



COMUNE DI MONTEGIORGIO

Provincia di Fermo

COPIA DI ATTO DELLA GIUNTA COMUNALE

Seduta del 30-04-2020 n. 37

**OGGETTO: "ADOZIONE AI SENSI DELLA L.R. 34/92 E S.M.I. ART.LO 30 PIANO DI
LOTTIZZAZIONE ARTIGIANALE ZONA D1a3 " .**

L'Anno duemilaventi il giorno trenta
del mese di aprile alle ore 13:45, nella Residenza Municipale si e' riunita la Giunta Comunale nelle
persone dei Signori:

Cognome	Nome	Carica	Presenza
Ortenzi	Michele	SINDACO	Presente
BACALINI	MARIA GIORDANA	VICE SINDACO	Presente
Petrini	Alan	ASSESSORE	Presente
VITA	MICHELA	ASSESSORE	Presente
MARZIALETTI	LORENA	ASSESSORE	Presente

Presenti: 5

Assenti : 0

Assiste il Segretario Giorgio Mariarosaria

Il presidente, che ha constatato il numero legale degli intervenuti e dichiarata valida la seduta,
passa alla trattazione dell'argomento di cui all'oggetto.



COMUNE DI MONTEGIORGIO

Provincia di Fermo

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO URBANISTICA e AMBIENTE

PREMESSO CHE:

Il Comune di Montegiorgio è dotato di un Piano Regolatore Generale adeguato al Piano Paesistico Ambientale Regionale approvato con delibera del Consiglio Provinciale n.64 del 05.06.2001.

Negli anni successivi sono state approvate tre Varianti generali:

- variante approvata con delibera del Consiglio Prov. N. 269 del 10.06.2004;
- variante approvata con delibera del Consiglio Prov. N. 433 del 21.11.2007;
- variante approvata con delibera della Giunta Provinciale n. 143 del 06.08.2014- BUR Marche 118/2014;
- varianti puntuali approvate con decreto Presidente della Provincia n. 27/2016 del 23.02.2016 - BUR Marche 90/2016;
- variante specifica per area nuovo Polo Scolastico approvata ai sensi della L.R. 25/2017;
- varianti puntuali per diverse aree territorio comunale adottata definitivamente con delibera C.C. n. 18 del 31.07.2019 in corso di approvazione da parte della Provincia di Fermo;

In base alle previsioni contenute nel P.R.G. vigente e non in contrasto con la variante adottata definitivamente in data 31.07.2019 con delibera di C.C. n° 18, le ditte: TECNOMETAL srl, proprietaria di un'area edificabile con sovrastante laboratorio artigianale sita in codesto comune in contrada Castagneto e distinta al N.C.F. al foglio 42 part. 390 e di una ulteriore area adiacente alla precedente identificata al N.C.T al foglio 42 particelle 597 e 598 e la ditta TECNOMETAL ORNAMENTS s.u.r.l. nella persona del sig. RICCI ROBERTO (C.F. RCCRRT86L12L191K) in qualità di legale rappresentante, affittuaria e proprietaria del diritto di superficie dell'area in oggetto dove ha sede la propria attività aziendale e produttiva, ha presentato per il comparto denominato nel vigente PRG **D1.a3** (zona di espansione soggetta a piani attuativi), in data 16.12.2019 prot. n. 16666 la richiesta di approvazione del piano attuativo al fine di organizzare al meglio la propria attività in via di espansione e legata alla nuova organizzazione della stessa, presentando tutta la documentazione tecnica necessaria per la sua approvazione.

CIO' PREMESSO

VISTO che l'area interessata dalle opere di urbanizzazione è individuata nel vigente P.R.G. del comune di Montegiorgio, come "Comparto edificatorio **D1a.3**", art. 22 delle N.T.A. e si trova in contrada Castagneto in adiacenza ad altra area di proprietà già urbanizzata e ricadente in zona D1. L'area D1.a3 ha una superficie catastale di mq. 10.195,00 e reale di mq 9.750,00;

DATO ATTO che nelle vicinanze dell'area non sono presenti tutte le principali opere di urbanizzazione, tra le quali la linea di pubblica fognatura sia per le acque nere che per le acque bianche;

VISTO che il piano di lottizzazione al fine di ovviare a tali mancanze ha previsto di realizzare le seguenti opere di urbanizzazione primarie quali: - rete stradale - impianto di illuminazione pubblica - verde pubblico - parcheggi - impianto fognario acque bianche mentre risultano esistenti l'impianto rete elettrica, l'impianto acqua potabile, l'impianto rete telefonica, l'impianto gas metano e rete interna acque nere tramite impianto a dispersione già esistente;

DATO ATTO che sulla base del computo metrico, per le opere di urbanizzazione da realizzare nell'area individuata come zona D1.a3, è prevista una spesa complessiva di €. 58.305,09 con esclusione del verde pubblico che, invece, si intende monetizzare per mq. 975,00. Opere a totale carico della ditta richiedente previa convenzione urbanistica;

VISTA la documentazione tecnica prodotta dall' Arch. Michele Cruciani progettista delle opere è composta da:

R.01 Relazione Tecnica descrittiva

R.02 Computo Metrico Opere di Urbanizzazione

R.03 Schema di Convenzione

Tav.1 Stato di fatto

Tav.2 Zonizzazione di progetto

Tav.3 Progetto reti tecnologiche (Strade e parcheggi)

Tav.4 Progetto reti tecnologiche (Impianto acque bianche)

Tav.5 Progetto Reti Tecnologiche (Impianto pubblica illuminazione);



COMUNE DI MONTEGIORGIO

Provincia di Fermo

VISTE le N.T.A del PRG che prevedono:

D1.a3 Tav. 6 (Località Capoluogo strada comunale Castagneto ovest)

L'intervento è posto in prosecuzione ed a completamento di una attività produttiva di discrete dimensioni. Parametri urbanistici:

<i>Ut mq/mq</i>	<i>Sm mq</i>	<i>H max mt</i>	<i>standard % St.</i>
0,5	1.000	7,50	20

Prescrizioni specifiche:

-Sistemazione della scarpata sulla provinciale opportunamente sistemata a verde;

-Sistemazione e allargamento ingresso e incrocio sulla provinciale;

E' consentito l'intervento con due comparti adiacenti di cui uno comprendente l'edificio esistente.

VISTI i dati generali del progetto della lottizzazione che prevedono per la zona D1a.3:

Superficie Fondiaria (zona D1 a3) 10 195 00 mq (da catastale foglio42 porzione part 390 e part 597-598)

Superficie Fondiaria (zona D1 a3) 9 750 00 mq (rettificata senza scarnate)

UIT (indice di utilizzazione fondiaria) = 0 5 mq/mq

Sul max(realizzabile) = 9 750 00 mq *0 5 = 4 875 00 mq

Standard 20% s t = 9 750 00 * 0 20 = 1 950 00 mq (verde e parcheggio pubblico)

Standard di progetto:

Verde pubblico = 975.00 mq (si chiede la monetizzazione di questo standard)

Parcheggio e strade pubbliche = 975.00 mq

Impianto Pubblica illuminazione

Rete fognatura acque bianche

DATO atto che le opere da cedere all'Amministrazione sono relative alla realizzazione di:

1. Parcheggio pubblico e strada pubblica per una superficie di mq. 975,00
2. Impianto di pubblica illuminazione
3. Impianto acque bianche
- 4.

VISTO che la progettazione della lottizzazione è stata esaminata preliminarmente:

dal **Servizio Tutela e Gestione e Assetto del Territorio della Regione Marche P.F Fermo** , con parere favorevole con le prescrizioni ai sensi dell'art. 89 del DPR 380/2001 e s.m.i. trasmessa a questo servizio in data 25.03.2020 con prot. n. 3798;

dall'**Ufficio Urbanistica-Ambiente Comunale** con parere favorevole con prescrizioni in data 17.12.2019

dalla **Commissione Edilizia Comunale** in data 17.12.2019 esame n. 5 del verbale che ha richiesto come integrazione documentale la Verifica di Invarianza Idraulica (V.I.I.) - L.R. 22/2011 e relativi "Criteri" approvati con DGR 53/2014, la Relazione geologica e la Verifica compatibilità idraulica. L'integrazione documentale richiesta dalla Commissione Edilizia è pervenuta al Servizio Urbanistica Ambiente il 23.01.2019 e registrata al prot. n. 1112 e la stessa è stata oggetto di parere di competenza da parte del Servizio Tutela e Gestione e Assetto del Territorio della Regione Marche P.F. Fermo sopra citato;

Per gli altri pareri sarà convocata apposita Conferenza dei Servizi asincrona sulla base di quanto previsto dalla L. 241/90 e s.m.i prima della approvazione definitiva del piano di lottizzazione.



COMUNE DI MONTEGIORGIO

Provincia di Fermo

VISTA la deliberazione di G.M. n° 107 del 1309.2011 con la quale sono stabiliti i valori di mercato a metro quadro relativi alla monetizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e la successiva determina n. 06/42 del 22.09.2011 con la quale sono state attribuite le percentuali di incidenza del valore delle aree per ogni tipologia di area;

VISTO che gli importi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione ammontano a complessivi € 58.305,09, e tali opere, una volta acquisite al patrimonio comunale, comporteranno una spesa annua presunta per la loro manutenzione pari ad € 350,00, mentre la somma da monetizzare per il verde è pari ad € 35,00 mq; l'importo complessivo di monetizzazione del verde è pari a mq. 975,00 x 35,00 euro/mq = € 34.125,00;

CONSIDERATO che gli importi da scomputare risultano superiori alla quota complessiva degli oneri per urbanizzazione primaria previsti per la parte soggetta a piano attuativo zona D1.a3 mentre la restante parte a zona D1 di completamento sarà soggetta al pagamento degli oneri come da Regolamento Comunale;

DATO ATTO che gli importi delle opere di urbanizzazione primaria previsti dal D.P.R. 380/2001, in assenza di convenzione con intervento edilizio diretto avrebbero comportato un introito di € 78.487,50, importo inferiore alla somma degli importi riguardanti sia la monetizzazione delle opere pari ad € 58.305,09 che la monetizzazione del verde pari ad € 34.125,00 per complessivi € 92.430,09 e pertanto compatibili con la scelta della realizzazione dirette delle opere e vantaggiosi per l'amministrazione comunale e per la collettività.

DI DARE ATTO INOLTRE sin da ora che relativamente alla somma prevista per la realizzazione dei parcheggi pubblici sarà possibile di comune accordo tra la ditta richiedente e l'amministrazione comunale entro i termini di validità della convenzione urbanistica prevedere la loro realizzazione in area pubblica più funzionale alle esigenze della collettività, senza che questo comporti variante al Piano Attuativo ma la sola presa d'atto della Amministrazione Comunale.

CONSIDERATO che l'area in questione non rientra nella fattispecie prevista all'art. 16 comma 4 lettera d-ter) del DPR 380/2001 e s.m.i.;

VISTO che l'area oggetto della presente proposta non è soggetta al vincolo di cui al D. Lgs n. 42/2004;

DATO ATTO che relativamente alla legge n. 28/2001 "Norme per la tutela dell'ambiente esterno e dell'ambiente abitativo dall'inquinamento acustico nella Regione Marche" si dà atto che il Comune di Montegiorgio ha adottato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 24 del 25.05.2006 il piano di zonizzazione acustica comunale ed inoltre i lottizzanti non hanno prodotto il Certificato acustico preventivo che, comunque dovrà essere prodotto prima dell'approvazione definitiva della variante a firma di tecnico specializzato;

RICHIAMATA la legge 106/2011 di conversione al D.L. 70/2011 che all'art. 5 comma 13 lettera b) stabilisce che, "i piani attuativi come denominati dalla legislazione regionale, conformi allo strumento urbanistico generale vigente sono approvati dalla Giunta Comunale";

PER TUTTO QUANTO SOPRA si propone alla Giunta Comunale, di adottare ai sensi dell'art. 30 della L.R. 34/92 e s.m.i. il piano di lottizzazione denominato D1.a3 presentato dalla ditta TECNOMETAL ORNAMENTS s.u.r.l. nella persona del Sig. RICCI ROBERTO (C.F. RCCRRT86L12L191K) con sede in Montegiorgio con tutti gli allegati tecnici e l'allegato schema di convenzione.

Montegiorgio li 01/04/2020

Geom. Giorgio Benni
Responsabile del Servizio Urbanistica-Ambiente

LA GIUNTA COMUNALE



COMUNE DI MONTEGIORGIO

Provincia di Fermo

PRESA in esame la relazione del Responsabile del Servizio Urbanistica-Ambiente in ordine alla necessità di provvedere alla ADOZIONE del Piano di lottizzazione per l'area artigianale "D1.a3" presentato dalla ditta TECNOMETAL ORNAMENTS s.u.r.l. nella persona del sig. RICCI ROBERTO (C.F. RCCRRT86L12L191K) in data 16.12.2019 prot. n. 16666;

VISTO il parere favorevole, con prescrizioni del **Servizio Tutela e Gestione e Assetto del Territorio della Regione Marche P.F. Fermo**, ai sensi dell'art. 89 del DPR 380/2001 e s.m.i. trasmessa in data 25.03.2020 con prot. n. 3798;

VISTO il parere favorevole con prescrizioni dell'Ufficio Urbanistica-Ambiente Comunale del 17.12.2019;

VISTO l'esame della Commissione Edilizia del 17.12.2019 (esame n. 5 del verbale) in cui è stata richiesta la seguente documentazione:

Verifica di Invarianza Idraulica (V.I.I.) - L.R. 22/2011 e relativi "Criteri" approvati con DGR 53/2014

Relazione geologica

Verifica compatibilità idraulica;

VISTO che l'integrazione documentale richiesta dalla Commissione Edilizia è pervenuta al Servizio Urbanistica Ambiente il 23.01.2019 e registrata al prot. n. 1112 e che la stessa è stata oggetto di parere di competenza da parte del Servizio Tutela e Gestione e Assetto del Territorio della Regione Marche P.F. Fermo sopra citato;

DATO ATTO che, per gli altri pareri sarà convocata apposita Conferenza dei Servizi asincrona sulla base di quanto previsto dalla L. 241/90 e s.m.i. prima della approvazione definitiva del piano di lottizzazione;

CONSIDERATO che gli importi da scomputare ammontano tra opere di urbanizzazione da realizzare e monetizzazione del verde ad € 92.430,09 di cui (€ 58.305,09 per opere da realizzare e € 34.125,00 per monetizzazione) che risultano superiori alla quota complessiva degli oneri per urbanizzazione primaria previsti per la parte soggetta a piano attuativo zona D1.a3 mentre la restante parte a zona D1 di completamento sarà soggetta al pagamento degli oneri come da Regolamento;

VISTA la deliberazione di G.M. n. 107 del 13.09.2011 con la quale sono stabiliti i valori di mercato a metro quadro relativi alla monetizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e la successiva determina n. 06/42 del 22.09.2011 con la quale sono stati attribuite le percentuali di incidenza del valore delle aree per ogni tipologia di area;

DATO atto che i valori per la monetizzazione come sopra determinati risultano ancora oggi applicabili e validi;

VISTO che è stata chiesta la monetizzazione degli oneri di urbanizzazione relativi al verde pubblico per una superficie di mq. 975,00 pari ad € 34.125,00;

CONSIDERATO che le opere di urbanizzazione una volta acquisite al patrimonio comunale, previo collaudo, comporteranno una spesa annua presunta per la loro manutenzione di € 350,00;

DI DARE ATTO sin da ora che relativamente alla somma prevista per la realizzazione dei parcheggi pubblici sarà possibile di comune accordo tra la ditta richiedente e l'amministrazione comunale entro i termini di validità della convenzione urbanistica prevedere la loro realizzazione in area pubblica più funzionale alle esigenze della collettività, senza che questo comporti variante al Piano Attuativo ma la sola presa d'atto della Amministrazione Comunale;

PRESO ATTO che l'area non è sottoposta a vincoli di cui al D.lgs 42/2004;

VISTA la legge urbanistica n. 1150 del 17 agosto 1942 art. 28 e s.m.i.;

VISTA la legge n. 765 del 06 agosto 1967 e s.m.i.;

VISTO il D.M. 01.04.1968 n. 1444;

VISTA la legge n. 64 del 17 agosto 1974 art. 13 e s.m.i.;

VISTO il vigente Regolamento Edilizio Comunale approvato con deliberazione di C.C. n° 147 del 29.12.1990;



COMUNE DI MONTEGIORGIO

Provincia di Fermo

VISTA la legge Urbanistica Regionale n° 34 del 5 agosto 1992 art. 4 comma 4 e 30 e s.m.i.;

VISTO il vigente Piano Regolatore Generale in adeguamento al Piano Paesistico Ambientale Regionale approvato definitivamente con deliberazione di Consiglio Provinciale n° 64/2001 e successive varianti;

VISTO che le opere acquisite al patrimonio comunale, previo collaudo, comporteranno una spesa presunta di Euro 350,00;

VISTO il Decreto Sindacale n. 11 del 24.12.2019 con il quale è stata attribuita la Responsabilità del Servizio Urbanistica-Ambiente fino alla data del 15.05.2020 al Geom. Giorgio Benni;

VISTI gli allegati pareri favorevoli di cui all'art. 49 comma 1 del D. Lgs. n. 267/2000 e s.m.i. e dell'art. 147/bis dello stesso D.,Lgs. n. 267/200;

Con votazione palese unanime;

DELIBERA

- Di **RICHIAMARE** ed **APPROVARE** la premessa narrativa dichiarandola, inoltre, quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento, dando atto che essa ne costituisce motivazione anche ai sensi dell'art. 3 della Legge n. 241/1990 e successive modificazioni ed integrazioni.
- Di **ADOTTARE**, ai sensi degli art.li 4 comma 4 e 30 della legge Urbanistica Regionale n° 34 del 05.08.1992 e successive modifiche ed integrazioni, il Piano di Lottizzazione residenziale D1.a3 "TECNOMETAL ORNAMENTS s.u.r.l. nella persona del sig. RICCI ROBERTO (C.F. RCCRRT86L12L191K) con sede in Montegiorgio in C.da Castagneto composto dai seguenti elaborati tecnici:
 - R.01 Relazione Tecnica descrittiva
 - R.02 Computo Metrico Opere di Urbanizzazione
 - R.03 Schema di Convenzione
 - Tav.1 Stato di fatto
 - Tav.2 Zonizzazione di progetto
 - Tav.3 Progetto reti tecnologiche (Strade e parcheggi)
 - Tav.4 Progetto reti tecnologiche (Impianto acque bianche)
 - Tav.5 Progetto Reti Tecnologiche (Impianto pubblica illuminazione).
- Di approvare l'allegato schema di Convenzione, quale parte integrante e sostanziale del presente atto deliberativo.
- Di stabilire che l'importo delle opere di urbanizzazione da realizzare relativamente a strade, parcheggi, fognatura acque bianche e pubblica illuminazione ammonta ad €. 58.305,09 mentre la superficie a verde pubblico da monetizzare pari a mq. 975,00 ammonta ad Euro 34.125,00, per un importo complessivo di € 92.430,09.
- Di dare atto, sin da ora che relativamente alla somma prevista per la realizzazione dei parcheggi pubblici sarà possibile di comune accordo tra la ditta richiedente e l'amministrazione comunale entro i termini di validità della convenzione urbanistica prevedere la loro realizzazione in area pubblica più funzionale alle esigenze della collettività, senza che questo comporti variante al Piano Attuativo ma la sola presa d'atto della Amministrazione Comunale.
- Di prevedere per la manutenzione delle opere da acquisire al patrimonio comunale l'importo annuo presente di €. 350,00.
- Di stabilire che tutti i pareri necessari all'approvazione del presente piano attuativo vengano acquisiti prima dell'approvazione definitiva del presente piano D1.a3.



COMUNE DI MONTEGIORGIO

Provincia di Fermo

- Di prendere atto del parere favorevole del Servizio Assetto del Territorio della Regione ex Genio Civile di Fermo del 25.03.2020 con prot. n. 3798, con le prescrizioni che si intendono integralmente riportate, emesso ai sensi dell'art. 89 del DPR 380/2001 e s.m.i.
- Di dare mandato al Responsabile del Servizio Urbanistica-Ambiente di approntare tutti gli atti necessari e conseguenti per l'approvazione definitiva del presente Piano e della relativa Convenzione.

Inoltre;

LA GIUNTA COMUNALE

In considerazione dell'urgenza rappresentata dalla necessità di adottare, quanto prima, gli atti amministrativi inerenti e conseguenti l'approvazione del provvedimento in oggetto;

Con separata, palese ed unanime votazione;

DELIBERA

Di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile, ai sensi e per gli effetti dell'articolo n. 134, comma 4, del D.Lgs. n. 267/2000.



COMUNE DI MONTEGIORGIO

Provincia di Fermo

Pareri ex art. 49 del Decreto Legislativo n. 267/2000 e successive variazioni

Per quanto concerne la **REGOLARITA' TECNICA** il sottoscritto Responsabile del Servizio Interessato esprime **PARERE Favorevole** in relazione alla proposta riguardante la deliberazione in oggetto.

Montegiorgio, lì 01-04-2020

Il Responsabile del Servizio Interessato
F.to Geom. Giorgio Benni
(Firma all'originale)

Per quanto concerne la **REGOLARITA' CONTABILE** il sottoscritto Responsabile del Servizio Finanziario esprime **PARERE Favorevole** in relazione alla proposta riguardante la deliberazione in oggetto.

Montegiorgio, lì 01-04-2020

Il Responsabile del Servizio Finanziario
F.to Dott. ANDREA PIERGENTILI
(Firma all'originale)

Pareri ex art. 147 del Decreto Legislativo n. 267/2000 e successive variazioni

Si rilascia e si esprime **PARERE Favorevole** di regolarità tecnica e si attestano la **REGOLARITA'** e la **CORRETTEZZA** dell'azione amministrativa in relazione alla proposta riguardante la deliberazione in oggetto.

Montegiorgio, lì 01-04-2020

Il Responsabile del Servizio Interessato
F.to Geom. Giorgio Benni
(Firma all'originale)

Si rilascia e si esprime parere Favorevole di regolarità contabile e si attesta la copertura finanziaria in relazione alla proposta riguardante la deliberazione in oggetto.

Montegiorgio, lì 01-04-2020

Il Responsabile del Servizio Finanziario
F.to Geom. Giorgio Benni
(Firma all'originale)



COMUNE DI MONTEGIORGIO

Provincia di Fermo

Il presente atto viene letto, approvato e sottoscritto.

IL SEGRETARIO COMUNALE

F.to Mariarosaria Giorgio

II PRESIDENTE

F.to Michele Ortenzi

Si attesta che copia della presente deliberazione viene pubblicata, per rimanervi per 15 giorni consecutivi, all'Albo Pretorio presente nel sito web istituzionale di questo Comune www.comune.montegiorgio.fm.it accessibile al pubblico (art. 32, comma 1, della legge 18 giugno 2009, n. 69)
In data 02-07-2020

IL SEGRETARIO COMUNALE

F.to Giorgio Mariarosaria

La presente delibera, a norma dell'art. 134 del Decreto Legislativo n° 267/2000 e' divenuta esecutiva in data 30-04-2020

IL SEGRETARIO COMUNALE

F.to Giorgio Mariarosaria

Copia della presente deliberazione viene trasmessa agli uffici competenti

Si certifica che copia della presente deliberazione è stata pubblicata all' Albo Pretorio presente nel sito web istituzionale di questo Comune www.comune.montegiorgio.fm.it accessibile al pubblico (art. 32, comma 1, della legge 18 giugno 2009 n. 69) dal 02-07-2020 al 17-07-2020 per 15 giorni consecutivi, senza reclami e opposizioni.

Montegiorgio li

IL SEGRETARIO COMUNALE

F.to Giorgio Mariarosaria

.....

Il presente atto è conforme all'originale e si rilascia in carta libera per uso amministrativo.

Montegiorgio, li _____

IL SEGRETARIO COMUNALE

Giorgio Mariarosaria