

COMUNE DI JESI

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Atto n. **310** del **23 Dicembre 2015**

OGGETTO: PIANO DI LOTTIZZAZIONE DELL'AREA DI PROPRIETA' DELLA DITTA DE CURTIS FLORA ED ALTRI, COMPRESA NELL'AMBITO DI NUOVA URBANIZZAZIONE TT1.1 - SUB AMBITO APPENNINI ALTA 2 BIS - COMPARTO "APPENNINI ALTA 2 TER". CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI E APPROVAZIONEAI SENSI DEGLI ARTT. 15 E 30 DELLA L.R. N.34/92 E SS.MM.II..

Il giorno 23 Dicembre 2015 alle ore 10:00 nella Sede Municipale di Jesi, convocata nei modi di legge, si è riunita la Giunta Comunale.

Alla discussione del presente punto all'ordine del giorno, risultano presenti i signori:

N.	COMPONENTE	QUALIFICA	PRESENTE
1	BACCI MASSIMO	Sindaco	S
2	BUCCI MARIO	Assessore	S
3	BUTINI LUCA	Assessore	S
4	CAMPANELLI MARISA	Assessore	S
5	COLTORTI UGO	Assessore	S
6	NAPOLITANO CINZIA	Assessore	S
7	RONCARELLI ROLANDO	Assessore	S

Partecipa alla seduta il VICE SEGRETARIO GENERALE. **TORELLI MAURO.**

OGGETTO: PIANO DI LOTTIZZAZIONE DELL'AREA DI PROPRIETÀ DELLA DITTA DE CURTIS FLORA ED ALTRI, COMPRESA NELL'AMBITO DI NUOVA URBANIZZAZIONE TT1.1 – SUB AMBITO APPENNINI ALTA 2 BIS - COMPARTO “APPENNINI ALTA 2 TER”. CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI E APPROVAZIONE AI SENSI DEGLI ARTT. 15 E 30 DELLA L.R. N.34/92 E SS.MM.II..

LA GIUNTA COMUNALE

VISTO il documento istruttorio, riportato in calce alla seguente deliberazione, predisposto dall'Area Servizi Tecnici – Assetto e Tutela del Territorio da cui risulta la necessità di procedere all'approvazione con prescrizioni del Piano in oggetto, ai sensi degli artt. 15 e 30 della L.R. 34/92 e ss.mm.ii., già adottato con deliberazione della Giunta Comunale n. 190 del 15/09/2015;

RITENUTO per i motivi riportati nel predetto documento istruttorio e che vengono condivisi, di dover deliberare in merito;

RITENUTO che la presente deliberazione costituisca, ai sensi dell'art. 107 - comma 1 e 2 - del D.Lgs. 18.08.2000 n. 267, atto amministrativo contenente indirizzi, programmi ed obiettivi, e che le conseguenti procedure esecutive e gestionali debbano essere attribuite all'AREA SERVIZI TECNICI competente per materia;

VISTO l'art. 11 comma 8 della L.R. 23 novembre 2011, n°22 relativo alle competenze della Giunta Municipale in merito all'approvazione dei piani attuativi in variante al PRG ai sensi dell'art. 15 comma 5 della L.R. 34/92 e ss.mm.ii.;

VISTO il PARERE FAVOREVOLE del Dirigente dell'AREA SERVIZI TECNICI, per la regolarità tecnica espresso sulla proposta della presente deliberazione ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. 18.08.2000 n.267 ed inserito all'originale del presente atto;

DATO ATTO che sulla proposta è stato acquisito il PARERE FAVOREVOLE del RESPONSABILE DEL SERVIZIO FINANZIARIO per la regolarità contabile ai sensi dell'art. 49 comma 1, del D.Lgs. n. 267/2000 in quanto la stessa comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'Ente;

VISTO l'art. 48 del D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000;

CON VOTAZIONE UNANIME E FAVOREVOLE, resa nei modi e forme di legge;

D E L I B E R A

1. di assumere la premessa narrativa, che qui s'intende interamente richiamata ed approvata, a formare parte integrante e sostanziale del presente atto;
 2. di non accogliere, per i motivi espressi nel documento istruttorio, l'osservazione presentata dall'arch. Paolo Contuzzi e pervenuta in data 18.11.2015 prot. n. 64567;
- 議談 di non accogliere, per i motivi espressi nel documento istruttorio, l'osservazione presentata dal Sig. Carlo Capecci (legale rappresentante della Capecci srl) e pervenuta in data 19.11.2015 prot. n. 64885;

decretare di accogliere, con le modalità riportate nel documento istruttorio, l'osservazione presentata dalla Provincia di Ancona con nota in data 25.11.2015 prot. n.160292;

decretare di approvare con prescrizioni, in variante al PRG vigente, ai sensi degli articoli 15 e 30 della L.R. 34/92 e ss.mm.ii., il Piano di Lottizzazione relativo all'ambito di nuova urbanizzazione TT1.1 - subambito Appennini Alta 2 bis - Comparto denominato "Appennini Alta 2 ter" presentato dalla ditta De Curtis Flora ed altri, redatta dall'arch. Paolo Contuzzi e costituito dai seguenti elaborati, che, ancorché non materialmente allegati, costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto:

- Relazione Tecnica (**parzialmente aggiornato**)
 - Relazione Fotografica
 - Norme Tecniche di Attuazione (**parzialmente aggiornato**)
 - Schema di Convenzione
 - Superficie permeabile
 - Mappe catastali e visure
 - Riepilogo informativo statistico
 - Rapporto preliminare valutazione ambientale
 - Indagine geognostica – geofisica – sismica - Rapporto geologico tecnico
 - Clima acustico
 - Aree di cessione
 - Accessi (**parzialmente aggiornato**)
 - Computo metrico
 - Oneri di urbanizzazione
 - TAV 1 – Inquadramento
 - TAV 2 – Lottizzazione e rilievo
 - TAV 3 – Progetto strada
 - TAV 3a – Progetto strada - Sezioni
 - TAV 4 – Rete gas – Rete acqua
 - TAV 5 – Illuminazione pubblica e verde
 - TAV 6 – Fognature bianche
 - TAV 7 – Fognature nere
 - TAV 8 – Maschera solare
 - TAV 9 – Tipologie
 - TAV10 – Telecom Enel
 - Relazione specialistica calcoli idraulici progetto rete fognaria
6. di stabilire che in sede di approvazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri e/o in fase realizzativa, e comunque prima della stipula della Convenzione urbanistica, i suddetti elaborati dovranno essere adeguatamente aggiornati al fine di recepire sia le prescrizioni formulate da questo Servizio come riportate nel documento istruttorio, dalla Provincia di Ancona, dall'ASUR e dal Servizio Infrastrutture e Mobilità di cui alla delibera di adozione (D.G.C n.190/2015);
7. di dare atto che l'elaborato "Convenzione edilizia convenzionata" viene stralciato dagli elaborati oggetto di approvazione, in quanto non conforme alle prescrizioni riportate nel documento istruttorio relativamente all'art. 4 della convenzione urbanistica;

8. di dare atto che la stipula della convenzione urbanistica potrà avvenire soltanto a seguito dell'approvazione, da effettuarsi con successivo e separato atto, del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri;
9. di dare atto che i sopraccitati elaborati tecnici sono contenuti su supporto digitale, riproducibile e non modificabile, debitamente firmati digitalmente, depositati agli atti e facente parte integrante e sostanziale del presente atto anche se non materialmente allegato allo stesso, e sono consultabili presso il sito web del Comune di Jesi www.comune.jesi.an.it, alla voce "Progetti – Progetti e Piani Urbanistici";
10. di dare atto che il Piano in questione ha validità decennale con decorrenza dalla data di eseguibilità della presente deliberazione di approvazione;
11. di dare mandato ai competenti Uffici di provvedere all'adeguamento degli elaborati grafici del PRG vigente conformemente a quanto previsto dal presente piano di lottizzazione, il quale costituisce variante ai sensi dell'art. 15 della L.R. n. 34/92 e ss.mm.ii;
12. di pubblicare la presente deliberazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Marche ai sensi dell'art. 40 comma 2 bis della L.R. 34/92 e ss.mm.ii. e di trasmettere ai fini conoscitivi, ai sensi dell'art. 30 comma 5 della medesima legge regionale, copia della stessa alla Provincia e alla Regione, unitamente agli elaborati (su supporto digitale);
13. di dare atto che, ai sensi della Legge 241/90 e s.m.i., il responsabile del procedimento è il geom. Leonardo Boria;
14. di dare atto che della presente deliberazione sarà data comunicazione ai capigruppo ai sensi dell'art.125 del TUEL n.267 del 18.08.2000;

INFINE, stante l'urgenza a provvedere in merito, per le motivazioni indicate nel documento istruttorio,

CON SUCCESSIVA VOTAZIONE UNANIME E FAVOREVOLE resa nei modi e forme di legge;

D E L I B E R A

Di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi e per gli effetti dell'art.134 - 4° comma - del D.Lgs. n.267 del 18/08/2000.

OGGETTO: PIANO DI LOTTIZZAZIONE DELL'AREA DI PROPRIETÀ DELLA DITTA DE CURTIS FLORA ED ALTRI, COMPRESA NELL'AMBITO DI NUOVA URBANIZZAZIONE TT1.1 – SUB AMBITO APPENNINI ALTA 2 BIS - COMPARTO “APPENNINI ALTA 2 TER”. CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI E APPROVAZIONE AI SENSI DEGLI ARTT. 15 E 30 DELLA L.R. N.34/92 E SS.MM.II..

**AREA SERVIZI TECNICI
ASSETTO E TUTELA DEL TERRITORIO
DOCUMENTO ISTRUTTORIO**

L'ISTRUTTORE – RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Con delibera di G.C. n. 190 del 15.09.2015 il Piano di Lottizzazione in oggetto, presentato dalla Ditta De Curtis Flora ed Altri, proprietaria delle aree, e redatto dall'Arch. Paolo Contuzzi, è stato adottato in variante al PRG vigente, ai sensi degli articoli 15 e 30 della L. R. 34/92 e ss.mm.ii. Tale adozione è stata subordinata al recepimento di alcune prescrizioni, formulate dal Servizio comunale di Assetto e Tutela del Territorio, dalla Provincia di Ancona e dall'ASUR Marche Area Vasta 2, nonché dal Servizio Infrastrutture e Mobilità da formalizzarsi tramite l'aggiornamento dei relativi elaborati di progetto, in sede di approvazione definitiva.

Ai sensi dell'art.30 comma 1 della L.R. 34/92 il Piano di Lottizzazione in questione è stato depositato presso l'Ufficio Segreteria del Comune di Jesi dal 23/09/2015 al 23/10/2015.

Del suddetto deposito è stata data notizia al pubblico mediante avviso affisso all'Albo Pretorio online dal 23/09/2015 al 22/11/2015, come risulta dal certificato di avvenuta pubblicazione n 2313 del 02/12/2015;

Nei successivi 30 giorni al deposito, e precisamente entro il 22/11/2015, risultano pervenute le seguenti osservazioni:

- osservazione presentata dall'Arch. Paolo Contuzzi (tecnico incaricato dalla sig.ra De Curtis Flora) pervenuta in data 18.11.2015 prot. n. 64567;
- osservazione presentata dal Sig. Carlo Capecci (legale rappresentante della Capecci srl) pervenuta in data 19.11.2015 (prot. n. 64885).

L'osservazione presentata dall'Arch. Paolo Contuzzi richiede:

- A) l'eliminazione della prescrizione imposta dal Comune in sede di adozione del Piano di Lottizzazione, relativa all'art. 5.1 delle NTA, la quale consente “ *l'accorpamento di massimo due lotti contigui e/o il trasferimento della capacità edificatoria tra unità di intervento fino ad un massimo del 10% della SUL prevista per il singolo lotto.* ”; a tale proposito si osserva che detta prescrizione, non essendo prevista dal PRG, configura una vera e propria variante normativa, inficiando la regolarità tecnica della delibera;
- B) l'eliminazione della prescrizione imposta dal Comune in sede di adozione, relativa all'art. 11 dello schema di convenzione che pone a carico della ditta proprietaria, o suoi aventi causa, i costi di manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere eseguite, per un periodo di almeno 10 anni con decorrenza dalla presa in consegna delle medesime da parte del Comune e dispone che detti costi, quantificati nel Piano di Manutenzione delle opere allegato al progetto esecutivo, vengano corrisposti, previo adeguamento ISTAT, prima della presa in carico delle opere in argomento. A tal proposto viene evidenziato che:

- detta prescrizione non trova adeguata motivazione in quanto nel caso specifico (a differenza di quanto avvenuto in riferimento al frazionamento del Piano attuativo di Via Togliatti, ambito TT1.2) non si rileva alcun aggravio di costi a carico del Comune, che con detta prescrizione determina un vero e proprio danno economico alla ditta proprietaria; per altro, la circostanza addotta dal Comune, per cui le opere di urbanizzazione “*sono a prevalente utilizzo e beneficio dei lottizzanti*” non può essere considerata una giustificazione accettabile, in quanto in tutte le lottizzazioni le opere di urbanizzazione primaria sono evidentemente a prevalente utilizzo e beneficio dei lottizzanti; infine non appare giustificata la richiesta dell’aggiornamento ISTAT dei costi di manutenzione, il cui pagamento essendo previsto al momento della presa in carico delle opere, non appare suscettibile di alcun adeguamento;

L'osservazione presentata dal Sig. Carlo Capecci richiede:

- A) l'eliminazione della prescrizione imposta dal Comune in sede di adozione del Piano di Lottizzazione, comportante la modifica dell'art. 4 della convenzione nella parte in cui prevede che “*... i lottizzanti, o loro aventi causa, si impegnano a subordinare l'inizio lavori di realizzazione degli alloggi per l'edilizia residenziale sociale di tipo convenzionato, ... omissis ... alla stipula con il Comune di apposita convenzione che definisca ...omissis... la tipologia dei soggetti prioritariamente destinatari degli alloggi, salvo adeguamento ad un eventuale schema di convenzione-tipo per l'ERS approvato dall'organo competente ...*”; a tale proposito viene evidenziato che:
- tale prescrizione non trova riscontro nel PRG e pertanto la sua introduzione comporterebbe variante allo strumento urbanistico con tutte le procedure del caso;
 - la convenzione non è un atto unilaterale, bensì condiviso. Qualunque imposizione deve essere supportata da una normativa o da un regolamento, altrimenti trattasi di eccesso di potere;
 - con l'adozione del piano si è anche approvato l'elaborato “Convenzione edilizia convenzionata”. Pertanto tale schema di convenzione non può essere modificato da una diversa convenzione in quanto quest'ultima inficerebbe la prima. L'elaborato di cui sopra è conforme a quello previsto dalla Regione e non può essere modificato;
 - con l'adozione del piano da un lato si è approvato, tra l'altro, l'elaborato di cui sopra, dall'altro si rimanda ad un'ulteriore schema di convenzione che verrà approvato dall'organo competente. Si ritiene ciò illegittimo in quanto ciò comporterebbe un'ulteriore fase di adozione e pubblicazione rendendo illegittima la prima;
 - nel rimandare la stipula della convenzione per l'ERS ad uno schema tipo approvato dal Comune si espropria tale diritto reale per renderla utilizzabile soltanto a soggetti scelti dall'organo pubblico. Ciò potrebbe provocare un grave danno economico alla proprietà, rendendo il terreno con l'ERS invendibile ed inattuabile.
- B) l'eliminazione della modifica imposta dal Comune in sede di adozione, relativa all’art. 5.1 delle NTA, il quale prevede che “*... l'accorpamento di massimo due lotti contigui e/o il trasferimento della capacità edificatoria tra unità di intervento fino ad un massimo del 10% della SUL prevista per il singolo lotto*”; a tale proposito viene evidenziato che:
- le prescrizioni possono essere imposte solo se supportate da una normativa di riferimento od un regolamento, in caso contrario si configurano come abuso ed eccesso di potere;
 - la modifica prescritta, non essendo prevista dal PRG si configura come variante normativa;

- prescrivendo modifiche senza alcuna regola si pone in essere un comportamento in violazione delle regole di imparzialità, di correttezza e di buona amministrazione.
- C)** l'eliminazione della prescrizione imposta dal Comune in sede di adozione relativa all'art. 11 dello schema di convenzione, che pone a carico della ditta proprietaria, o suoi aventi causa, i costi di manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere eseguite per un periodo di almeno 10 anni con decorrenza dalla presa in consegna delle medesime da parte del Comune, prescrivendo la loro corresponsione, prima della presa in carico delle opere in argomento, previo adeguamento ISTAT delle somme previste; a tal proposito viene evidenziato che:
- la convenzione non è un atto unilaterale e che le prescrizioni possono essere imposte solo se supportate da una normativa di riferimento o da un regolamento, configurandosi in caso contrario come abuso ed eccesso di potere;
 - le opere di urbanizzazione primaria sono sempre a prevalente utilizzo e beneficio dei lottizzanti e comunque, nel caso specifico, non si rileva alcun aggravio di costi a carico del Comune, tale da poter giustificare la prescrizione in questione;
 - singolare è la richiesta dell'aggiornamento ISTAT dei costi di manutenzione, in quanto, essendo previsto il loro pagamento al momento della presa in carico delle opere, qualunque richiesta di adeguamento appare del tutto ingiustificata.

Questa Area Tecnica, in merito alle osservazioni presentate, contro-deduce come di seguito riportato.

OSSERVAZIONE presentata dall'Arch. Paolo Contuzzi

- relativamente al punto **A)** sopra riportato si evidenzia che la prescrizione di cui trattasi, introdotta al fine di evitare la possibilità di accorpamento dei lotti in uno unico, ha lo scopo di rendere coerente la norma tecnica del piano con il suo disegno generale; va peraltro sottolineato come la prescrizione prevista dal Comune risulta garantire maggiormente il disegno generale di assetto dell'ambito TT1.1 approvato dal Consiglio Comunale con proprio atto n. 8 del 5/02/2015, grazie al quale è stato possibile procedere al frazionamento dell'ambito TT1.1 e quindi alla presentazione del presente Piano di Lottizzazione; al contrario l'accorpamento di tutti i lotti previsti in uno unico, aprendo la possibilità alla realizzazione di tipologie edilizie (edifici in linea o a schiera) non coerenti con il contesto dell'edificato circostante esistente e tali da impedire le opportune visuali o varchi da e verso la campagna non sarebbe rispettoso di tale disegno generale.

Si ritiene pertanto che la richiesta presentata non debba essere accolta.

- relativamente al punto **B)** sopra riportato si evidenzia che questa Amministrazione ha assunto ed intende continuare ad adottare per le future lottizzazioni prescrizioni analoghe a quelle previste per l'art. 11 dello schema di convenzione, al fine di ridurre il più possibile i costi di manutenzione delle aree pubbliche che pesano negativamente sulla situazione finanziaria dell'ente; occorre per altro sottolineare come, diversamente da quanto sostenuto dall'Arch. Contuzzi, in effetti viene a verificarsi un aggravio dei costi di manutenzione a carico dell'Amministrazione dovuto:
 - all' frazionamento del sub Ambito Alta 2 bis che ha determinato una maggiore frammentazione delle stesse aree pubbliche rispetto ad una progettazione ed attuazione unitaria dello stesso;
 - alla realizzazione per stralci funzionali ed in tempi diversi delle aree pubbliche (strade, verde, parcheggi) a causa dell'attuazione del sub ambito medesimo per comparti;
 Allo stesso modo si ritiene del tutto giustificata la prescrizione circa l'aggiornamento ISTAT dei costi di manutenzione delle opere di urbanizzazione, precisando che i medesimi

costi vengono quantificati al momento dell'approvazione del progetto esecutivo delle opere, mentre la corresponsione dell'importo avviene alla presa in consegna delle stesse e quindi dopo un determinato periodo di tempo.

Si ritiene pertanto che la richiesta presentata non debba essere accolta.

OSSERVAZIONE presentata dal Sig. Carlo Capecci

- relativamente al punto **A)** sopra riportato, nel condividere che la convenzione urbanistica non può essere un atto unilaterale, si fa presente che:
 1. la convenzione per la realizzazione di edilizia residenziale sociale non è, e non può essere, materia di Piano Regolatore Generale, rientrando nell'ambito degli accordi bilaterali tra l'Amministrazione e il soggetto lottizzante; conseguentemente i contenuti della stessa convenzione, fermo restando il rispetto degli indici e delle quantità previste dal piano di lottizzazione, non possono in nessun caso determinare variante al P.R.G.;
 2. in fase di adozione l'Amministrazione ha ritenuto di adottare il piano come presentato dal progettista, comprensivo dell'elaborato "Convenzione edilizia convenzionata", ritenendo tuttavia opportuno che tale schema tipo fosse integrato, al fine di garantire le finalità sociali degli alloggi ERS previsti dal P.R.G; l'art. 1 comma 1 del Regolamento Regionale n. 6/2004, recante: "Approvazione schema di convenzione tipo per interventi di edilizia residenziale convenzionata" stabilisce che i Comuni stipulano le convenzioni sulla base della convenzione tipo regionale; pertanto rimane nella facoltà del Comune di integrare/aggiornare tale schema al fine di adattarlo alle situazioni specifiche, come l'Amministrazione Comunale ritiene necessario nel caso in esame, data la natura e le finalità sociali dell'edilizia in argomento;
 3. l'Amministrazione Comunale ha opportunamente ritenuto di prescrivere la modifica dell'art. 4 della convenzione urbanistica la quale costituisce lo strumento principale per regolare i rapporti contrattuali necessari per l'attuazione del piano di lottizzazione; la convenzione tipo per l'ERS non costituisce di norma un elaborato del piano di lottizzazione ed essa pertanto può ben essere modificata o meglio definita anche successivamente all'approvazione del Piano di Lottizzazione, senza che questo possa inficiare la correttezza dell'iter amministrativo;
 4. l'Amministrazione ha inteso specificare che, tenuto conto della finalità sociale degli alloggi, è necessario ed opportuno, per una questione di trasparenza e rispetto delle finalità della legge, individuare prioritariamente i soggetti destinatari degli stessi, senza peraltro che ciò comporti di per sé alcun danno economico per l'operatore, dal momento che in assenza di interesse da parte di tali soggetti, lo stesso è autorizzato a rivolgersi al libero mercato, fermi restando naturalmente i vincoli di prezzo degli alloggi medesimi per tutta la durata della convenzione.

Si ritiene pertanto che la richiesta presentata non debba essere accolta.

- relativamente al punto **B)** sopra riportato si rimanda a quanto già argomentato al punto A) della controdeduzione all'osservazione presentata dall'Arch. Paolo Contuzzi e pertanto si ritiene che la richiesta presentata non debba essere accolta.
- relativamente al punto **C)** sopra riportato si rimanda a quanto già argomentato al punto B) della controdeduzione all'osservazione presentata dall'Arch. Paolo Contuzzi e pertanto si ritiene che la richiesta presentata non debba essere accolta.

Con nota in data 25.11.2015 prot. n.160292 la Provincia di Ancona ha comunicato che, a seguito dell'istruttoria eseguita dall'ufficio, il Presidente della Provincia nella seduta del 20.11.2015 con Decreto n. 319, dichiarato immediatamente eseguibile, ha formulato la seguente osservazione al piano attuativo in oggetto: *“Al fine di collaborare e partecipare alla definizione progettuale è emersa la necessità di formulare osservazione in merito ad alcuni aspetti riscontrati dall'analisi della documentazione trasmessa. Si rileva che una parte della superficie S1.1v, sigla che identifica il verde pubblico attrezzato del piano attuativo, non può essere qualificata come standard urbanistico, ma come opera di urbanizzazione, considerata la sua esigua superficie nonché forma stretta e allungata ed ubicazione, caratteristiche che la fanno assimilare ad una fascia verde lungo strada, così come definita dall'art. 3 del D.M. 1444/68.”.*

Questa Area Tecnica, nel condividere quanto osservato dalla Provincia di Ancona, precisa che detta area, della superficie di circa mq. 82, sita in corrispondenza del lotto destinato alla realizzazione degli alloggi ERS, svolge principalmente la funzione di barriera verde al rumore. Essa costituisce prolungamento/completamento del sistema degli spazi pubblici dell'adiacente area soggette a particolareggiato esecutivo “Appennini Alta” in corso di ultimazione. Si precisa a tal proposito che gli standard urbanistici così come definiti dall'art. 3 del DM 1444/68 sono comunque garantiti in quanto:

- come già evidenziato nella Delibera di adozione del presente piano la ditta lottizzante cede gratuitamente le aree di proprietà esterne al comparto destinate in parte ad accogliere, tra l'altro, il verde pubblico dell'intero sub ambito Appennini Alta 2 bis. Tale quantità di verde è in misura di gran lunga superiore alla fascia di verde oggetto di osservazione;
- l'ambito in argomento nel suo complesso garantisce una quantità di verde pubblico di gran lunga superiore al fabbisogno minimo richiesto dall'edificazione.

Si ritiene in ogni caso di dover accogliere la suddetta osservazione, trasformando la suddetta fascia S1.1v in “S2 fascia ambientale (barriera al rumore)” che resta disciplinata dall'art. 65 delle NTA del PRG, fermo restando la natura di opera di urbanizzazione della stessa.

In data 27.11.2015 (nota prot. n. 66673) l'Arch. Paolo Contuzzi ha presentato gli elaborati integrativi del piano e precisamente:

- Relazione Tecnica;
- Accessi
- Norme Tecniche di attuazione;

resi conformi alle prescrizioni di cui alla delibera di G.C. n. 190 del 15.09.2015, ad esclusione di quelle oggetto dell'osservazione presentata dallo stesso tecnico nonché di quelle connesse alla modifica della convenzione urbanistica con particolare riferimento alle modalità ed obblighi derivanti dalla realizzazione di Edilizia Residenziale Sociale.

L'Arch. Paolo Contuzzi in data 20.11.2015 (nota prot. n.65436 del 23.11.2015) ha presentato inoltre il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria, tuttora in corso di valutazione da parte dei competenti Uffici.

Il vigente Regolamento per l'esecuzione di opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri, approvato con deliberazione del C.C. n. 121 del 28.07.2014 prevede espressamente che, relativamente alle opere di urbanizzazione primaria di importo inferiore alla soglia comunitaria, *“...il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione, presentato dal soggetto attuatore, dovrà essere approvato, previa acquisizione di tutti i pareri necessari, nell'ambito dell'iter procedurale relativo al piano urbanistico. Nel caso in cui ricorrono condizioni particolari e per giustificati motivi, il progetto esecutivo delle opere potrà essere approvato anche successivamente, ma in ogni caso prima della stipula della relativa convenzione”.*

Pertanto tenuto conto che in occasione dell'approvazione del progetto esecutivo medesimo dovranno essere quantificati da parte degli uffici competenti, tra l'altro, i costi di manutenzione delle opere a carico del lottizzante si ritiene sussistano i presupposti affinché il progetto esecutivo in argomento venga approvato con successivo e separato atto, dopo l'approvazione del piano e comunque prima della stipula della convenzione.

Considerato che, durante il periodo di perfezionamento dell'iter procedurale del piano, il lottizzante non ha presentato alcuna nuova proposta di schema tipo per la realizzazione dell'ERS, tale da recepire quanto prescritto al punto 4 della delibera di adozione, e tenuto conto che l'Amministrazione Comunale ha approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 164 del 15/12/2015 lo "schema tipo di convenzione per gli interventi da parte di privati finalizzati alla realizzazione di edilizia residenziale sociale (ERS) di tipo convenzionato "controllato" all'interno degli ambiti di trasformazione TT1 e TT2", si ritiene necessario stralciare l'elaborato "Convenzione edilizia convenzionata" dagli elaborati costituenti il Piano in approvazione il quale è da intendersi sostituito dal suddetto schema tipo approvato dal Comune.

Quest'Area Tecnica ritiene pertanto che sussistano i presupposti per l'approvazione del Piano di lottizzazione in argomento con le seguenti **prescrizioni**:

- modifica dell'art. 5.1 delle norme tecniche di attuazione del piano, onde consentire l'accorpamento di massimo due lotti contigui e/o il trasferimento della capacità edificatoria tra unità di intervento fino ad un massimo del 10% della SUL prevista per il singolo lotto, senza modificare l'indice fondiario medio pari a 0,36 mq/mq;
- modifica dell'elaborato Relazione Tecnica, con l'eliminazione del parte in cui si prevede che il Comune di Jesi, a fronte della cessione di tutte le aree evidenziate nell'elaborato "Aree di cessione", provveda alla manutenzione delle stesse;
- modifica delle norme tecniche di attuazione del Piano mediante introduzione di nuovo articolo relativo alla area denominata S2 "fascia ambientale (barriera al rumore)" che resta disciplinata dall'art. 65 delle NTA del PRG vigente e che costituisce comunque opera di urbanizzazione primaria.
- modifica dell'art. 4 dello "Schema di Convenzione" presentato sostituendo l'espressione *"alla stipula con il Comune di apposita convenzione sulla base del relativo modello di cui all'elaborato denominato "Convenzione edilizia convenzionata" conformemente a quello tipo approvato dalla Regione Marche previsto dall'art. 18 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii."* con l'espressione *"alla stipula con il Comune di apposita convenzione conformemente allo schema tipo di convenzione per gli interventi da parte di privati finalizzati alla realizzazione di edilizia residenziale sociale (ERS) di tipo convenzionato "controllato" all'interno degli ambiti di trasformazione TT1 e TT2" approvato da ultimo con Delibera di C. C. n. 164 del 15/12/2015"*;
- modifica dell'art. 11 dello "Schema di Convenzione" presentato, prevedendo che:
 - a) i costi della manutenzione, ordinaria e straordinaria, delle opere pubbliche rimangano in carico ai lottizzanti per un periodo di almeno anni 10 (dieci) con decorrenza dalla data di presa in consegna delle opere da parte del Comune;
 - b) tali costi siano quantificati nel Piano di Manutenzione delle opere allegato al Progetto Esecutivo e corrisposti, previo adeguato aggiornamento ISTAT, prima della presa in carico delle opere in argomento;

QUANTO SOPRA PREMESSO

VISTO il parere favorevole espresso dalla Soprintendenza Archeologica delle Marche con nota assunta al protocollo comunale con il numero 64090 del 16/11/2015 con prescrizioni da attuarsi in sede di esecuzione dei lavori;

RITENUTO di dover inoltre confermare le prescrizioni di cui al parere espresso dalla Provincia di Ancona, dall'ASUR;

TENUTO CONTO che il progetto urbanistico sottoposto alla presente approvazione recepisce in parte le prescrizioni del Servizio Infrastrutture e Mobilità di cui alla delibera di adozione (D.G.C n.190/2015) e che le restanti prescrizioni potranno essere verificate in sede di approvazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri dovuti, con particolare riferimento alle soluzioni previste per garantire l'accesso ad eventuali fondi interclusi;

VISTO l'art.11 comma 8 della L.R. 23.11.2011 n. 22 relativo alla competenza della Giunta Municipale in merito alla approvazione dei piani attuativi in variante al PRG ai sensi dell'art. 15 comma 5 della L.R. n. 34/92 e ss.mm.ii

VISTA ed applicata la Legge 17.08.1942 n.1150 e ss.mm.ii.;

VISTA e applicata la L.R. 05.08.1992 n.34 e ss.mm.ii.;

VISTA e applicata la L.R. 23.11.2011 n.22;

**SI PROPONE DI APPROVARE
IL SEGUENTE DELIBERATO:**

1. la premessa narrativa rappresenta parte integrante e sostanziale del presente atto e qui si intende richiamata ed approvata;
2. di non accogliere, per i motivi espressi nel documento istruttorio, l'osservazione presentata dall'arch Paolo Contuzzi e pervenuta in data 18.11.2015 prot. n. 64567;
3. di non accogliere, per i motivi espressi nel documento istruttorio, l'osservazione presentata dal Sig. Carlo Capecci (legale rappresentante della Capecci srl) e pervenuta in data 19.11.2015 prot. n. 64885;
4. di accogliere, con le modalità riportate nel documento istruttorio, l'osservazione presentata dalla Provincia di Ancona con nota in data 25.11.2015 prot. n.160292;
5. di approvare con prescrizioni, in variante al PRG vigente, ai sensi degli articoli 15 e 30 della L.R. 34/92 e ss.mm.ii., il Piano di Lottizzazione relativo all'ambito di nuova urbanizzazione TT1.1 - subambito Appennini Alta 2 bis - Comparto denominato "*Appennini Alta 2 ter*" presentato dalla ditta De Curtis Flora ed altri, redatta dall'arch. Paolo Contuzzi e costituito dai seguenti elaborati, che, ancorchè non materialmente allegati, costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto:
 - Relazione Tecnica (**parzialmente aggiornato**)
 - Relazione Fotografica
 - Norme Tecniche di Attuazione (**parzialmente aggiornato**)
 - Schema di Convenzione
 - Superficie permeabile
 - Mappe catastali e visure
 - Riepilogo informativo statistico

- Rapporto preliminare valutazione ambientale
- Indagine geognostica – geofisica – sismica - Rapporto geologico tecnico
- Clima acustico
- Aree di cessione
- Accessi (**parzialmente aggiornato**)
- Computo metrico
- Oneri di urbanizzazione
- TAV 1 – Inquadramento
- TAV 2 – Lottizzazione e rilievo
- TAV 3 – Progetto strada
- TAV 3a – Progetto strada - Sezioni
- TAV 4 – Rete gas – Rete acqua
- TAV 5 – Illuminazione pubblica e verde
- TAV 6 – Fognature bianche
- TAV 7 – Fognature nere
- TAV 8 – Maschera solare
- TAV 9 – Tipologie
- TAV10 – Telecom Enel
- Relazione specialistica calcoli idraulici progetto rete fognaria

6. di stabilire che in sede di approvazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri e/o in fase realizzativa, e comunque prima della stipula della Convenzione urbanistica, i suddetti elaborati dovranno essere adeguatamente aggiornati al fine di recepire sia le prescrizioni formulate da questo Servizio come riportate nel documento istruttorio, dalla Provincia di Ancona, dall'ASUR e dal Servizio Infrastrutture e Mobilità di cui alla delibera di adozione (D.G.C n.190/2015);
7. di dare atto che l'elaborato "Convenzione edilizia convenzionata" viene stralciato dagli elaborati oggetto di approvazione, in quanto non conforme alle prescrizioni riportate nel documento istruttorio relativamente all'art. 4 della convenzione urbanistica;
8. di dare atto che la stipula della convenzione urbanistica potrà avvenire soltanto a seguito dell'approvazione, da effettuarsi con successivo e separato atto, del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri;
9. di dare atto che i sopracitati elaborati tecnici sono contenuti su supporto digitale, riproducibile e non modificabile, debitamente firmati digitalmente, depositati agli atti e facente parte integrante e sostanziale del presente atto anche se non materialmente allegato allo stesso, e sono consultabili presso il sito web del Comune di Jesi www.comune.jesi.an.it, alla voce "Progetti – Progetti e Piani Urbanistici";
10. di dare atto che il Piano in questione ha validità decennale con decorrenza dalla data di eseguibilità della presente deliberazione di approvazione;
11. di dare mandato ai competenti Uffici di provvedere all'adeguamento degli elaborati grafici del PRG vigente conformemente a quanto previsto dal presente piano di lottizzazione, il quale costituisce variante ai sensi dell'art. 15 della L.R. n. 34/92 e ss.mm.ii;

- 12.** di pubblicare la presente deliberazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Marche ai sensi dell'art. 40 comma 2 bis della L.R. 34/92 e ss.mm.ii. e di trasmettere ai fini conoscitivi, ai sensi dell'art. 30 comma 5 della medesima legge regionale, copia della stessa alla Provincia e alla Regione, unitamente agli elaborati (su supporto digitale) ;
- 13.** di rendere il presente atto immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134 comma 4 del TUEL n. 267 del 18.08.2000, stante la necessità di rendere operativo il piano di lottizzazione in argomento nel più breve tempo possibile.

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

F.to Geom. Leonardo Boria

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

F.to Ing. Simone Messersi

DELIBERAZIONE GIUNTA COMUNALE N. 310 DEL 23.12.2015

Deliberazione avente per oggetto: **PIANO DI LOTTIZZAZIONE DELL'AREA DI PROPRIETÀ DELLA DITTA DE CURTIS FLORA ED ALTRI, COMPRESA NELL'AMBITO DI NUOVA URBANIZZAZIONE TT1.1 – SUB AMBITO APPENNINI ALTA 2 BIS - COMPARTO “APPENNINI ALTA 2 TER”. CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI E APPROVAZIONE AI SENSI DEGLI ARTT. 15 E 30 DELLA L.R. N.34/92 E SS.MM.II..**

UFFICIO PROPONENTE: Servizio ASSETTO TUTELA DEL TERRITORIO

RESP. PROCEDIMENTO (Firma) F.to Geom. Leonardo Boria

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

Il sottoscritto Arch. Francesca Sorbatti, nella sua qualità di Dirigente dell'Area Servizi Tecnici, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del T.U.E.L. n.267 del 18.08.2000, esprime il proprio parere **FAVOREVOLE** in ordine alla regolarità tecnica della deliberazione

Jesi, li 17.12.2015

IL DIRIGENTE
DELL'AREA SERVIZI TECNICI
F.to Arch. Francesca Sorbatti

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE

Il sottoscritto Dott. Gianluca Della Bella, Responsabile del Servizio Finanziario ai sensi dell'art. 49, comma 1°, del T.U.E.L. 267 del 18.08.2000, esprime il proprio parere **FAVOREVOLE** in ordine alla regolarità contabile

Jesi, li 17.12.2015

IL DIRIGENTE SERVIZIO FINANZIARIO
F.to Dott. Gianluca Della Bella

Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE
F.to Dott. BACCI MASSIMO

IL VICE SEGRETARIO GENERALE
F.to Dott. TORELLI MAURO

PUBBLICAZIONE

N. _____ Registro di Pubblicazione.

La presente deliberazione viene pubblicata oggi all'Albo on-line del Comune di Jesi sul sito www.comune.jesi.an.it e vi rimarrà per 15 giorni consecutivi.

Jesi, lì

L'IMPIEGATA DELEGATA
F.to Ciuffolotti Elisiana
