:

- con delibera consiliare n. 283/1972 è stato approvato il piano di lottizzazione in via Due Fonti;
- in data 24 maggio 1975 è stata stipulata la “convenzione relativa all’attuazione del piano di lottizzazione planivolumetrico Due Fonti” con atto a rogito del Segretario Comunale dott. Fuscà rep. 18977;
- con DGR n. 766 del 13/3/1995 è stata approvata la “variante generale al PRG in adeguamento al PPAR” identificando l’area di lottizzazione con la sigla “pl3” – intervento di iniziativa privata esistente;
- con DGC n. 820/1997 “*Completamento lottizzazione Due Fonti. Edificazione comparto Dignani*” si è dato atto che:
“alla luce della disciplina di PRG, in base al rapporto convenzionale originario ed in riferimento allo stato di fatto della zona interessata, la quale risulta urbanisticamente definita senza che emergano carenze di rilievo rispetto alle originarie previsioni - può procedersi ad una definizione dell’assetto conclusivo della lottizzazione, facendola completare per la parte ineseguita (...) provvedendo alla acquisizione formale delle aree oggetto delle urbanizzazioni già eseguite e di quelle da eseguirsi, nonché definendo e chiudendo ogni altro rapporto con le ditte lottizzanti e loro aventi causa”
e si sono stabiliti le condizioni propedeutiche al rilascio dei permessi di costruire dei lotti residui e gli obblighi necessari al completamento dell’originaria lottizzazione consistenti in:
 1. cessione gratuita al Comune delle aree di proprietà delle originarie ditte lottizzanti previste in convenzione per dotazione standards relative alla urbanizzazione primaria i cui atti di cessione potranno essere rogati in sede comunale con spese di stipula, registrazione e trascrizione a carico delle ditte proprietarie e previo frazionamento delle aree, a cura e spesa sempre delle ditte lottizzanti;
 2. monetizzazione della carenza di urbanizzazione rispetto allo standard minimo (18+4 mq./abitante di cui al DM 2/4/1968 integrato dalla normativa regionale), comportante la corresponsione di £. 115.000.000;
 3. esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione a completamento della lottizzazione prima dell’agibilità del primo fabbricato ultimato;
 4. pagamento del contributo di concessione secondo le tariffe vigenti, al netto dell’importo da impegnare nell’esecuzione delle opere di cui al punto 3 a scomputo della relativa quota fino all’ammontare degli oneri dovuti per la sola urbanizzazione primaria, quali definite con apposito elaborato da approvarsi dal Comune;
 5. attuazione a propria cura e spese della prevista demolizione del fabbricato Dignani/Caponi;
- in data 28/4/2009 è stato stipulato dalla ditta Maredil atto unilaterale d’obbligo, a rogito del notaio dott. Sabatini rep. 48649, con cui la ditta si impegnava al completamento e alla

realizzazione delle opere di urbanizzazione, in conformità ai contenuti della DGC 820/1997 sopra riportati;

Richiamata la nota n. 11665 del 4/3/2013 in cui l' Arch. Salaris, in qualità di progettista incaricato dalla ditta proprietaria dei lotti D1, D2 e D3, evidenzia da un lato una incongruenza circa la rispondenza dello stato dell'area con la norma di lottizzazione e dall'altro, nel permanere della stessa, la difficoltà di poter salvaguardare la quercia esistente in sito;

Considerato che per i motivi suddetti l'arch. Salaris chiede l' eliminazione del commi 1 e 2 dell'art. 5 delle NNTAA della Lottizzazione Due Fonti, di seguito riportati:

ART.5

Comma 1: tutti i perimetri regolatori dei corpi di fabbrica indicati nella tavola n.104 debbono intendersi perimetri di massimo ingombro e non possono essere superati né dai muri perimetrali né da bow-window; balconi, pensiline e cornicioni di gronda possono superarli fino ad un massimo di m.1,50.

Comma 2 : eventuali arretramenti dai perimetri regolatori non dovranno in ogni caso lasciare "scoperte" le zone di attacco dei fabbricati tra lotti contigui appositamente indicate con tratti in "neretto" nella tav.104.

Preso atto che la norma da variare riguarda le modalità di distribuzione planimetrica dei fabbricati, con particolare riferimento al blocco edilizio di progetto E2-D1-N4-N3-N2-D3-D2, disciplinando le modalità di giustapposizione dei corpi edilizi dando per esse specifiche indicazioni grafico-normative;

Valutato che la quercia, pur se non classificabile come "secolare" ai sensi della LR 23.2.2005 n.6, rappresenta una presenza arborea significativa che si ritiene necessario conservare (come peraltro prescritto dal Comune, con nota 3798 del 23/01/2010 inviata alla ditta MAREDIL in occasione dell'edificazione del limitrofo lotto E2, a seguito di segnalazione del locale Comando del Corpo Forestale dello Stato);

Preso atto inoltre che la suddetta quercia insiste su area qualificata come verde pubblico e la sua conservazione renderebbe necessario un lieve arretramento dell'edificio in costruzione, arretramento che non è ammissibile alla luce dell' art. 5 delle NTA;

Ritenuto che l'obiettivo della progettazione, espresso nella relazione tecnica di lottizzazione, era quello di *"ottenere, pur con una soluzione unitaria ed armonica, che ciascun proprietario possa realizzare sulla sua area quel volume massimo cui ha diritto dal Piano (...)"* con lo scopo quindi di conformare l'edificazione a criteri di armonia che oggi, ad edificazione quasi completamente realizzata, permangono, pur dovendosi confrontare con elementi all'epoca della progettazione non esistenti o di minore importanza, come la presenza della quercia;

Preso atto che essendo l'arretramento del corpo di fabbrica da edificare nel lotto D1 condizione necessaria per la conservazione della quercia esistente e alla luce del fatto che ormai la lottizzazione è giunta quasi alla sua conclusione, essendo infatti il lotto D1 l'ultimo da realizzare, si ritiene opportuno poter modificare le NTA introducendo all'art. 5 il seguente comma 2 bis:

Comma 2 bis : "soluzioni discostanti dai criteri di cui ai precedenti commi 1 e 2 possono essere accolte previa valutazione degli uffici comunali competenti sulla

tutela di elementi esistenti in sito meritevoli di attenzione e/o conservazione; delle motivazioni determinanti i discostamenti si dovrà dare indicazione esplicita nei permessi di costruire relativi ai volumi interessati”.

Richiamato il documento istruttorio in cui si specifica che:

- la modifica della norma comporta la riadozione della lottizzazione in quanto variandosi gli “allineamenti e le prescrizioni di zona stabiliti dal piano stesso” viene a mancare la condizione introdotta dall’art. 17 della L. 1150/1942, che prescrive che “decorso il termine stabilito per la esecuzione del piano particolareggiato questo diventa inefficace per la parte in cui non abbia avuto attuazione, rimanendo soltanto fermo a tempo indeterminato l’obbligo di osservare nella costruzione di nuovi edifici e nella modificazione di quelli esistenti gli allineamenti e le prescrizioni di zona stabiliti dal piano stesso”;
- la variante non comporta modificazioni al PRG vigente essendo la lottizzazione conforme allo stesso;
- la variante non incide sul dimensionamento ne’ sull’assetto plano altimetrico, non determina incrementi del carico urbanistico, non contempla incremento di capacità edificatoria in aree diverse, non contiene opere soggette a VIA o VI, non determina variazione dei parametri ambientali, non determina ulteriore consumo di suolo e non introduce trasformazioni territoriali in grado di modificare il regime idraulico;
- la variante attiene ad area definibile B ai sensi della Direttiva Regione Marche n. 14 del 2/10/1997;
- la variante infine:
 - a) risulta essere esente dal PPAR ai sensi dell’art. 60 NTA e dal PTC ai sensi dell’art 8 delle norme specifiche;
 - b) non è assoggettata a VAS in forza dell’art.1.3, punto 8, lett. k) della DGR 1813/2010;
 - c) non necessita di verifica di compatibilità ambientale di cui all’ art.5 LR 14/2008,
 - d) è esclusa dall’applicazione della norma di cui alla LR 22/2011;
 - e) non necessita dei pareri di cui all’art. 89 D.P.R. n. 380/2001 e art. 20 lett. f) L. 833/1978;

Rilevata la competenza per materia del presente organo collegiale in ordine all’adozione del presente atto, non comportando la variante modificazioni al PRG e avuto riguardo a quanto disposto dall’art.5, comma 13, lett. b) del D.L. 70/2011, convertito con modificazioni nella L. 106 del 12.07.2011, nonché dall’art. 11, comma 8, della L.R. Marche 22/2011;

Dato atto che la presente di deliberazione:

- riporta il parere favorevole di regolarità tecnica, reso per quanto di propria competenza dal Segretario Generale in qualità di Dirigente ad interim del Servizio Servizi Tecnici in calce al presente atto, nonché il visto di conformità dell’azione amministrativa da parte del Segretario generale;
- il Dirigente f.f. del Servizio Servizi Finanziari e del Personale attesta che la proposta non necessita del parere di regolarità contabile in quanto non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell’Ente;

Visto infine il parere di conformità dell’azione amministrativa da parte del Segretario Generale;

Con votazione favorevole ed unanime, espressa ed accertata nei modi e nelle forme di legge;

DELIBERA

1. Riadottare, ai sensi dell' art. 30 L.R. 34/92 e ss.mm.ii. il piano di lottizzazione in località Due Fonti denominato PL3, per i motivi suddetti.
2. Modificare le NTA del piano di lottizzazione introducendo all'art. 5 il seguente comma 2 bis:

“soluzioni discostanti dai criteri di cui ai precedenti commi 1 e 2 possono essere accolte previa valutazione degli uffici comunali competenti sulla tutela di elementi esistenti in sito meritevoli di attenzione e/o conservazione; delle motivazioni determinanti i discostamenti, si dovrà dare indicazione esplicita nei permessi di costruire relativi ai volumi interessati.”

3. Dare atto per la natura non innovativa della variante sotto il profilo urbanistico, non occorre sottoporre a VAS la presente variante.
4. Dare atto inoltre che la presente deliberazione non necessita dei pareri di cui all'art. 89 D.P.R. n. 380/2001 e art. 20 lett. f) L. 833/1978.
5. Disporre il deposito della deliberazione di adozione, presso l'Ufficio Urbanistica del Comune per 30 giorni consecutivi.
6. Dare comunicazione al pubblico, mediante avviso all'Albo pretorio on line del Comune, dell'avvenuto deposito, avvertendo che durante tale periodo chiunque può prendere visione del Piano e presentare, entro i successivi 30 giorni, osservazioni ed opposizioni.
7. Trasmettere alla Provincia, contestualmente al deposito, la deliberazione di adozione, per le eventuali osservazioni di sua competenza da formularsi entro 60 giorni decorrenti dalla ricezione.
8. Disporre infine la pubblicazione della presente deliberazione sul sito web del Comune denominato Amministrazione Trasparente anche ai sensi e per gli effetti dell'art. 39 del D.Lgs. 33/2013.

Il Responsabile del Procedimento
F.to Arch. Maurizio Bonotti

Il Segretario Generale in qualità di Dirigente del Servizio Servizi Tecnici ad interim
per il parere favorevole di regolarità tecnica
F.to Dott. Antonio Le Donne

Il Dirigente f.f. del Servizio Servizi Finanziari e del Personale
per l'attestazione che la proposta non necessita di parere contabile poiché non comporta riflessi diretti e indiretti sulla situazione economico-finanziaria e patrimoniale dell'Ente
F.to Dott. Michele d'Alfonso

Il Segretario Generale
per il visto di conformità dell'azione amministrativa
F.to dott. Antonio Le Donne