



PROPOSTA DI DELIBERAZIONE

(Proposta n. 244 del 30/12/2010)

Oggetto: Piano urbanistico di dettaglio in frazione Cancelli di Fabriano - Art. 15 comma 4 Legge Regionale n. 34/1992 e smi - Adozione

Premesso che :

- il Piano Regolatore Generale vigente, nella frazione di Cancelli, individua una zona territoriale omogenea di tipo "C 3a con lettera E" destinata all'edilizia residenziale semiestensiva (Art. 16.5 N.T.A) la cui edificazione può essere attuata solo attraverso la realizzazione di una lottizzazione unitaria ad iniziativa dei privati proprietari ;

- non avendo trovando l'accordo complessivo alcuni dei proprietari interessati, hanno chiesto di attivare le procedure previste dal 4° comma dell'articolo 15 della Legge Regionale n.34/92.

Vista e richiamata la Legge Regionale n.34/92 e smi e in particolare il comma 4 dell'art.15 che testualmente recita: "i comuni possono inoltre individuare aree, anche in zone di espansione, dotate di progettazione urbanistica di dettaglio almeno in scala 1:500 ove è consentito l'intervento edilizio diretto nel rispetto degli standards previsti dal D.M. 1444/1968"

Rilevato che tale intervento edilizio è consentito nel rispetto degli standards urbanistici previsti dal D.M. 2 aprile 1968 n°1444.

Visto e richiamato l'articolo 59 del Regolamento edilizio comunale vigente che prevede per i concessionari l'obbligo:

- della realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione primaria a scomputo totale o parziale della quota di contributo per esse dovuto;
- della cessione al Comune delle aree e delle opere realizzate;
- alla presentazione di congrue garanzie finanziarie mediante presentazione di fidejussione bancaria o assicurativa
- della redazione del progetto esecutivo conformemente alle prescrizioni stabilite dall'Ente delle opere di urbanizzazione primaria

L'area oggetto dell'intervento insiste sulle particelle distinte al catasto al foglio n°172 mappali nn.566,572,573,588,618,619,620,621,622,747,814,818,859,926,927,931,957,965,967,968,969,970,971,993,1000,1001,1002,1055,1097,1098 ed è ubicata nella zona ovest della frazione di Cancelli nella parte sottostante il tracciato dell'attuale SS.76 e lungo il tratto della vecchia strada statale 76 di collegamento con l'Umbria

Rilevato, inoltre, che :

- l'area in esame è interessata dal solo ambito di tutela dell'art. 142 lettera c) del D.Lgs.42/2004 e smi ovvero il Galassino fiumi, per il quale ai sensi dell'art. 146 del medesimo D.Lgs., sarà necessario acquisire la preventiva autorizzazione paesaggistica sia per le opere di urbanizzazione primaria sia per i singoli edifici da realizzare



Comune di Fabriano

CONSIGLIO COMUNALE

Proposta n.

[n.atto]

del

[data atto]

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE

- l'intera superficie è soggetta al vincolo idrogeologico di cui al R.D. L.3267 del 30.12.1923 pertanto sia per il progetto delle opere di urbanizzazione primaria che dei singoli interventi edilizi sarà necessario acquisire il parere dell'organo competente in materia (Provincia di Ancona)

- il perimetro effettivo dell'area oggetto di intervento è di mq 31.812,13 così suddiviso : mq. 8.385,60 per strade e marciapiedi, mq. 3.870,24 per il verde pubblico, mq 1.736,18 per parcheggi, mq 1.330,64 per attrezzature collettive ed istruzione, mq 109,69 per cabina elettrica esistente, mq 16.379,78 per lotti in cui possono essere insediati n°295 abitanti;

- la dotazione minima degli standards urbanistici è rispettata come si evince dal seguente prospetto:

Dotazione standards	di legge	di progetto
Parcheggi	295 x 4.0= 1.180,00mq	1.736,18 mq
Verde pubblico	295 x 12.0 = 3.540,00 mq	3.780,24 mq
Attrezzature collettive	295 x 6.5 = 1.917,50 mq	1.330,64 mq da cedere e mq 586,86 da monetizzare

- l'area necessaria alla dotazione degli standard urbanistici per le opere di urbanizzazione secondaria sarà in parte ceduta come previsto nel PRG e in parte monetizzata al posto della sua cessione

- il costo per la monetizzazione dell'area è stato ipotizzato partendo dal valore unitario di mercato di un fabbricato realizzabile (VUF) all'interno dell'area il quale in considerazione dell'ubicazione degli immobili in questione, si può stimare in € 81,05/mq vista anche l'incidenza del valore del terreno sul valore dell'edificando fabbricato

- l'importo corrispondente alla monetizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria dovrà essere corrisposto al momento della stipula della convenzione urbanistica da parte dei privati in forma singola o associata in base al numero degli abitanti insediabili

- i lotti previsti sono 15 ed hanno dimensioni variabili da un minimo di mq 783,86 ad un massimo di mq 1.432,54 come di seguito riportato:

N° lotto	Superficie lotto	Superficie piano	Superficie coperta
1	1.411,19	635,04	423,36
2	1.432,54	644,64	429,76
3	1.240,00	558,00	372,00
4	1.199,30	539,69	359,79
5	1.072,30	482,54	321,69
6	1.126,72	507,02	338,02
7	1.101,12	495,50	330,34
8	812,69	365,71	243,81
9	1.011,00	454,95	303,30



PROPOSTA DI DELIBERAZIONE

10	1.145,89	515,65	343,77
11	1.078,13	485,16	323,44
12	783,86	352,74	235,16
13	1.040,26	468,12	312,08
14	961,06	432,48	288,32
15	963,72	433,67	289,12

- l'accesso all'area, come previsto nel PRG, è localizzato lungo la strada principale della frazione all'altezza dell'ex scuola elementare da dove proseguirà un nuovo tracciato di m 7,50 di carreggiata e m 2 per ambo i lati di marciapiedi e dove a circa 90 metri, è prevista una rotatoria (di circa 30 metri di diametro) che consentirà di smistare e razionalizzare il futuro traffico locale e la viabilità interna del piano

- lungo i singoli tracciati interni sono stati inseriti i parcheggi pubblici a servizio dei lotti medesimi posti in modo tale da essere idoneamente utilizzati

- il verde pubblico è stato previsto in due aree distinte da attrezzare a giardino con idonee alberature, panchine percorsi pedonali e fontanelle: la prima area è posta al centro della pianificazione adiacente un piccolo corso d'acqua non identificato dal PRG e quindi non soggetto a tutela, per il quale nella redazione del progetto delle opere di urbanizzazione primaria si dovrà prevedere il recupero e la valorizzazione, l'altra area destinata a verde pubblico, è invece prevista nella parte finale della pianificazione

- il PRG prevede all'interno del perimetro del PUD l'area per la dotazione degli standard urbanistici ed in particolare per le attrezzature collettive e l'istruzione che potranno essere utilizzate per tal scopo nella pianificazione attuativa in oggetto; detta area è localizzata in adiacenza dell'edificio di proprietà comunale ex scuola elementare della frazione attualmente inutilizzata

- all'interno dell'area è stata rilevata la presenza di alberature di specie e dimensioni diverse soggette a tutela la cui collocazione incide sulla realizzazione del previsto tracciato stradale di PRG e di accesso all'area del piano in questo caso, non essendo possibile una soluzione alternativa all'abbattimento, con l'approvazione del progetto esecutivo lo stesso dovrà essere autorizzato

- anche in altre aree del piano sono presenti delle alberature di diverse essenze e dimensioni di cui è prevista la salvaguardia, qualora nella redazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione venisse invece verificata l'impossibilità di trovare soluzioni alternative alla salvaguardia delle stesse, l'approvazione del progetto dovrà prevedere anche l'autorizzazione all'abbattimento

- il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria, redatto in unica soluzione a cura e spese dei proprietari, essendo equiparato ai sensi dell'art.32 del D Lgs 163/06 Codice dei Contratti, a progetto di opera pubblica è soggetto alla validazione da parte dell'ufficio ed all'approvazione da parte della Giunta Comunale, la quale dovrà stabilire altresì se l'espletamento della gara di appalto e l'esecuzione delle opere sarà a carico dei privati attuatori; il progetto esecutivo approvato è condizione propedeutica per la presentazione dei progetti da parte dei privati singoli o consorziati e per la realizzazione degli interventi edilizi previsti dal PUD.

Dato atto che:



PROPOSTA DI DELIBERAZIONE

- l'attuazione degli interventi potrà avvenire anche per stralci funzionali i quali dovranno garantire e rispettare gli standards urbanistici nella dotazione minima degli abitanti insediabili, le opere di urbanizzazione e gli impianti di competenza dello stralcio individuato oltre alla monetizzazione degli standard secondari in base al numero degli abitanti insediabili

- le aree per le urbanizzazioni secondarie saranno in parte oggetto di monetizzazione al posto della loro cessione da corrispondere al momento della sottoscrizione dell'atto di convenzione e in parte cedute al Comune con apposito atto pubblico o atto pubblico amministrativo

- i proprietari delle aree dovranno sottoscrivere per atto pubblico o per atto pubblico amministrativo apposita convenzione sulla base dello schema contenuto nel Piano con le spese tutte a loro carico, allegando apposita polizza fidejussoria assicurativa o bancaria per il medesimo importo desunto dal progetto esecutivo approvato, per garantire l'eventuale sostituzione del Comune per il mancato rispetto degli obblighi assunti dai privati.

- le opere saranno oggetto di collaudo effettuato a cura del Comune con spese a carico dei proprietari.

Visto che il programma urbanistico di dettaglio in parola non è sottoposto alla procedura di valutazione ambientale strategica V.A.S. rientrando tra i casi di esclusione previsti dalla D.G.R. n.1400/2008 e precisamente al punto 1.3.8 lettera d).

Visto che la presente proposta è stata sottoposta al parere della competente Commissione Consiliare Assetto del Territorio

Visto il D.Lgs. 267/2001

Vista la Legge Regionale n.34/1992 e s.m.i.

Visti gli elaborati tecnici a firma del progettista che si allega al presente atto

PROPONE

- 1) La premessa è parte integrante e sostanziale del presente atto.
- 2) Adottare il piano urbanistico di dettaglio previsto dal c. 4 dell'art.15 della legge regionale n.34/92 e s.m.i. in frazione Cancelli in un'area che il vigente piano regolatore prevede di tipo "C 3a con lettera E" destinata all'edilizia residenziale semiestensiva (Art. 16.5 delle NTA) composto da:
 - Elaborato 1 in scala 1:1000 - Inquadramento
 - Elaborato 2 - Planimetria intervento
 - Elaborato 3 - Sezioni intervento in scala 1:500
 - Elaborato 4 - Relazione tecnica
 - Elaborato 5 - Schema di convenzione

3) Dare atto che la sottoposizione della suddetta area al piano urbanistico di dettaglio costituisce variante al PRG di competenza comunale, ai sensi del comma 5 del suddetto art.15 della L.R 34/92, in quanto non incide sul dimensionamento globale e non vengono modificate le destinazioni d'uso delle



PROPOSTA DI DELIBERAZIONE

aree e le NTA del PRG vigente, le distribuzioni dei carichi insediativi e la dotazione degli standard urbanistici; la variante è approvata in via definitiva dal Consiglio Comunale ai sensi dell'art.30 della predetta Legge Regionale.

4) Si dà atto che il programma urbanistico di dettaglio in parola non è sottoposto alla procedura di valutazione ambientale strategica V.A.S. rientrando tra i casi di esclusione previsti dalla D.G.R. n.1400/2008 e precisamente al punto 1.3.8 lettera d) .

5) L'ufficio competente esperirà tutte le procedure necessarie per la pubblicazione del piano ai sensi dell'art. 30 della Legge Regionale n.34/92 così come sostituito dall'art.1 della L.R.n. 34/2005.

6) Le aree per le opere di urbanizzazione secondaria pari a totali mq 1917,50 saranno in parte cedute al Comune (mq 1.330,64) e in parte oggetto di monetizzazione (mq 586,86) al posto della loro cessione al Comune al prezzo di € 81,05 /mq e l'importo dovrà essere corrisposto dai privati al momento della stipula della convenzione in base al numero degli abitanti insediabili.

7) Le aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria saranno cedute al Comune al momento della stipula della convenzione con apposito atto pubblico o per atto pubblico amministrativo le cui spese tutte sono a carico dei proprietari.

8) Le opere di urbanizzazione primaria, essendo equiparate ai sensi dell'art.32 del D Lgs 163/2006 Codice dei Contratti, a progetto di opera pubblica, dovranno essere realizzate previa validazione del progetto esecutivo e approvazione da parte della Giunta Comunale; quest'ultima al momento dell'approvazione del progetto dovrà stabilire altresì se l'espletamento della gara di appalto e l'esecuzione delle opere saranno a carico dei privati attuatori.

9) Si precisa che l'approvazione del progetto esecutivo, redatto in unica soluzione, è condizione propedeutica per la realizzazione degli interventi edilizi previsti nel PUD la cui attuazione potrà avvenire anche per stralci funzionali nel rispetto degli standards urbanistici, nella dotazione minima degli abitanti insediabili, nelle opere di urbanizzazione e per gli impianti di competenza dello stralcio individuato oltre alla monetizzazione degli standard secondari quantificati in base agli abitanti insediabili

10) dare atto che la spesa necessaria alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria è a carico dei privati

11) Tutti gli obblighi a carico dei proprietari debbono essere formalizzati mediante stipula di convenzione con allegata polizza fidejussoria assicurativa o bancaria per lo stesso importo delle opere di urbanizzazione desumibile dall'importo del progetto esecutivo in modo da garantire l'eventuale sostituzione del Comune in caso di mancato rispetto degli obblighi assunti dai privati;

La stipula delle convenzione dovrà avvenire per atto pubblico o per atto pubblico amministrativo le cui spese tutte sono a carico dei proprietari.

Negli atti in rappresentanza del Comune interverrà il Dirigente del Settore Assetto del Territorio.

12) Si precisa che nessun onere sarà a carico del Comune per la realizzazione dell'intervento e ciò indipendentemente dai costi che questo comporterà.



Comune di Fabriano

CONSIGLIO COMUNALE

Proposta n.
[n.atto]

del
[data atto]

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE

(Proposta n. 244 del 30/12/2010)

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
Amm.vo

Dott.ssa Emanuela Pataconi

Pareri dei responsabili dei servizi, art. 49 comma 1, D.Lgs. 267/2000

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA:

Il sottoscritto esprime parere FAVOREVOLE in ordine alla regolarità tecnica;

IL DIRIGENTE DEL SETTORE
(EVANGELISTI Arch. ROBERTO)

PARERE IN ORDINE ALLA REGOLARITA' CONTABILE:

Il sottoscritto esprime parere //////////////////// in ordine alla regolarità contabile

IL DIRIGENTE DEL SETTORE
SERVIZI FINANZIARI

////////////////////
