



Città di Fabriano

CONSIGLIO COMUNALE

Proposta n.

8

del

12/03/2015

(Proposta n. 8 del 12/03/2015)

Oggetto: Accordo procedimentale ai sensi dell'art. 11 legge 241/90 per la realizzazione di un campo polivalente unitamente alla ri-definizione urbanistica e funzionale delle aree di proprietà della Ditta Smargiassi Costruzioni srl di Fabriano - APPROVAZIONE

I Dirigente

Premesso che :

In data 17 novembre 2014 la Ditta Smargiassi Costruzioni srl di Fabriano, ha fatto pervenire al Comune di Fabriano la proposta di un Accordo Procedimentale ai sensi dell'art. 11 della L.241/1990 che interessa l'area di proprietà distinta al catasto terreni di Fabriano al foglio 135 particelle 35, 625/p, 881/p, 844/p, 30/p, 625/p, 997 e 993, posta lungo Via R. Sassi su cui intende realizzare, a favore del Comune, un campo polivalente e trasferirne l'attuale capacità edificatoria del prg vigente (di tipo residenziale soggetta a lottizzazione) , in un'altra, sempre di sua proprietà, e distinta al catasto terreni di Fabriano al foglio 135 particelle 997 e 993 posta in Via Martiri di Kindù attualmente destinata dal PRG come zona verde per il gioco e lo sport.

In particolare la proposta prevede:

a) lo spostamento della capacità edificatoria da un'area ad un'altra di proprietà della Ditta Smargiassi Costruzioni srl, mediante variante al PRG, al fine di realizzare un complesso edilizio (piano urbanistico di dettaglio) su una delle due aree nel modo seguente:

- modifica della destinazione urbanistica dell'area distinta catasto al Foglio 135 mappali 997 e 993, attualmente zona di tipo F2GS Gioco e Sport in zona territoriale omogenea residenziale estensiva C4. La proposta prevede inoltre la riduzione della capacità edificatoria della area oggetto di intervento, con la previsione di una zona residenziale estensiva di tipo C4 al posto di una zona sempre residenziale ma di tipo C3;

- modifica della destinazione urbanistica dell'area distinta catasto al Foglio 135 con i mappali nn. 35, 625/p, 881/p, 844/p e 30/p, da edificabile di tipo C3 Zona Residenziale semiestensiva a zona territoriale omogenea con destinazione F2GS Gioco e Sport .

b) la cessione gratuita al Comune di Fabriano dell'area oggetto di trasformazione in zona F2GS gioco e sport e la costruzione, su detta area, di un campo polivalente oltre che alla sua manutenzione ordinaria e straordinaria per 10 anni ;

Attualmente le previsioni dello strumento urbanistico vigente sulle predette aree sono le seguenti :

- L'area posta lungo Via R.Sassi è prevista come zona territoriale omogenea di tipo C – Zone Residenziali Semiestensive (C3) nella quale, in base alle disposizioni dell'art. 16.1. delle NTA vigenti, debbono essere applicati i seguenti indici:

$$IF = SP / SL = 0.45$$

$$IK = SC / SL = 0.30$$

$$SL \text{ Min} = 600 \text{ mq}$$



Città di Fabriano

CONSIGLIO COMUNALE

Proposta n.

8

del

12/03/2015

H max = 11.00 ml

Applicando gli indici di cui sopra, sulla base della dimensione edificabile prevista dal PRG vigente, pari a mq. 5.066,50, sulla stessa si potrebbe potenzialmente sviluppare una superficie di piano (SP) destinata alla residenza pari a mq 2.295,92;

- L'area posta lungo Via Martiri di Kindù, è prevista come zona territoriale omogenea di tipo F destinata al Gioco e allo sport (F2GS) nella quale, in base alle disposizioni dell'art. 25.3.2 delle NTA vigenti, debbono essere applicati i seguenti indici:

IF = SP/SL = 0,65

IK = SC/SL = 0,60

DS min. = 10.00 ml

DC = 10.00 ml

DE = 10,00

Applicando i suddetti indici, in base alla superficie di proprietà della ditta Ditta Smargiassi Costruzioni srl, che risulta pari a mq 6.193,69, potrebbe potenzialmente svilupparsi una superficie di piano (SP) pari a mq 2.295,92 destinata alla realizzazione di impianti per il gioco e lo sport.

Le motivazioni addotte dal proponente nascono dalla consapevolezza che la posizione dell'attuale area edificabile posta su Via R. Sassi, è una zona già densamente edificata nella quale sarebbe invece auspicabile collocare spazi verdi attrezzati, mentre, l'area su cui delocalizzare l'edificabilità su via Martiri di Kindù, in funzione anche della riduzione della capacità edificatoria, risulta idonea, sia per la sua localizzazione, accessibilità e vocazione urbana, al contesto del già edificato.

Sull'area posta lungo Via R. Sassi fu presentato da parte della ditta Smargiassi Costruzioni srl, previa adesione da parte del Comune di Fabriano quale proprietario di parte dell'area perimetrale dal piano regolatore come zona residenziale di tipo C, un Piano di Lottizzazione d'iniziativa privata, denominata "Le Ginestre" che il Consiglio Comunale ha approvato con atto n° 141 del 16/09/2008.

Preso atto che la proposta dell'accordo procedimentale propone:

- la variazione dello strumento urbanistico dell'area sita in Via Martiri di Kindù in zona edificabile di tipo residenziale estensiva su cui realizzare un complesso di edifici nel rispetto degli indici della zona territoriale omogenea di tipo C4 disciplinata dall'art. 17.1 delle NTA del PRG di seguito rappresentati:

IF = SP / SL = 0.30

IK = SC / SL = 0.30 oltre a 0.05 per porticati a piano terra

SL Min. = 600 mq

H max = 7.50 ml

Applicando gli indici di cui sopra alla superficie complessiva dei lotti indicati nella proposta (N°7 lotti per una SL complessiva di mq. 4.474,34) risulta che la nuova capacità edificatoria espressa in Superficie di Piano è pari a mq. 1.342,30

- la cessione gratuita a favore del Comune di Fabriano dell'area sita lungo Via R. Sassi di proprietà della Ditta Smargiassi Costruzione srl, di mq. 5066,50, previa trasformazione della destinazione urbanistica in zona per le attrezzature collettive destinate alla



Città di Fabriano

CONSIGLIO COMUNALE

Proposta n.

8

del

12/03/2015

realizzazione degli impianti per il gioco e sport. L'area oggetto di cessione al Comune di Fabriano, della superficie di mq. 5066,50 tenendo conto dei valori venali IMU deliberati dal Consiglio Comunale ed attualmente vigenti per le aree di tipo F (F2GS), ha un valore pari a 14 € /mq x 5.071,63 mq = € 71.002,82

- la costruzione su di essa di un campo polivalente aventi le seguenti caratteristiche:
 - § dimensione del campo: 28 m x 15 m oltre
 - § dimensione dell'area pavimentata e recintata: 30 m x 17 m
 - § predisposizione dell'impianto di illuminazione;

La stima dei lavori per la realizzazione dell'impianto di cui sopra è pari a € 43.664,31 oltre IVA di legge, calcolato sulla base del prezzario regionale Regione Marche 2013 così come da computo metrico allegato alla proposta

- la manutenzione ordinaria e straordinaria dello stesso e dell'area verde adiacente, per 10 anni, con oneri a carico del proponente delle aree da cedere oltre che l'onere per il frazionamento delle aree oggetto di cessione

Considerato che la proposta di accordo avanzata possiede i caratteri di interesse pubblico poiché il proponente si impegna:

- a cedere gratuitamente al Comune l'area come sopra rappresentata, della dimensione di mq.5.066,50 salvo il perfezionamento a seguito del frazionamento il cui onere è posto a carico della ditta stessa;
- a realizzare un campo polivalente a servizio del quartiere che oltre a valorizzare il quartiere stesso contribuirà alla valorizzazione della restante area edificabile di proprietà del comune ;
- a provvedere, a propria cura e spese, alla manutenzione ordinaria e straordinaria dell'area verde e del campo realizzato per un periodo di 10 anni ;

La proposta di accordo comporta per il Comune la successiva adozione ed approvazione di una variante al PRG che può essere considerata migliorativa per il conseguimento degli interessi pubblici rispetto alla situazione vigente in quanto il quartiere verrà dotato di una nuova struttura polivalente a servizio di tutti i cittadini;

Nel presupposto dell'utilizzo del campo polivalente, la ditta dovrà impegnarsi ad assumere a proprio carico l'onere per la sistemazione della stradina di servizio esistente realizzata in occasione dell'evento sismico del 1997 il cui dettaglio dovrà essere concordato con gli uffici dell'Ente prima della sottoscrizione dell'accordo.

La proposta di edificazione avanzata dalla Ditta sia per la sua collocazione all'interno di un area già ampiamente urbanizzata, di cui rappresenta anche il naturale completamento sia per la riduzione dell'indice di edificabilità contribuirà al contenimento delle dotazione complessiva dello strumento urbanistico generale;

Atteso che la proposta di variante al PRG dovrà contenere la revoca degli atti deliberativi che hanno portato all'approvazione della lottizzazione denominata "Le Ginestre" e contestualmente la pianificazione delle adiacenti aree di proprietà del Comune di Fabriano;

La variante al PRG non pregiudica il rispetto delle dotazioni minime delle attrezzature pubbliche



Città di Fabriano

CONSIGLIO COMUNALE

Proposta n.

8

del

12/03/2015

previste dalle vigenti norme, in quanto la dotazione del verde per il gioco e lo sport nella sua trasformazione complessiva non subisce sensibili modifiche rimanendo inalterata la superficie pro-capite di mq. 36,61/abitante notevolmente superiore a quella minima prescritta dalla vigente normativa pari a mq. 12/abitante;

Dalla verifica della documentazione inerente la pianificazione sovraordinata quale il PIT, il PAI e il PTC Provincia di Ancona la variante non contrasta con i contenuti ivi previsti e non è soggetto alle disposizioni del D.Lgs 42/2004 e s.m.i;

Precisato altresì che in sede di redazione della variante al PRG dovrà essere valutato se procedere alla predisposizione della documentazione finalizzata all'attivazione delle procedure di verifica di assoggettabilità sia alla V.A.S. ai sensi dell'articolo 12 del D.Lgs. 04/2008, che alla verifica di V.I.A. ai sensi della L.R. 3/2012 o se la tipologia di variante rientra tra le esenzioni in esse previste.

Verificato altresì che il contenuto dell'accordo per la parte relativa alla trasformazione urbanistica rispetta quanto previsto dal DOST- Documento Strutturale Fabriano 2011 approvato con atto consiliare n°25 del 05.03.2012 ai sensi dell'art. 2 della L.R. 22 /2011;

Resta fermo che l'attivazione dell'accordo procedimentale e la predisposizione della variante al PRG non dovranno comportare oneri a carico del Comune.

Atteso che per le finalità dell'accordo stesso è stato redatto lo schema di accordo composto da n. 4 articoli di seguito allegato da sottoporre all'approvazione del consiglio comunale;

Ciò stante,

Accertato che la proposta non necessita né dell'attestazione di copertura finanziaria, né del parere di regolarità contabile in quanto dall'assunzione della stessa non derivano oneri a carico del Comune;

- Visto il D.Lgs. n. 267/2000

- Vista la Legge n. 241/1990 in particolare gli art. 11 e 13

PROPONE

1) La premessa è parte integrante e sostanziale del presente atto.

2) Approvare con il presente atto l' ACCORDO PROCEDIMENTALE redatto ai sensi dell'art. 11 legge 241/90 che prevede:

a) a carico della Ditta Smargiassi Costruzioni srl di Fabriano:

- la cessione gratuita, a favore del Comune, dell'area sita in Via R. Sassi, che il PRG vigente destinata ad area edificabile compresi gli oneri per l'eventuale frazionamento delle aree;
- la realizzazione del campo polivalente compresa la sua manutenzione ordinaria e straordinaria per 10 anni;
- a manutenzione ordinaria e straordinaria per 10 anni della futura area verde adiacente;
- la sistemazione della stradina esistente realizzata in conseguenza degli eventi sismici del 1997;



Città di Fabriano

CONSIGLIO COMUNALE

Proposta n.

8

del

12/03/2015

b) a carico del Comune di Fabriano:.

- la predisposizione degli atti necessari per la variazione urbanistica delle aree di proprietà della Ditta Samrgiasssi Costruzione srl finalizzate alla delocalizzazione della edificabilità esistente da quella posta in Via Sassi a favore di quella posta in Via M.Kindù e la sua trasformazione in zona F2GS.

3) – approvare l'allegato schema di Accordo Procedimentale.

SCHEMA DI ACCORDO PROCEDIMENTALE

Art. 1 - Premesse

Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente Accordo Procedimentale, che è corredato dai seguenti elaborati:

A0 + Tav 1 - Relazione illustrativa e tavola esplicativa della proposta

A1 + Tav 2 - Planimetria progetto campo polivalente + computo metrico estimativo

Tav.3 - Estratto originale di mappa catastale e certificato catastale

Tav. 4 – Estratto della Planimetria del Piano di Lottizzazione Le Ginestre (approvata con D.C.C. n. 141 del 16/09/2008)

Art. 2 - Variante Urbanistica

Con il presente accordo il Comune di Fabriano, si impegna ad adottare, con successivo atto e fatta salva comunque ogni eventuale ulteriore valutazione discrezionale del Consiglio Comunale, una variante parziale allo strumento urbanistico generale vigente contenente:

- ☐ la variazione della destinazione dell'area situata in via Martiri di Kindù attualmente zona di tipo F2GS Gioco e Sport su cui la Ditta proponente intende trasferire la capacità edificatoria proveniente da altra area sempre di sua proprietà distinta a catasto al Foglio 135 mappali nn. 35, 625/p, 881/p, 844/p e 30/p 997 e 993 in zona territoriale omogenea residenziale estensiva C4
- ☐ gli elaborati relativi al piano urbanistico di dettaglio per la nuova area
- ☐ la trasformazione dell'area da cui deriva il trasferimento della capacità edificatoria distinta a catasto Foglio 135 con i mappali nn. 35, 625/p, 881/p, 844/p e 30/p sita in via R. Sassi del capoluogo da Zona Residenziale semiestensiva di tipo C3, a zona territoriale omogenea di tipo F destinata al verde Gioco e Sport (F2GS)

Sull'area privata, oggetto di variante al PRG, potrà essere realizzata una edificazione pari a quella allegata al presente accordo procedimentale e non sarà possibile nessun incremento dei parametri relativi alla SP ed SC se non previa variazione del contenuto dell'accordo procedimentale e dei quelli della pianificazione urbanistica approvata.

Art. 3 – Prescrizioni

L'attuazione dell'accordo comporta per la Ditta Smargiassi Costruzioni srl o per gli altri aventi



Città di Fabriano

CONSIGLIO COMUNALE

Proposta n.

8

del

12/03/2015

causa l'obbligo di rispettare quanto segue:

1. la costruzione a favore del Comune del campo polivalente sull'area che la ditta cede gratuitamente al Comune sita in via Sassi. L'inizio dei lavori dovrà avvenire entro 12 mesi dalla pubblicazione sul BUR della delibera di approvazione definitiva della variante urbanistica e terminare entro i 12 mesi successivi.

Il mancato rispetto del termine di inizio lavori di cui sopra, comporterà la facoltà per il Comune, salva l'eventualità di concordare eventuali proroghe, di poter prendere in considerazione la revoca della variante adottata ripristinando le previsioni urbanistiche previdenti.

A garanzia dell'obbligo di esecuzione del suddetto impianto verrà prodotta polizza fidejussoria pari al valore del medesimo impianto, che verrà svincolata solo ad avvenuta realizzazione e collaudo del campo polivalente e dopo l'avvenuta cessione al Comune da effettuarsi entro 3 mesi dal collaudo;

2. la sistemazione della attuale strada di servizio costruita in occasione dell'evento sismico del 1997 al fine di garantire l'accesso al nuovo campo polivalente. I dettagli della tipologia dell'intervento dovranno essere concordati con gli uffici tecnici dell'ente prima della sottoscrizione dell'accordo. L'inizio dei lavori dovrà avvenire entro 12 mesi dalla pubblicazione sul BUR della delibera di approvazione definitiva della variante urbanistica e terminare entro i 12 mesi successivi.
3. la cessione gratuita a favore del Comune di Fabriano dell'area distinta al catasto al Foglio 135 con i mappali nn. 35,625/p, 881/p, 844/p e 30/p, da frazionare a cura e spese della ditta Smargiassi Costruzioni srl entro 2 mesi dalla pubblicazione sul BUR della delibera di approvazione definitiva della variante urbanistica;
4. la manutenzione ordinaria e straordinaria, per anni 10, del campo polivalente e dell'area verde adiacente. A garanzia della corretta manutenzione dell'area verde ceduta e del campo polivalente realizzato, verrà prodotta polizza fidejussoria pari al valore della manutenzione stessa. La suddetta polizza fidejussoria verrà svincolata al termine dei 10 anni che avrà inizio dalla data di presa in carico da parte del Comune del campo polivalente;
5. siano recepite dal privato le eventuali prescrizioni impartite dagli enti competenti in fase di approvazione della variante al PRG e/o di approvazione del progetto esecutivo del campo polivalente
6. il rilascio di ogni permesso di costruire per la realizzazione degli interventi edificatori privati non sarà consentito fino a che non siano iniziati i lavori di costruzione campo polivalente.

Art. 4 - Termini dell'accordo

A seguito dell'approvazione del presente accordo e della conseguente Variante Urbanistica il soggetto procedente si impegna per se e per gli aventi causa:

1. a predisporre le bozze degli elaborati tecnici necessari all'approvazione della variante urbanistica, ad effettuare le eventuali varianti progettuali che si rendessero necessarie per il rispetto di tutte le norme di legge o regolamentari, anche se sopravvenute successivamente alla firma del presente Accordo Procedimentale e a recepire tutte le



Città di Fabriano

CONSIGLIO COMUNALE

Proposta n.

8

del

12/03/2015

prescrizioni eventualmente dettate dagli Enti preposti senza che ciò comporti alcun onere per l'Amministrazione comunale;

2. a cedere al Comune le aree identificate al Catasto al Foglio 135 con i mappali nn. 35, 625/p, 881/p, 844/p e 30/p, compresi gli oneri necessari per i frazionamento;
3. ad assumere tutti gli oneri relativi alle spese tecniche, notarili ed IVA conseguenti al trasferimento delle aree e dei manufatti al Comune di Fabriano.

In considerazione del fatto che l'articolo 13 della legge 7 agosto 1990, n. 241, prevede la non applicabilità degli accordi procedurali agli atti di pianificazione, i Signori con la sottoscrizione del presente accordo, danno espressamente atto che l'efficacia del medesimo è subordinata comunque alla definitiva conclusione di un apposita procedura di variante allo strumento urbanistico generale del Comune da redigersi sulla scorta della proposta avanzata con il presente accordo.

E' fatta comunque salva la discrezionalità del Consiglio Comunale di apportare eventuali modifiche ai contenuti dello stesso accordo sulla base delle definitive valutazioni che emergeranno con la stesura definitiva degli elaborati progettuali che sarà effettuata dal Servizio Pianificazione del Settore Assetto del Territorio competente in materia.

Il proprietario con la sottoscrizione del presente accordo rinuncia, fin d'ora anche all'esperimento di qualsiasi procedimento civilistico per la richiesta di eventuali indennizzi, contro il Comune di Fabriano se:

- la variante urbanistica non sarà approvata dal Consiglio Comunale;
- la variante allo strumento urbanistico generale sarà rigettata dall'Amministrazione Provinciale competente in sede di emissione dello specifico parere previsto ai sensi dalla L.R. n. 34/92 e smi e della L.R. 22/11.

Qualora invece sia approvata una variante urbanistica che preveda una riduzione delle potenzialità edificatorie dell'area, gli importi stimati per la realizzazione del campo polivalente, da realizzarsi in virtù del presente accordo, dovranno essere ridotti proporzionalmente fermo restando che dovrà in ogni caso essere garantita la sua piena funzionalità..

Per tutto quanto sopra esposto si propone di dar seguito a quanto in oggetto per gli adempimenti successivi.

- 4) Dare atto che il Responsabile del Procedimento è l'Arch. Cinzia Frigio Responsabile del Servizio Pianificazione
- 5) Con separata votazione resa ai sensi dell'art.134 c.4 d.lgs.267/2000 dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile

Il Dirigente
Arch. Roberto Evangelisti



Città di Fabriano

CONSIGLIO COMUNALE

Proposta n.

8

del

12/03/2015

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