



Comune di Falconara Marittima
(Provincia di Ancona)

COPIA

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Nr. 113 del 19/06/2012

Oggetto:

Piano di recupero di iniziativa privata "Edificio esterno annesso di Villa Pergoli" - Adozione

L'anno duemiladodici, il giorno diciannove del mese di giugno, alle ore 15:00 nella Residenza Comunale in seguito a convocazione, disposta nei modi di legge, si è riunita la Giunta Comunale.

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

1	BRANDONI	GOFFREDO	SINDACO	Presente
2	ROSSI	CLEMENTE	Vicesindaco	Presente
3	BALDASSARRI	GILBERTO	Assessore	Presente
4	ASTOLFI	MATTEO	Assessore	Assente
5	MARCATILI	FABIO	Assessore	Presente
6	MONDAINI	RAIMONDO	Assessore	Presente
7	SIGNORINI	STEFANIA	Assessore	Presente

Presenti: **6** Assenti: **1**

Partecipa il Vice Segretario Generale Dott.Ssa Del Fiasco Daniela.

Constatato il numero legale degli intervenuti, assume la presidenza Brandoni Goffredo nella sua qualità di Sindaco ed invita la Giunta Comunale alla discussione dell'oggetto su riferito.



Comune di Falconara Marittima

(Provincia di Ancona)

OGGETTO: Piano di recupero di iniziativa privata "Edificio esterno annesso di Villa Pergoli" - Adozione

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso:

Che la sig.ra Milvia Dubbini, in qualità di titolare della proprietà sita tra via Pergoli, via VIII Marzo ed il parcheggio pubblico di Falconara Alta, costituita dalla Villa Pergoli con annesso parco e da un edificio esterno di servizio inutilizzato ed in condizioni di fatiscenza, ha presentato in data 07.05.2010 (ns prot. 19690) un progetto di Piano di Recupero relativo alla parte di proprietà esterna al parco, redatto dall'arch. Mauro Tarsetti e dall'ing. Graziano Baldascino;

Che l'intervento si qualifica come di ristrutturazione urbanistica, in quanto prevede la demolizione dell'edificio fatiscente inutilizzato, sito fuori dal parco della Villa, e di tre piccoli manufatti accessori siti in prossimità della Villa, la cui volumetria, incrementata della quota di cui alla LR 22/2009 (Piano Casa), viene utilizzata per la realizzazione di un piccolo complesso di edifici residenziali localizzato sul sedime dell'edificio esterno al parco;

Che il Piano di Recupero presentato, denominato "Edificio esterno annesso di Villa Pergoli", risulta essere conforme alla vigente normativa urbanistica comunale, e specificatamente:

- all'art. 26 delle NTA del PRG, che prevede la possibilità di interventi edilizi di iniziativa privata mediante presentazione di apposito piano di recupero;
- al foglio Normativo di Zona, per quanto riguarda le destinazioni d'uso consentite;
- all'art. 17 delle NTA del PRG (di trasposizione del PPAR), per quanto riguarda le norme di salvaguardia delle aree esterne al centro storico di Falconara Alta;

Visto:

Che il piano in oggetto comprende il progetto delle opere di urbanizzazione e dei servizi a rete, per i quali è stato acquisito in prima istanza il parere di competenza del Dirigente del IV Settore - Lavori Pubblici e Patrimonio, ing. S. Capannelli, prot. 49183 del 28.10.2010;

Che i pareri delle Società di gestione dei servizi a rete sono stati acquisiti con apposita Conferenza dei Servizi tenutasi il 03.01.2011;

Che sono stati presentati dalla richiedente, in data 24.05.2011 (ns prot. 24381), gli elaborati del Piano di Recupero adeguati alle modifiche apportate al 'Piano Casa' dalla LR n° 19/2010, ed adeguati per quanto riguarda le opere di urbanizzazione e le reti di servizio ai pareri sopra specificati;

Preso atto:



Comune di Falconara Marittima

(Provincia di Ancona)

Che con nota prot. 28017 del 14.06.2011 è stato comunicato al Servizio Urbanistica del Dipartimento III della Provincia di Ancona che il Piano di Recupero in oggetto:

- ai sensi del punto 10 delle "Linee guida regionali per la valutazione ambientale strategica" approvate con DGR n° 1400/2008, ricade nei casi di esclusione dalla VAS ai sensi del punto 8, lettera n) delle medesime Linee Guida, in quanto non comporta variante al vigente PRG, non prevede opere soggette a VIA o valutazione di incidenza e riguarda un complesso edilizio ex agricolo, considerato dal PRG come ZTO "B" (DM 1444/68) e quindi area urbana, di superficie notevolmente inferiore ai 10 ettari;
- ai sensi dell'art. 4, comma 4 della L.R. 6/2004 "Disciplina delle aree ad elevato rischio di crisi ambientale" ricade nei casi di esclusione dall'obbligo di redazione del Rapporto Ambientale, trattandosi di Piano Attuativo conforme al vigente PRG e come tale soggetto alla procedura di cui all'art. 30 della L.R. 34/1992 e ss.mm.ii.;

Che con nota prot 28033 del 14.06.2011 è stato chiesto al competente Ufficio della Provincia di Ancona il prescritto parere di conformità geomorfologica ai sensi dell'art. 13 legge 64/1974;

Che il Piano in oggetto non modifica i parametri edilizi né le condizioni igienico-sanitarie generali previste dal PRG '99, per cui si reputa non necessario acquisire il parere preventivo dell'ASUR anche alla luce della relativa non obbligatorietà giusto quanto indicato nella D.G.R. n° 1287 del 19.05.1997, fermo restando che gli interventi edilizi in attuazione dello stesso Piano saranno comunque soggetti alla preventiva acquisizione del parere ASUR;

Considerato:

Che in base a tutto quanto sopra specificato sono stati predisposti gli atti necessari per sottoporre il Piano di Recupero al Consiglio Comunale per la sua adozione, compreso il Documento Istruttorio del Responsabile del Procedimento, geom. Claudio Molinelli (prot. 31283 del 14.06.2011);

Che in data 13.07.2011 il Piano è stato esaminato come di norma dalla Giunta Comunale, la quale ha determinato di rinviare lo stesso per approfondimenti alla Commissione Consiliare II;

Che la Commissione Consiliare II ha esaminato il Piano di Recupero nelle sedute del 18.07.2011 e del 08.08.2011, la seconda con la presenza dei tecnici progettisti che hanno illustrato le loro scelte tipologico/architettoniche;

Che la Commissione si è espressa dando indicazione che si provvedesse ad integrare le Norme Tecniche di Attuazione del Piano proponendo, per le finiture delle facciate, che queste venissero realizzate prevalentemente in cotto, per le opere di urbanizzazione è stata richiesta la verifica della effettiva necessità di quelle proposte;

Che in attuazione dei pareri dalla Giunta e dalla Commissione:



Comune di Falconara Marittima

(Provincia di Ancona)

- per quanto riguarda gli aspetti tipologici e di finitura i progettisti, in collaborazione con l'Ufficio, hanno provveduto ad integrare le N.T.A. nei termini indicati;
- per quanto riguarda le opere di urbanizzazione è stata indetta in data 30.01 2012 una specifica riunione dei Tecnici del III e IV Settore, che in quella sede hanno verificato le varie possibili scelte e, in base agli importi degli oneri da poter scomputare, hanno proposto opere di messa in sicurezza del marciapiede esistente e della rampa di accesso ai parcheggi;

Che le N.T.A. integrate come suddetto e la proposta per le opere pubbliche di cui sopra sono state sottoposte al parere della Giunta Comunale la quale, nella seduta del 06.03.2012, si è espressa favorevolmente su entrambe;

Che i progettisti hanno provveduto a modificare ed integrare gli elaborati in base al succitato parere della Giunta Comunale, elaborati definitivi costituenti il Piano di Recupero che sono quelli specificati nell'elenco più avanti riportato;

Visto inoltre:

Che con nota prot. 70686 del 27.06.2011 (pervenutaci il 05.07.2011 ns prot. 31859) il Dirigente del Servizio Urbanistica del Dipartimento III della Provincia di Ancona, arch. S. Bugatti, ha comunicato l'esclusione del Piano dalla procedura di VAS condividendo le verifiche effettuate dal Comune, come sopra specificate;

Che la U.O. Pareri Geomorfologici del Dipartimento III - Governo del Territorio della Provincia, con nota prot. 80499 del 13.07.2011 (pervenutaci il 14.07.2011 ns prot. 33363), ha sospeso il procedimento per il rilascio del suddetto parere chiedendo integrazioni alla Relazione Geologica allegata al Piano di Recupero, redatta dal geologo dott. Stefano Boccarossa;

Che, con nota prot. 37241 del 04.08.2011, la suddetta comunicazione è stata inviata al dott. Boccarossa ed ai progettisti del piano, con l'invito a provvedere in merito alle integrazioni alla relazione geologica in essa richieste;

Che comunque il prescritto parere di conformità geomorfologica dovrà essere acquisito prima dell'approvazione definitiva del Piano e che, nel caso in cui questo parere dettasse prescrizioni, queste andranno riportate nei modi dovuti nelle norme del Piano di Recupero;

Considerato:

Che gli obblighi da assumersi da parte della proprietà nei confronti del Comune per il versamento degli oneri e dei contributi dovuti per legge e per la realizzazione di opere di urbanizzazione a scomputo sono contenuti nello schema di Atto Unilaterale d'Obbligo allegato alla presente deliberazione;



Comune di Falconara Marittima

(Provincia di Ancona)

Che il Piano di Recupero in oggetto costituisce strumento urbanistico attuativo del PRG vigente, e che la sua approvazione è di competenza della Giunta Comunale, ai sensi dell'art. 9, commi 9 - 14 del DL n° 70/2011 convertito con legge n° 106/2011, attuato dall'art.11, comma 8, punto a) della LR n° 22/2011, per cui il Piano non è soggetto al parere di conformità della Provincia previsto dall'art. 1 della LR n° 34/2005;

Ritenuto:

Per tutto quanto sopra specificato, di dover procedere all'adozione del "Piano di Recupero di iniziativa privata - Edificio esterno annesso di Villa Pergoli", costituito dai seguenti elaborati:

- 'A1' *Relazione illustrativa (con allegata zonizzazione acustica)*
- 'A2' *Relazione geologica*
- 'B1' *Inquadramento territoriale, catastale ed urbanistico*
- 'B2' *Rilievo planialtimetrico:*
 - Tav. 'B2.1' *Planimetria generale quota +2,50*
 - Tav. 'B2.2' *Planimetria generale quota +5,50*
 - Tav. 'B2.3' *Planimetria generale quota +8,00*
 - Tav. 'B2.4' *Planimetria generale quota +12,00*
 - Tav. 'B2.5' *Planimetria generale quota +17,00*
 - Tav. 'B2.6' *Profili altimetrici - Profilo 1/Prospetto a valle*
 - Tav. 'B2.7' *Profili altimetrici - Profili 2/3*
 - Tav. 'B2.8' *Profili altimetrici - Profili 4/5*
 - Tav. 'B2.9' *Profili altimetrici - Profili 6/7*
 - Tav. 'B2.10' *Planimetrie/Prospetti/Sezioni - Edifici da demolire*
- 'B3' *Documentazione fotografica - Fotomontaggi di progetto*
- 'C1' *Zonizzazione*
- 'C2' *Planivolumetrico*
- 'C3' *Tipologie edilizie:*
 - Tav. 'C3.1' *quota +2,50 (piano interrato)*
 - Tav. 'C3.2' *quota +5,10/+6,65 (piani terra)*
 - Tav. 'C3.3' *quota +8,20/+9,75 (piani primo)*
 - Tav. 'C3.4' *quota +11,30/+12,85 (piani secondo)*
 - Tav. 'C3.5' *quota +17,00 (copertura)*
 - Tav. 'C3.6' *Profili altimetrici - Profilo 1/Prospetto a valle*
 - Tav. 'C3.7' *Profili altimetrici - Profili 2/3*
 - Tav. 'C3.8' *Profili altimetrici - Profili 4/5*
 - Tav. 'C3.9' *Profili altimetrici - Profili 6/7*
- 'C4' *Norme Tecniche di Attuazione*
- 'E1' *Tavola del verde - Stato di fatto*
- 'E2' *Tavola del verde - Stato di progetto*
- 'E3' *Relazione botanica*
- 'E4' *Marciapiede - Planimetria/profili/sezioni/particolari*
- 'G' *Planimetria distribuzione rete ENEL e TELECOM*
- 'H' *Planimetria rete acquedotto e gasdotto*
- 'I' *Rete fognatura acque bianche, nere e ubicazione area ecologica*
- 'L' *Progetto delle O.d.U. - Elenco prezzi*
- 'M' *Progetto delle O.d.U. - Computo metrico estimativo.*



Comune di Falconara Marittima

(Provincia di Ancona)

Vista la Legge Urbanistica Regionale n° 34/1992, come modificata dalla L.R. n° 34/2005 e dalla legge n° 106/2011 attuata con la LR n° 22/2011;

Visto il parere favorevole espresso in ordine alla regolarità tecnica dal Dirigente Settore Assetto e Tutela del Territorio ai sensi dell'art. 49 comma 1 del T.U. delle Leggi sull'ordinamento degli Enti Locali approvato con D.Lgs 18/08/2000 n. 267;

Ad unanimità di voti;

DELIBERA

1. Di approvare le premesse come parte integrante e sostanziale della presente delibera.
2. Di adottare, ai sensi delle normative in premessa citate, il "Piano di Recupero di iniziativa privata - Edificio esterno annesso di Villa Pergoli", composto dei seguenti elaborati:
 - 'A1' Relazione illustrativa (con allegata zonizzazione acustica)
 - 'A2' Relazione geologica
 - 'B1' Inquadramento territoriale, catastale ed urbanistico
 - 'B2' Rilievo planialtimetrico:
 - Tav. 'B2.1' Planimetria generale quota +2,50
 - Tav. 'B2.2' Planimetria generale quota +5,50
 - Tav. 'B2.3' Planimetria generale quota +8,00
 - Tav. 'B2.4' Planimetria generale quota +12,00
 - Tav. 'B2.5' Planimetria generale quota +17,00
 - Tav. 'B2.6' Profili altimetrici - Profilo 1/Prospetto a valle
 - Tav. 'B2.7' Profili altimetrici - Profili 2/3
 - Tav. 'B2.8' Profili altimetrici - Profili 4/5
 - Tav. 'B2.9' Profili altimetrici - Profili 6/7
 - Tav. 'B2.10' Planimetrie/Prospetti/Sezioni - Edifici da demolire
 - 'B3' Documentazione fotografica - Fotomontaggi di progetto
 - 'C1' Zonizzazione
 - 'C2' Planivolumetrico
 - 'C3' Tipologie edilizie:
 - Tav. 'C3.1' quota +2,50 (piano interrato)
 - Tav. 'C3.2' quota +5,10/+6,65 (piani terra)
 - Tav. 'C3.3' quota +8,20/+9,75 (piani primo)
 - Tav. 'C3.4' quota +11,30/+12,85 (piani secondo)
 - Tav. 'C3.5' quota +17,00 (copertura)
 - Tav. 'C3.6' Profili altimetrici - Profilo 1/Prospetto a valle
 - Tav. 'C3.7' Profili altimetrici - Profili 2/3
 - Tav. 'C3.8' Profili altimetrici - Profili 4/5
 - Tav. 'C3.9' Profili altimetrici - Profili 6/7
 - 'C4' Norme Tecniche di Attuazione
 - 'E1' Tavola del verde - Stato di fatto
 - 'E2' Tavola del verde - Stato di progetto
 - 'E3' Relazione botanica
 - 'E4' Marciapiede - Planimetria/profili/sezioni/particolari



Comune di Falconara Marittima

(Provincia di Ancona)

- 'G' *Planimetria distribuzione rete ENEL e TELECOM*
 - 'H' *Planimetria rete acquedotto e gasdotto*
 - 'I' *Rete fognatura acque bianche, nere e ubicazione area ecologica*
 - 'L' *Progetto delle O.d.U. - Elenco prezzi*
 - 'M' *Progetto delle O.d.U. - Computo metrico estimativo.*
3. Di dare atto che a far data dalla presente delibera entrano in vigore le misure di salvaguardia previste dalla vigente normativa urbanistica.
4. Di approvare lo schema di Atto Unilaterale d'Obbligo allegato alla presente deliberazione, di cui costituisce parte integrante e sostanziale, contenente gli obblighi da assumersi da parte della proprietà nei confronti del Comune per il versamento degli oneri e dei contributi dovuti per legge e per la realizzazione di opere di urbanizzazione a scomuto;
5. Di procedere con l'iter amministrativo riguardo alla pubblicazione secondo la procedura di cui all'art. 30 della L.R. 34/1992 (e ss.mm.ii.).
6. Di dare atto che il Responsabile del procedimento ai sensi della Legge n. 241/90 è Geom. Claudio Molinelli
7. Di dichiarare la presente deliberazione, con separata ed unanime votazione, immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del T.U.E.L. approvato con D.Lgs. n. 267/2000.



Comune di Falconara Marittima
(Provincia di Ancona)

PROPOSTA N. 80011 DEL 12/06/2012

OGGETTO DELLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE

Piano di recupero di iniziativa privata "Edificio esterno annesso di Villa Pergoli" - Adozione

PROPONENTE	SERVIZIO INTERESSATO
SETT. ASSETTO E TUTELA TERRITORIO	U.O.C. URBANISTICA
	MOLINELLI CLAUDIO

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO	Ai sensi e per gli effetti della Legge 241/1990. Data Il Responsabile Molinelli Claudio
---	---

VISTO l'art. 49, comma 1, del T.U. delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali approvato con Decreto Legislativo 18/08/2000 n. 267;

IL RESPONSABILE TECNICO	Si esprime PARERE FAVOREVOLE in ordine alla regolarità tecnica della presente proposta di deliberazione. Data 15-06-2012 Il Responsabile Sorbatti Francesca
--------------------------------	--

IL RESPONSABILE CONTABILE	Si esprime PARERE FAVOREVOLE in ordine alla regolarità contabile della presente proposta di deliberazione. Data Il Responsabile
----------------------------------	--



Comune di Falconara Marittima
(Provincia di Ancona)

Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto:

IL VICE SEGRETARIO GENERALE

F.to Dott.ssa Del Fiasco Daniela

IL SINDACO

F.to Brandoni Goffredo

Per estratto conforme al suo originale e per uso amministrativo.

lì, 26-06-2012

IL VICE SEGRETARIO GENERALE
(Dott.ssa Del Fiasco Daniela)

DIVENUTA ESECUTIVA IN DATA 19-06-2012

- 1) () Per la scadenza del termine di 10 giorni dalla pubblicazione
(art. 134, comma 3, D.lgs 267/2000)
- 2) (X) In quanto dichiarata immediatamente eseguibile
(art. 134, comma 4, D.lgs 267/2000)

lì, 26-06-2012

F.to IL VICE SEGRETARIO GENERALE
(Dott.ssa Del Fiasco Daniela)

A T T E S T A T O D I P U B B L I C A Z I O N E

La presente deliberazione è stata pubblicata, mediante affissione all'Albo Pretorio, per i quindici giorni consecutivi previsti per legge dal 26-06-2012 al 11-07-2012.

lì, _____

F.to IL VICE SEGRETARIO GENERALE
(Dott.ssa Del Fiasco Daniela)