



Oggetto: Adozione variante al Piano di lottizzazione residenziale “Orlandini Sebastiano”, in via di Chiaravallese, frazione San Paterniano di Osimo.(Variante gestionale)

DOCUMENTO ISTRUTTORIO

Premesso che:

- con atto n°06 del 21.01.2016, la Giunta Comunale ha adottato un Piano di Lottizzazione residenziale denominato “Orlandini Sebastiano” in via Chiaravallese, frazione San Paterniano;
- con atto n°155 del 21.07.2016, la Giunta Comunale ha approvato un Piano di Lottizzazione residenziale denominato “Orlandini Sebastiano” in via Chiaravallese, frazione San Paterniano;
- ad oggi non risulta stipulata la relativa convenzione urbanistica;
- con istanza pervenuta il 02/11/2016 e assunta al prot. n° 32450 del 03/2016 il Sig. Orlandini Sebastiano ha richiesto:

“ 1. Confermare quanto richiesto in data 18/07/2016 prevedendo che le aree già previste “private di uso pubblico” nel Piano di Lottizzazione proposto, quali standards (parcheggi e verde) e strada interna, siano “esclusivamente private” garantendone il mantenimento della destinazione a parcheggio e verde e la loro monetizzazione secondo i parametri della Delibera di Consiglio Comunale n° 29 del 23/05/2012, stralciandone i relativi costi dal computo delle opere oggetto di scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria previsti per il rilascio dei permessi di costruire per i nuovi edifici. Allega i seguenti elaborati aggiornati, già prodotti il 18/07/2016 ma affetti da alcuni errori materiali:

- computo metrico delle opere aggiornato (Tav. 13 - prot. 32450 del 03/11/2016);*
- quadro economico aggiornato (Tav. 13/bis – prot.32450 del 03/11/2016);*
- schema di convenzione aggiornato (prot. 32450 del 03/11/2016).*

2. Prevedere la cessione delle aree senza monetizzazione.”

Veniva altresì allegato l’elaborato grafico affetto da alcuni errori materiali nella compilazione delle tabelle relative alle superfici, in conseguenza della definizione del tipo di frazionamento:

Tav. 06 – Parametri Urbanistici – Norme Tecniche prot. 32450 del 03/11/2016.

Considerato che:

La richiesta avanzata è relativa a proposte di modifica alle modalità attuative del Piano di Lottizzazione con modifica dello schema di convenzione e integrazione-correzione dei relativi elaborati tecnico contabili e di aggiornamento anche a seguito di errori materiali. Dette nuove proposte non incidono nelle previsioni di progetto del piano di lottizzazione residenziale già approvato che rimane invariato nei contenuti in termini di dotazioni urbanistiche, contenuti grafici e pareri tecnici già acquisiti ed utilizzati per la definizione del procedimento di approvazione.

Pertanto si richiamano i seguenti pareri parte integrante e sostanziale dell’atto di approvazione G.C.

n° 155 del 21/07/2016:

- Determina n°134 del 23/03/2015 del Dirigente del Settore VI – Area procedure Autorizzazioni e Valutazioni Ambientali nella Provincia di Ancona, trasmessa con nota pervenuta al protocollo del Comunale in data 28/03/2015 con n. 8660, con la quale è stata stabilita la “Esclusione del presente piano di lottizzazione dalla procedura di valutazione di cui agli artt. 13-18 del D.Lgs 152/2006, fermo restando il rispetto delle prescrizioni impartite dalla autorità competente “

- parere di compatibilità geomorfologica “favorevole con prescrizioni” reso dalla Provincia di Ancona con Determina Dirigenziale n. 282 del 12/02/2016, acquisito al protocollo comunale il 15/02/2016 prot. 4634,

- parere di compatibilità idraulica “favorevole”, reso dalla Regione Marche, presidio Territoriale ex Genio Civile PU-AN, acquisito al protocollo comunale il 12/05/2016 prot. 14835;

Ribadito che le previsioni progettuali sotto il profilo delle dotazioni quantitative e qualitative del Piano di Lottizzazione non subiscono variazione rispetto al progetto approvato definitivamente, in quanto la presente richiesta di variante è relativa alle sole modalità attuative contenute nello schema di convenzione di cui viene richiesta una modifica integrativa-gestionale sostanziale.

Considerato che:

le modifiche integrative proposte riguardano:

- 1) il riconoscimento della “proprietà privata” anche sulle aree con previsione a standards (verde e parcheggi) eliminando la previsione ad uso pubblico ed eliminando i relativi costi di urbanizzazione dallo scomputo degli stessi dal conteggio dei contributi di urbanizzazione dovuti per i singoli lotti residenziali;
- 2) integrazione degli elaborati a seguito delle correzioni di errori materiali.

Confermate le motivazioni contenute nell’atto di G.C. n° 155 del 21/07/2016 e ritenuto idoneo e opportuno l’avvio del procedimento di variante relativa ai specifici contenuti gestionali-convenzionali oltre che alla pubblicazione di tutti gli elaborati tecnico-grafici coerentemente adeguati, integrati e corretti a seguito dei precedenti provvedimenti ad oggi definiti.

Ciò si rende necessario anche a miglior tutela amministrativa/partecipativa di tutti i soggetti interessati dalle eventuali modifiche contenute nelle ulteriori deliberazioni della competente Giunta Comunale in merito ai contenuti tecnico-amministrativi trattati, connessi e relativi alle argomentazioni ed al progetto approvato. Gli argomenti oggetto della presente variante seppur trattati limitatamente alla natura gestionale ed alla integrazione degli elaborati a seguito di errori materiali, contengono carattere di sostanzialità in merito alla gestione patrimoniale pubblica delle aree in argomento.

La richiesta n°1 è relativa al riconoscimento della “proprietà privata” anche sulle aree con previsione a standards (verde e parcheggi) eliminando la previsione ad uso pubblico ed eliminando i relativi costi di urbanizzazione dallo scomputo degli stessi dal conteggio dei contributi di urbanizzazione dovuti per i singoli lotti residenziali; significando che gli argomenti trattati rivestono prevalente carattere gestionale-amministrativo che se motivato e integrato anche con l’istituzione di un vincolo convenzionale di mantenimento perpetuo delle destinazioni di progetto relative alle particelle distinte al N.C.T. al foglio 2 con i mappali 527/parte, 565/parte, 561/parte a favore del Comune di Osimo potrebbero giustificare la variante richiesta.

Pertanto la convenzione dovrà essere integrata con l’istituzione di vincolo di destinazione perpetuo con obbligo di trasferimento del convenzionante anche agli eventuali successivi aventi causa.

Inoltre si propone di integrare l’art. 10 come segue:

- al 5° comma della convenzione dopo ... ha oggetto la realizzazione ...eliminare “a scomputo”.

- aggiungere il comma 8. seguente:

- 1. Il piano di lottizzazione non prevede nel comparto la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria a scomputo.*
- 2. Gli oneri di urbanizzazione primaria sono a carico del proponente e sono determinati dal Comune secondo le tabelle parametriche vigenti al momento del rilascio del Permesso di Costruire.*

La richiesta n°2 è conseguente ad una nuova rideterminazione della G.C. in merito alla conferma della insussistenza di alcun interesse pubblico anche per l'acquisizione del solo "pubblico uso" delle previste aree a standards "verde e parcheggio" che resterebbero di proprietà privata.

Tutto ciò premesso e considerato, si propone alla Giunta Comunale di adottare/non adottare la variante relativa alla diversa modalità attuativa ed alla integrazione degli elaborati corretti per errori materiali e della relativa convenzione, inerente la lottizzazione residenziale di cui in premessa, approvata con delibera di G.C. n° 155 del 21.07.2016.

Osimo, 09/08/2017

Il Responsabile del Settore
(Arch. Maurizio Mercuri)

Il Dirigente
del Dipartimento del territorio
(Ing. Roberto Vagnozzi)

SCHEMA DI DELIBERAZIONE

La Giunta Comunale

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

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

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

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

Viste la delibera di G.C. n°06 del 21.01.2016 con la quale è stato adottato il Piano di lottizzazione residenziale in oggetto;

Viste la delibera di G.C. n° 155 del 21.07.2017 con la quale è stato approvato il Piano di lottizzazione residenziale in oggetto;

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

Visto il parere contabile favorevole espresso dalla Dirigente del Dipartimento delle Finanze;

DELIBERA

- 2) di condividere e fare proprio, quale parte integrante e sostanziale del presente atto, il documento istruttorio ed i suoi allegati, redatti dal Settore Pianificazione;
- 3) di **adottare/non adottare** la presente variante gestionale al Piano di lottizzazione residenziale "Orlandini Sebastiano" in località San Paterniano, approvato con atto G.C. n°155 del 21.07.2016, ai sensi dell'art. 30 co. 5 della L.R. 34/92 così come modificata dalla L.R. 34/05 e succ. mm. ed ii.;
- 4) di considerare parte integrante della presente deliberazione la seguente documentazione allegata in corpo separato:
 - computo metrico delle opere aggiornato (Tav. 13 - prot. 32450 del 03/11/2016);*
 - quadro economico aggiornato (Tav. 13/bis – prot.32450 del 03/11/2016);*
 - schema di convenzione aggiornato (prot. 32450 del 03/11/2016);*
 - Tav. 06 – Parametri Urbanistici – Norme Tecniche prot. 32450 del 03/11/2016.*
- 5) di integrare l'art. 10, 5° comma della convenzione con quanto segue:

dopo ... ha oggetto la realizzazione ...eliminare "a scomputo".
- 6) di integrare l'art. 10, aggiungendo il comma 8. con quanto segue:
 1. *Il piano di lottizzazione non prevede nel comparto la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria a scomputo.*
 2. *Gli oneri di urbanizzazione primaria sono a carico del proponente e sono determinati dal Comune secondo le tabelle parametriche vigenti al momento del rilascio del Permesso di Costruire.*
- 7) di integrare l'art. 12, 2° comma della convenzione con quanto segue:

Con la stipula della seguente convenzione viene istituito un vincolo convenzionale, registrato e trascritto, di mantenimento perpetuo delle destinazioni di progetto seppur di proprietà esclusivamente privata (verde-parcheggio) relative alle particelle distinte al N.C.T. al foglio 2

con i mappali 527/parte, 565/parte, 561/parte a favore del Comune di Osimo con obbligo di trasferimento del convenzionante anche agli eventuali successivi aventi causa.

- 8) di dare atto che il presente provvedimento non comporta modifiche agli strumenti finanziari già adottati;
- 9) 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;
- 10) di avviare a cura dell'Ufficio Segreteria le procedure di pubblicazione e trasmissione del presente atto alla Provincia di Ancona , ai sensi dell'art. 30 della Legge Regionale 34/92 e ss. mm. ii.;
- 11) di trasmettere a cura dell'Ufficio Segreteria il presente atto deliberativo al Responsabile del Settore S.U.I. e al soggetto attuatore;
- 12) di rendere, con apposita e separata votazione, la presente immediatamente eseguibile ai sensi di legge.

Parere tecnico favorevole: *Ing. Roberto Vagnozzi*

Parere contabile favorevole: *Dott.ssa. Anna Tiberi*