



Città di Fabriano

CONSIGLIO COMUNALE

Proposta n.
48

del
17/12/2020

(Proposta n. 48 del 17/12/2020)

Oggetto: PIANO DI LOTTIZZAZIONE “SANTA CROCE PRIMA” - TERZA VARIANTE IN VARIANTE AL PRG - MODIFICA ALLE NTA PER DIVISIONE IN LOTTI - ADOZIONE -

IL DIRIGENTE

PREMESSO CHE:

- Con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 26 del 05/03/2007 è stata approvata la Lottizzazione d'iniziativa privata denominata “Santa Croce Prima” presentata dalla ditta proprietaria “Santa Croce” Società Consortile Prima a rl e dai signori Falcioni sita in località Santa Croce del capoluogo;
- Con atto Rep. 107134 datato 13/07/2007 a rogito notaio Falsini di Fabriano la “Santa Croce Prima” Società consortile a rl è divenuta unica proprietaria dell'area interessata alla lottizzazione insistente sulle particelle distinte al catasto al Fg. 99 mappali nn. 488, 487, 290, 447, 448, 451, 450, 472, 485, 453 e 455;
- Con deliberazione consiliare n. 138 del 16/09/2008 è stata approvata una prima variante relativamente alla modifica della distribuzione interna della pianificazione attuativa;
- Con deliberazione di giunta n. 177 del 28/08/2012 è stata approvata una seconda variante relativamente alla modifica delle NTA;

DATO ATTO CHE:

- con nota prot. n. 4709 del 31/01/2020 il Geom. Marco Carnevali in qualità di presidente del Consorzio “Santa Croce Prima” ha inviato il progetto di Variante alla lottizzazione;
- La variante riguarda la divisione in lotti e la modifica delle norme attuative alla lottizzazione Santa Croce Prima in loc. Santa Croce di Fabriano (AN).

In particolare:

- è prevista la modifica del lotto unico in lotti autonomamente utilizzabili di superficie minima pari a 600,00 mq.

La superficie di piano massima realizzabile pari a mq 13.000,00 e la superficie coperta massima realizzabile di mq 9.971,70 saranno ripartite in ogni singolo lotto rispettando l'indice di edificabilità IF di 0,3911 mq/mq e l'indice di copertura di 0,30 mq/mq, senza alcuna variazione della potenzialità complessiva.

Non è prevista alcuna modifica alle opere di urbanizzazione primaria ne degli standard urbanistici già definiti, in quanto la variante non comporta la variazione degli abitanti equivalenti.



Città di Fabriano

CONSIGLIO COMUNALE

Proposta n.

48

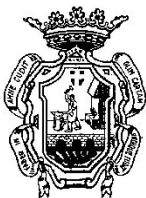
del

17/12/2020

- È prevista la modifica della tipologia costruttiva della lottizzazione originariamente orientata alla realizzazione di edifici condominiali, indirizzandola verso la costruzione di abitazioni uni o bi familiari. A tal proposito si propone una riduzione dell'altezza massima degli edifici da 10,00 ml a 7,50 ml definendone di fatto la tipologia edilizia.

Di seguito le modifiche alle NTA vigenti del Piano di Lottizzazione:

NORMATIVA ESISTENTE	NUOVA NORMATIVA
ART.1 L'attività urbanistica ed edilizia da attuare con la variante al piano di lottizzazione denominato "Santa Croce 1", è soggetta alle Norme Tecniche Attuazione, redatte nel rispetto di quelle del Piano Regolatore del comune di Fabriano. Queste ultime, dovranno essere applicate insieme alle direttive del vigente Regolamento Edilizio Comunale e alle leggi statali e regionali vigenti in materia, in mancanza di specifici riferimenti all'interno delle NTA di lottizzazione.	ART.1 Invariato
ART. 2 [OMISSIS...] [OMISSIS...] [OMISSIS...] [OMISSIS...] [OMISSIS...] [OMISSIS...] [OMISSIS...]	ART. 2 I parametri urbanistici da applicare per la realizzazione dei manufatti in ogni singolo lotto sono i seguenti: Indice di edificabilità IF = 0,3911 mq./mq. Indice di copertura IK= 0,30 mq./mq. Superficie di piano massima realizzabile PER L'INTERA LOTTEZZAZIONE mq 13.000 Superficie coperta massima realizzabile PER L'INTERA LOTTEZZAZIONE mq 9.971,87 H massima misurata a valle mt. 7,50 Distanze dalle strade mt. 7,50 Distanza tra edifici mt. 10,00 Distanze dai parcheggi pubblici mt. 5,00 Distanza dai confini mt. 5,00 Lotto minimo mq 600,00 I singoli lotti possono essere accorpati.
ART. 3 [OMISSIS...] [OMISSIS...] [OMISSIS...] [OMISSIS...] [OMISSIS...] [OMISSIS...] La realizzazione di piani interrati posti a confine di lotti di pertinenza contigui, è resa possibile previo accordo scritto tra i proprietari, in deroga all'art. 14, punto n) del R.E.C. vigente, in base a quanto	ART. 3



Città di Fabriano

CONSIGLIO COMUNALE

Proposta n.
48

del
17/12/2020

stabilito dal Libro III°, Titolo II°, Sezione VI del C.C.
Resta valido quanto previsto all'art. 11 delle Norme Tecniche di Attuazione al vigente
P.R.G. del Comune di Fabriano.

La realizzazione di piani interrati posti a confine di lotti di pertinenza contigui, è resa possibile previo accordo scritto tra i proprietari, in deroga all'art. 14, punto n) del R.E.C. vigente, in base a quanto stabilito dal Libro III°, Titolo II°, Sezione VI del C.C.
Resta valido quanto previsto all'art. 11 delle Norme Tecniche di Attuazione al vigente P.R.G. del Comune di Fabriano.

ART. 4

Le coperture dovranno avere il manto in coppi o in alternativa in coppi alla romana. Sarà consentita la realizzazione di porzioni di coperture piane e/o lastrici solari.
Per quanto riguarda gli infissi esterni, gli oscuranti e le porte dei garage dovranno essere preferibilmente realizzati in legno, alluminio pre-verniciato o PVC.
Le recinzioni su strada pubblica dovranno essere realizzate con paramento di qualsiasi tipologia, sul quale potranno essere poste ringhiere in ferro opportunamente trattate e verniciate

ART. 4

invariato

ART. 5

L'area identificata dal piano come "servitù SNAM e ITALGAS", utilizzabile come verde privato, non potrà essere oggetto di recinzione, garantendo così la libera fruizione da parte degli Enti preposti ai fini manutentivi.

ART. 5

invariato

ART. 6

Conformemente a quanto disposto dalle NTA vigenti nella composizione della strada di lottizzazione potrà essere omessa l'aiuola alberata a favore del percorso pedonale ciclabile.

ART. 6

invariato

ART. 7

Le opere d'urbanizzazione primaria dovranno essere realizzate entro il termine di 10 anni dal rilascio della

ART. 7

invariato



Città di Fabriano

CONSIGLIO COMUNALE

Proposta n.
48

del
17/12/2020

autorizzazione a lottizzare. Le stesse, dopo essere state collaudate, saranno oggetto di cessione gratuita al Comune, a cura dei lottizzanti.

Le norme così variate comporteranno la redistribuzione delle capacità edificatorie nei singoli lotti come definite negli allegati grafici di progetto e riportati di seguito:

LOTTIZZAZIONE DI INIZIATIVA PRIVATA "SANTA CROCE PRIMA"				
TABELLA ESPLICATIVA LOTTI DEI LOTTI e LORO POTENZIALITA' EDIFICATORIA				
Lotto	Superficie mq.	S.P. (SL x 0,3911)	S.C. (SL x 0,30)	note
1	726	283,94	217,80	di cui già edificati SP 144,66 - SC 149,60
2	638	249,52	191,40	
3	693	271,03	207,90	
4	604	236,22	181,20	
5	605	236,62	181,50	
6	792	309,75	237,60	di cui già edificati SP 279,22 - SC 146,32
7	888	347,30	266,40	di cui già edificati SP 238,72 - SC 253,44
8	670	262,04	201,00	
9	662	258,91	198,60	
10	1.004	392,66	301,20	
11	630	246,39	189,00	
12	1.292	505,30	387,60	
13	821	321,09	246,30	
14	752	294,11	225,60	
15	725	283,55	217,50	
16	657	256,95	197,10	
17	1.247	487,70	374,10	
18	1.573	615,20	471,90	
19	1.256	491,22	376,80	
20	705	275,73	211,50	

LOTTIZZAZIONE DI INIZIATIVA PRIVATA "SANTA CROCE PRIMA"				
TABELLA ESPLICATIVA LOTTI DEI LOTTI e LORO POTENZIALITA' EDIFICATORIA				
Lotto	Superficie mq.	S.P. (SL x 0,3911)	S.C. (SL x 0,30)	note
21	601	235,05	180,30	
22	763	298,41	228,90	
23	881	344,56	264,30	
24	1.163	454,85	348,90	
25	945	369,59	283,50	
26	887	346,91	266,10	
27	1.385	541,67	415,50	
28	1.158	452,89	347,40	
29	1.096	428,65	328,80	
30	753	294,50	225,90	
31	657	256,95	197,10	
32	651	254,61	195,30	
33	867	339,08	260,10	
34	1.403	548,71	420,90	
35	1.397	546,37	419,10	
36	1.307	511,17	392,10	
Superficie totale lotti edificabili	32.854	12.849,20	9.856,20	
Nuova strada Privata A	184			
Nuova strada Privata B	201			
Superficie totale Lottizzazione	33.239			

RILEVATO CHE le modifiche proposte:



Città di Fabriano

CONSIGLIO COMUNALE

Proposta n.
48

del
17/12/2020

- derivano dalla necessità di adeguarsi alle mutate esigenze del mercato immobiliare che richiede la possibilità della immediata edificazione dei privati procedendo autonomamente alla gestione delle costruzioni in lotti già definiti;
- le modifiche proposte concorrono al miglioramento dell'impatto paesaggistico del complessivo intervento rendendolo più consono al contesto dei luoghi.

DATO ATTO CHE:

- la previsione del lotto minimo pari a 600 mq costituisce variante al PRG vigente in quanto le attuali NTA prevedono che per le zone classificate come ZTO di tipo C2 la dimensione del lotto minimo sia pari a mq 1.200,00 (cfr. art. 15.2)
- detta variante non modificando il carico urbanistico è inquadrabile come una variante ex art. 15 c.5 della L.R. 34/92 e smi e quindi approvata in via definitiva dal consiglio comunale ai sensi dell'articolo 30 della L.R. 34/92 e smi;

DATO ATTO ALTRESÌ CHE:

- con nota prot. n. 11931 del 19/03/2020 è stato richiesto alla Regione Marche – Servizio Tutela, Gestione e Assetto del Territorio – P.F. Tutela delle Acque e Tutela del Territorio, il parere di compatibilità idraulica delle trasformazioni territoriali ai sensi dell'art. 13 L. 64/74; la Regione Marche, con prot. 0422745/23/04/2020/R_MARCHE/GRM/EDI/P (acquisito al ns. prot. n. 14144 del 23/04/2020) ha trasmesso il parere reputando non necessaria l'emissione di un nuovo parere: "Codesta amministrazione, pertanto, potrà avvalersi del parere di compatibilità geomorfologica già espresso dalla Provincia di Ancona in data 13/12/2003 per il PdL approvato".
- con nota prot. n. 22534 del 09/07/2020 è stato richiesto all'ASUR MARCHE AREA VASTA 2 – U.O.C. Igiene e Sanità Pubblica (S.I.S.P.) di Fabriano, il parere di cui all'art. 20 lettera f) della Legge 833/78;

L'ASUR Marche Area Vasta 2 con prot. 0112877/24/07/2020ASURAV2/AV2 ha trasmesso il parere di nulla osta igienico sanitario con raccomandazioni, così come da parere allegato alla presente deliberazione

- con nota prot. n. 33866 del 01/10/2020 è stata trasmessa alla Provincia di Ancona, Settore IV – Area Governo del Territorio – U.O. Pareri Urbanistici e valutazioni ambientali di piani urbanistici e territoriali, la verifica di assoggettabilità a VAS (Allegato A alla D.G.R. 1647/2019 par. A.3 comma 5)

La Provincia di Ancona con Determinazione del Dirigente n. 1106 del 19/10/2020 (acquisito al ns. prot. n. 36724 del 21/10/2020) ha determinato di escludere dalla procedura di VAS la variante di cui sopra;

DATO ATTO CHE il progetto di variante alla lottizzazioni si compone dei seguenti elaborati:



Città di Fabriano

CONSIGLIO COMUNALE

Proposta n.

48

del

17/12/2020

- Relazione tecnica
- Relazione studio Geologico-Tecnico
- Relazione geologica – Verifica di compatibilità idraulica delle trasformazioni territoriali
- Tav. 1 Planimetria inquadramento generale, Catastale, PRG e Doc. Fotografica
- Tav. 2 Planimetria progetto approvato DGC n. 177 del 28/08/2012
- Tav. 3 Planimetria stato futuro, divisione nuovi lotti
- Tav. 4 Planimetria specifica dei lotti e tabella esplicativa edificabilità
- Parere di compatibilità geomorfologica – Lettera Regione Marche prot. 0422745/23/04/2020/R_MARCHE/GRM/EDI/P
- Parere igienico-sanitario – Lettera ASUR Marche Area Vasta 2 prot. 0112877/24/07/2020/ASURAV2/AV2DP006/P
- Verifica di assoggettabilità a VAS – Determinazione del Dirigente n. 1106 del 19/10/2020

PRESO ATTO CHE i suddetti elaborati sono coerenti con i sopra citati pareri rilasciati;

RITENUTO, pertanto, alla luce di quanto sopra indicato, di procedere all'adozione della Terza Variante al Piano di Lottizzazione Santa Croce Prima, così come dettagliato negli elaborati sopra richiamati.

RICHIAMATI

l'art.15 c. 5 della legge regionale n. 34 del 5 agosto 1992 e smi

l'art. 30 della legge regionale n. 34 del 5 agosto 1992 e smi

DATO ATTO CHE Ai sensi dell'art.147-bis c. 1 D.Lgs. 267/2000, come modificato dall'art. 3 comma 1, lett. B), D.L. 174/2012, convertito con modificazioni dalla L. 213/2012, si attesta che sulla presente proposta deliberativa è stato effettuato il controllo di regolarità amministrativa e contabile con riferimento al rispetto delle vigenti normative ed alla compatibilità della spesa / entrata con le risorse finanziarie e con le norme di settore.

VISTI i pareri FAVOREVOLI di cui all'art.49, comma 1, del D.Lgs.267/2000 come modificato dall'art. 3 comma 1, lett. B), D.L. 174/2012, convertito con modificazioni dalla L. 213/2012, in ordine alla regolarità tecnica del responsabile del servizio interessato e del responsabile dei servizi finanziari in ordine alla regolarità contabile, come inseriti nella presente proposta di deliberazione per farne parte integrante e sostanziale;

DELIBERA

1. **DI RITENERE** la premessa parte integrante e sostanziale del presente atto
2. **DI ADOTTARE** ai sensi dell'art. 15 c.5 della L.r. 34/92 e smi con le procedure di cui all'art. 30 della L.R. 34/92 e smi la Terza Variante al Piano di Lottizzazione Santa Croce



Città di Fabriano

CONSIGLIO COMUNALE

Proposta n.
48

del
17/12/2020

Prima in variante al PRG – modifica alle NTA per divisione in lotti - i cui elaborati di seguito elencati, sono parte integrante e sostanziale della presente deliberazione:

- Relazione tecnica
 - Relazione studio Geologico-Tecnico
 - Relazione geologica – Verifica di compatibilità idraulica delle trasformazioni territoriali
 - Tav. 1 Planimetria inquadramento generale, Catastale, PRG e Doc. Fotografica
 - Tav. 2 Planimetria progetto approvato DGC n. 177 del 28/08/2012
 - Tav. 3 Planimetria stato futuro, divisione nuovi lotti
 - Tav. 4 Planimetria specifica dei lotti e tabella esplicativa edificabilità
 - Parere di compatibilità geomorfologica – Lettera Regione Marche prot. 0422745/23/04/2020/R_MARCHE/GRM/EDI/P
 - Parere igienico-sanitario – Lettera ASUR Marche Area Vasta 2 prot. 0112877/24/07/2020/ASURAV2/AV2DP006/P
 - Verifica di assoggettabilità a VAS – Determinazione del Dirigente n. 1106 del 19/10/2020
3. **DI DARE MANDATO** all'Ufficio competente di esperire, ai sensi dell'art. 30 della L.R. 34/92 e s.m.i. le procedure di pubblicazione della suddetta variante mediante deposito per 30 giorni presso la Segreteria del Comune con possibilità, per gli interessati, di proporre osservazioni e opposizioni nei 30 giorni successivi
 4. **DI TRASMETTERE** copia del presente atto, unitamente agli elaborati tecnici ad esso allegati, alla competente Provincia di Ancona, come disposto dall'art. 30 comma 3 della L.R. 34/92 e s.m.i., per la formulazione di eventuali osservazioni entro i sessanta giorni successivi alla ricezione della documentazione.
 5. **DI DARE ATTO** che il Responsabile del Procedimento è l'Ing. Paola Bartolini
 6. **DI DICHIARARE** il presente atto immediatamente esecutivo ai sensi dell'art. 134 comma 4 del D. Lgs. 267/2000

Il responsabile del procedimento

Ing. Paola Bartolini

Il Dirigente

Arch. Michele Farabbi



Città di Fabriano

CONSIGLIO COMUNALE

Proposta n.

48

del

17/12/2020

Il presente documento è stato firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs 82/2005 e s.m.i