

**COPIA DI ATTO DELLA GIUNTA**  
**Seduta del 02/10/2024 n. 108**

**OGGETTO: ADOZIONE PIANO DI LOTTIZZAZIONE RESIDENZIALE "VIA BRAMANTE" SUB COMPARTO "B" - DI PROPRIETA' DELLA DITTA TECNECO S.R.L. E DEI SIGG.RI M. L. e M. A. M.**

L'anno Duemilaventiquattro il giorno **Due** del mese di **Ottobre** alle ore **12:00**, nella sala delle adunanze del comune, convocata dal Sindaco, si è riunita la Giunta Comunale nelle persone dei Signori:

N.	Cognome e Nome	Carica	Presenza
1	ASCANI ROBERTO	SINDACO	Si
2	CALVANI ROMINA	VICE SINDACO	Si
3	AGOSTINELLI AMEDEA	ASSESSORE	No
4	CITTADINI RUBEN	ASSESSORE	Si
5	FORIA SERGIO	ASSESSORE	Si
6	MARCONI ANDREA	ASSESSORE	Si
Presenti N. 5		Assenti N. 1	

Assiste il Segretario Generale, dott. **IMPERATO SALVATORE**

Constatato il numero legale degli intervenuti, assume la presidenza il dott.  
**ASCANI ROBERTO**  
ed invita la Giunta Comunale alla discussione dell'oggetto su riferito.



**LA GIUNTA COMUNALE**

**PREMESSO:**

- CHE in data 06/03/2015 prot. n.3798 le ditte: Fineco srl ed Agreement Immobiliare Srl oltre ai Sigg.ri: M. L., M. A. M. e S. V., in qualità di proprietari presentavano un piano di lottizzazione di un'area posta in via Bramante, contraddistinta al catasto terreni al Fg. 21 mapp. 808, 855, 856, 857, 898, 899, 900, 901, 902 e 903 che il P.R.G. vigente destina parte a "B3g" e parte ad "Fap1" per la cui attuazione l'art.19 delle Norme Tecniche di Attuazione obbligano la redazione di un piano urbanistico preventivo, viste le sue consistenti dimensioni;
- CHE allegata alla suddetta richiesta l'Ing. Fabio Giardinieri in qualità di progettista, trasmetteva i seguenti elaborati:
  - a. Tav.1 - Relazione Tecnica – Elaborato fotografico
  - b. Tav.2 - Stralcio P.R.G. – Stralcio Aerofotogrammetrico
  - c. Tav.3 - Visure ed Estratti Catastali
  - d. Tav.4 - Rilievo Plani-altimetrico, Punti di vista fotografici
  - e. Tav.5 - Zonizzazione
  - f. Tav.6 - Lottizzazione su estratto catastale
  - g. Tav.7/a – Lottizzazione su piano quotato
  - h. Tav.7/b – Sezioni trasversali
  - i. Tav.8/a – Planimetria Stradale
  - j. Tav.8/b – Sezione stradale, Strada n.1
  - k. Tav.8/c – Sezione stradale, Strada n.2-3-4
  - l. Tav.8/d – Sezione stradale, Strada n.5-6
  - m. Tav.9/a – Schema fognario esistente
  - n. Tav.9/b – Schema fognario di progetto
  - o. Tav.10 – Rete Gas – Metano
  - p. Tav.11 – Illuminazione Pubblica e Linea B.T.
  - q. Tav.12 – Linea Telefonica
  - r. Tav.13 – Rete Idrica
  - s. Tav.14 – Viabilità
  - t. Allegato "A" – Indagine Geologica
  - u. Allegato "B" – Computo metrico
- CHE il suddetto piano veniva inviato agli enti gestori delle reti pubbliche locali (TELECOM, ENEL, MULTISERVIZI, A.P.M., ecc..) oltre all'ASUR Marche, alla Provincia di Ancona al fine di ottenere il parere di competenza;



- CHE in data 20/11/2015 prot. n.19225 perveniva il parere favorevole condizionato dell'ASUR Marche – Servizio di Igiene e Sanità Pubblica;
- CHE in data 27/07/2015 prot.n.121327, la Provincia di Ancona – Area Urbanistica – U.O. Pareri geomorfologici ed idrogeologici ci comunicava che con determinazione del Dirigente IX Settore Urbanistica n.141 del 10/07/2015 si esprimeva parere favorevole di compatibilità geomorfologica ai sensi dell'ex art.13 della L. 02/02/1974 n.64;
- CHE con nota del 06/08/2015 prot. n.12959 la società TELECOM Italia ci comunicava che il progetto delle infrastrutture di telecomunicazione “*risponde in parte alle esigenze impiantistiche*”, dettagliando le parti che devono essere oggetto di modifica/integrazione;
- CHE con nota del 28/07/2015 prot. n.12405 la società ENEL Distribuzione, preso atto degli elaborati trasmessi dal comune, comunicava gli interventi necessari per la “*energizzazione*” dell'area;
- CHE con nota del 26/11/2015 prot.n.19672 la Provincia di Ancona – Settore VI – Edilizia Residenziale e Autorizzazioni Ambientali, trasmetteva la determinazione del Direttore n.489 del 25/11/2015 di “Esclusione del piano dalla procedura di valutazione di cui agli artt. 13-18 del D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii.”;

CONSTATATO:

- CHE in data 08/03/2017 prot. n.4059 l'Ing. Fabio Giardinieri presentava dei nuovi elaborati progettuali, in sostituzione di quelli già presentati in data 06/03/2015 prot. n.3798, in quanto a seguito di osservazioni formulate dalla Provincia di Ancona risultava essere necessario adeguare le previsioni del suddetto piano di lottizzazione, senza cambiarne l'impostazione generale;
- CHE in data 25/09/2017 prot. n.16621 l'Ing. Fabio Giardinieri trasmetteva dei nuovi elaborati progettuali, in sostituzione di quelli presentati in data 06/03/2015 prot. n.3798 ed in data 08/03/2017 prot. n.4059; ciò in seguito a problematiche sorte in sede di istruttoria, senza modificarne l'impostazione generale;
- CHE alla luce delle nuove scelte progettuali risultava essere necessario trasmettere nuovamente agli enti gestori delle reti pubbliche locali (TELECOM, ENEL, ENEL SOLE, EDMA Reti Gas, A.P.M., ecc..) oltre Regione Marche al fine di ottenere il parere di competenza;
- CHE in data 26/10/2017 prot.n.18793 perveniva dalla società A.P.M. Spa di Macerata la nota con cui si esprimeva parere favorevole condizionato di accettabilità della rete idrica di distribuzione e fognatura acque nere;



- CHE con nota pervenuta in data 05/10/2017 prot.n.17507 la Regione Marche – Servizio Tutela, Gestione e Assetto del Territorio esprimeva parere favorevole in merito alle condizioni geomorfologiche ai sensi dell'Art.89 del D.P.R. 380/2001, accertando inoltre la compatibilità idraulica ai sensi dell'art.10 della L.R.22/2011 con le modalità previste dalla D.G.R. 53/2014;
- CHE con nota pervenuta il 30/11/2017 prot. n.21107 la società ENEL Distribuzione, preso atto degli elaborati trasmessi dal comune, comunicava gli interventi necessari per la "energizzazione" dell'area;
- CHE con nota pervenuta il 11/01/2018 prot. n.1000 la società TELECOM Italia Spa esprimeva parere favorevole condizionato in merito alle infrastrutture telefoniche;
- CHE con nota pervenuta il 15/01/2018 prot. n.1300 la società ENEL Sole esprimeva parere favorevole condizionato in merito al progetto di pubblica illuminazione;
- CHE con nota pervenuta il 12/03/2018 (Prot. n.5760 del 13/03/2018) la società EDMA Reti Gas comunicava la necessità di un potenziamento della rete di distribuzione gas metano in media pressione lungo la strada comunale Donato Bramante, al di fuori dei limiti di lottizzazione, richiedendo ai lottizzanti un contributo di € 90.000,00 + IVA per l'attuazione di tale opera;
- CHE con nota del 23/07/2018 l'Ufficio Tecnico del comune rilevava quanto segue: a) nelle aree destinate a verde pubblico sarà necessario prevedere un punto acqua per le annaffiature ed un beverino per bambini, oltre ad una idonea alberatura, b) lungo le strade vanno previste caditoie adeguatamente posizionate per la raccolta delle acque meteoriche collegate alla rete fognaria;

ACCERTATO che le nuove scelte progettuali non hanno mutato l'impostazione del piano di lottizzazione, ma hanno comportato solo delle modifiche agli impianti, oltre a delle lievi variazioni alla viabilità ed al posizionamento di un lotto edificabile, si è ritenuto opportuno non richiedere un nuovo parere all'ASUR Marche ed alla Provincia di Ancona in merito alla procedura di cui agli artt. 13-18 del D.Lgs. 152/2006 (procedura V.A.S.)

VISTA la nota pervenuta in data 19/12/2017 (Prot. n.142 del 03/01/2018) con cui il Sig. Cicchini Luciano in qualità di legale rappresentante della ditta TECNECO S.r.l. con sede a Castelfidardo in via Ugo Foscolo n.27, comunicava che con atto a rogito notaio Maria Amelia Salvi (Rep.n.23774 – Racc.n.14020) in data 04/12/2017 la società FINECO Srl ha venduto alla società TECNECO Srl la proprietà del lotto di terreno edificabile posto in Via Bramante e distinto al Catasto Terreni al Fg.21 part.899/901/902;

VISTA la nota del 17/04/2018, pervenuta il 20/04/2018 prot. n.8821, con cui i Sigg.ri:

- Cicchini Luciano (ditta TECNECO Srl)
- Menghini Nello (ditta AGREEMENT IMMOBILIARE srl)

COPIA DI ATTO DELLA GIUNTA

Seduta del 02/10/2024 n. 108



- M. L.
- M. A. M.
- S. V.

chiedevano di attuare le lottizzazione per sub comparti, in quanto le particelle catastali intestate alla ditta AGREEMENT IMMOBILIARE Srl sono oggetto di pignoramento, autorizzando inizialmente il sub comparto "A" posto a valle dell'iniziale comparto edificatorio come si evince dall'allegata planimetria;

ACCERTATO:

- CHE tale modalità di attuazione comporta delle lievi modifiche alle infrastrutture elettriche (ENEL), pubblica illuminazione (ENEL SOLE Srl), infrastrutture di telecomunicazioni (TELECOM Italia Spa);
- CHE allegati alla richiesta di attuazione del sub comparto A, venivano trasmessi i nuovi elaborati progettuali a firma dell'Ing. Fabio Giardinieri: T05 bis "Zonizzazione", T11bis "Illuminazione Pubblica e Linea B.T.", T12bis "Linea Telefonica", opportunamente inviati agli enti preposti per il parere di competenza;
- CHE con nota pervenuta il 15/05/2018 Prot. n.10426 la Società ENEL e-distribuzione confermava il precedente parere già espresso in occasione dell'intervento complessivo;
- CHE con nota pervenuta il 17/05/2018 Prot. n.10586 la società Enel Sole Srl esprimeva il proprio assenso sul progetto di pubblica illuminazione conseguente alla suddivisione dell'intervento in sub comparti;
- CHE con nota pervenuta il 14/06/2018 (Prot. n.12968 del 18/06/2018) la società TELECOM Italia Spa esprimeva parere favorevole condizionato sul progetto delle infrastrutture di telecomunicazione conseguente alla suddivisione dell'intervento in sub comparti;

VISTO il parere favorevole con prescrizioni espresso in data 23/07/2018 sulla lottizzazione dal Responsabile del III° Settore Lavori Pubblici-Manutenzioni, Geom. Tommaso Raso;

CONSTATATO:

CHE con delibera di Consiglio Comunale del 31/07/2018 n.49 si autorizzava l'attuazione della lottizzazione posta in Via Bramante mediante Sub comparti;

CHE con delibera di Giunta Comunale del 03/10/2018 n.123 si adottava il piano di lottizzazione residenziale "Via Bramante" Sub Comparto "A" di proprietà della ditta TECNECO Srl e dei Sigg.ri M. L., M. A. M. e S. V.;

CHE con delibera di Giunta Comunale del 19/12/2018 n.192 si approvava definitivamente il piano di lottizzazione residenziale "Via Bramante" Sub Comparto "A";



CHE con atto di compravendita stipulato in data 01/08/2019 a rogito notaio Sabino Patruno di Porto Recanati (Rep. 57155-Racc.28479) la società TECNECO Srl trasferiva la proprietà dei terreni interessati dalla lottizzazione alla società SARILUX Srl con sede ad Osimo in Via San Giovanni n.93;

CHE con delibera di Giunta Comunale del 30/12/2019 n.169 si adottava una variante al piano di lottizzazione residenziale "Via Bramante" Sub Comparto "A" di proprietà della ditta SARILUX Srl e dei Sigg.ri M. L., M. A. M. e S. V.;

CHE con delibera di Giunta Comunale del 11/03/2020 n.24 si approvava definitivamente tale variante al piano di lottizzazione residenziale "Via Bramante" Sub Comparto "A";

CHE allo stato attuale la lottizzazione residenziale "Via Bramante" Sub Comparto "A" di proprietà della ditta SARILUX Srl e dei Sigg.ri M. L., M. A. M. e S. V. è in fase di attuazione;

VISTO che in data 05/07/2023 (Prot. n.14787 del 05/07/2023) la ditta SARILUX Srl e dei Sigg.ri M. L. e M. A. M. trasmettevano gli elaborati progettuali a firma dell'Ing. Fabio Giardinieri relativamente al piano di lottizzazione residenziale "Via Bramante" Sub Comparto "B", di seguito elencati:

- TAV 1 – Relazione Tecnica – Elaborato fotografico
- TAV 2 – Planimetrie (PRG – Aerofotogrammetrico)
- TAV 3 – Visure ed estratti catastali
- TAV 4 – Rilievo plani-altimetrico punti di vista fotografici
- TAV 5 – Zonizzazione
- TAV 6 – Lottizzazione su estratto catastale
- TAV 7/a – 7/b – Lottizzazione su piano quotato e sezioni trasversali
- TAV 8/a – Planimetria stradale
- TAV 8/b – Sezione stradale
- TAV 9 – Schema fognario di progetto
- TAV 10 – Illuminazione pubblica e Linea bassa tensione
- TAV 11 – Linea telefonica
- TAV 12 – Rete idrica
- TAV 13 – Viabilità
  
- Allegato B – Computo metrico estimativo

VALUTATI gli elaborati progettuali del Sub Comparto "B" si è ritenuto opportuno chieder un nuovo parere alla società E-DISTRUZIONE (Prot. n.20357 del 16/09/2023) relativamente alla linea elettrica in bassa tensione, alla società ENEL Sole Srl (Prot. n.20633 del 20/09/2023) relativamente alla rete di pubblica illuminazione, alla società TELECOM italia Spa (Prot. n.20361 del 16/09/2023) relativamente alla linea telefonica; mentre per le altre infrastrutture si ritiene superfluo richiedere un nuovo parere in quanto coincidenti con quelle previste nella lottizzazione iniziale complessiva di cui si era già in possesso dei relativi pareri degli enti



preposti;

ACCERTATO:

CHE in data 26/01/2024 prot. n.1972 la società ENEL Sole richiedeva i calcoli illuminotecnici di progetto al fine di esprimere il parere richiesto;

CHE in data 03/05/2024 si inoltrava alla società ENEL Sole Srl il calcolo illuminotecnico, pervenuto dall'Ing. Fabio Giardinieri in data 03/05/2024 prot. n.9916;

CHE in data 09/05/2024 prot. n.10387 perveniva il parere favorevole della società ENEL Sole Srl limitatamente alla rete di pubblica illuminazione;

CHE con nota del 10/05/2024 prot. n.10564 si sollecitava la società E-DISTRUZIONE Spa all'emissione del parere sulla idoneità della rete elettrica in bassa tensione proposta;

CHE con nota del 10/05/2024 prot. n.10565 si sollecitava la società TELECOM Italia Spa all'emissione del parere sulla idoneità della rete telefonica proposta;

CHE con nota pervenuta il 30/05/2024 prot.n.12115 la società E-DISTRIBUZIONE spa inoltrava il progetto di massima per l'elettrificazione dell'area in oggetto;

CHE con nota pervenuta il 03/09/2024 prot.n.18320 la società FiberCop spa esprimeva parere favorevole al progetto delle infrastrutture di telecomunicazioni (rete telefonica) inoltrato ;

CONSTATATO che le previsioni urbanistiche riportate nella TAV. 5 – Zonizzazione del Sub Comparto B coincidono con quanto riportato nella TAV.5 – Zonizzazione del progetto iniziale generale, si ritiene superfluo richiedere dei nuovi pareri in merito: alle condizioni geomorfologiche ai sensi dell'Art.89 del D.P.R. 380/2001, alla compatibilità idraulica ai sensi dell'art.10 della L.R.22/2011 con le modalità previste dalla D.G.R. 53/2014, alla eventuale esclusione dalla procedura di V.A.S. di cui al Titolo II del D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii;

RITENUTO opportuno procedere all'adozione della suddetta lottizzazione (sub comparto B) in attuazione delle disposizioni del P.R.G. vigente e della delibera consiliare n.49/2018;

VISTO l'art.33 c.8 della L.R.30/11/2023 n.19 che, in attesa dell'entrata in vigore del Piano Urbanistico Generale (PUG) di cui al capo I del titolo V, dispone che per l'attuazione degli strumenti urbanistici generali, secondo le modalità e gli strumenti attuativi previsti ed individuati dai medesimi, continuano ad applicarsi le disposizioni di cui alla L.R. 34/1992;

VISTA che in data 12/09/2024 Prot. n.19250 perveniva a firma dell'Ing. Fabio Giardinieri la TAV 3 – “Visure ed estratti catastali” riveduta e carretta e lo schema di convenzione disciplinate le modalità di attuazione della lottizzazione;

VISTA che in data 13/09/2024 Prot. n.19336 perveniva a firma dell'Ing. Fabio Giardinieri lo schema di convenzione riveduto e corretto;

COPIA DI ATTO DELLA GIUNTA

Seduta del 02/10/2024 n. 108





VISTO l'art.33 c.31 della L.R. 19/2023;

VISTO l'art. 30 della L.R. 05/08/1992 n.34, che stabilisce la procedura di adozione ed approvazione degli strumenti urbanistici;

CONSTATATO sulla base dell'istruttoria svolta che il presente atto non ha effetti diretti e riflessi indiretti che si ripercuotono sulla situazione economico-patrimoniale dell'Ente

VISTA la L.R. 5/08/1992 n° 34, e ss.mm.ii.;

CONSTATATO che la Commissione Edilizia Comunale nella seduta del 25/09/2024 esprimeva parere favorevole all'adozione del sub comparto B, a condizione che vengano rispettate tutte le prescrizioni imposte dagli enti gestori dei servizi pubblici (sopra indicati)

VISTO il D.Lgs 267/2000;

VISTO:

IL PARERE FAVOREVOLE DEL RESPONSABILE DEL IV SETTORE (Urbanistica – Edilizia Privata) per la regolarità tecnica, espresso sulla proposta della presente deliberazione, ai sensi dell'art. 49 del T.U.E.L. 18/08/2000 ed inserito all'originale del presente atto per costituirne parte integrante e sostanziale;

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

### **DELIBERA**

- 1) dare atto che la premessa narrativa forma parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
- 2) di adottare la lottizzazione residenziale sita in via Bramante – sub comparto B - di proprietà della ditta SARILUX Srl, e dei Sigg.ri M. L. e M. A. M., come da elaborati progettuali redatti dall'Ing. Fabio Giardinieri e trasmessi 05/07/2023 (Prot. n.14787 del 05/07/2023) e successive integrazioni, di seguito elencati:

- TAV 1 – Relazione Tecnica – Elaborato fotografico
- TAV 2 – Planimetrie (PRG – Aerofotogrammetrico)
- TAV 3 – Visure ed estratti catastali
- TAV 4 – Rilievo plani-altimetrico punti di vista fotografici
- TAV 5 – Zonizzazione
- TAV 6 – Lottizzazione su estratto catastale
- TAV 7/a – 7/b – Lottizzazione su piano quotato e sezioni trasversali
- TAV 8/a – Planimetria stradale

COPIA DI ATTO DELLA GIUNTA

Seduta del 02/10/2024 n. 108





- TAV 8/b – Sezione stradale
- TAV 9 – Schema fognario di progetto
- TAV 10 – Illuminazione pubblica e Linea bassa tensione
- TAV 11 – Linea telefonica
- TAV 12 – Rete idrica
- TAV 13 – Viabilità
- Allegato A – Indagine Geologica (Prot. n.3798/2015)
- Allegato B – Computo metrico estimativo
- Allegato C – Verifica di compatibilità idraulica (Prot. n.16621/2017)
- Allegato D – Relazione botanico vegetazionale (Prot.16621/2017)
- Allegato E – Schema di convenzione

depositati agli atti del Settore IV° Urbanistica – Edilizia Privata (pratica Edilizia n.299/2023);

- 3) di dare atto che le opere di urbanizzazione dovranno essere realizzare nel rispetto delle eventuali prescrizioni imposte dagli enti gestori dei servizi pubblici sopra riportati e/o degli uffici preposti;
- 4) di demandare ai competenti uffici per la procedura conseguente ai fini dell'approvazione del presente strumento urbanistico ai sensi dell'art.30 della L.R. n° 34/1992.

Infine, stante l'urgenza a provvedere,

### LA GIUNTA COMUNALE

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

### DELIBERA

di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi e per gli effetti dell'art. 134 c. 4 del T.U.E.L. 18/08/2000 n. 267

oo

Il presente atto viene letto, approvato e sottoscritto.

**IL SEGRETARIO GENERALE**  
*f.to IMPERATO SALVATORE*

**IL SINDACO**  
*f.to ASCANI ROBERTO*



---

**ATTESTATO DI PUBBLICAZIONE**

Si attesta che copia della deliberazione viene pubblicata all'Albo Pretorio Informatico di questo Comune per 15 giorni consecutivi a partire dal \_\_\_\_\_ e contestualmente comunicata ai capigruppo consiliari ai sensi degli artt. 124 e 125 del TUEL 18.8.2000, n. 267.

Castelfidardo, \_\_\_\_\_

**IL SEGRETARIO GENERALE**  
*f.to IMPERATO SALVATORE*

---

E' copia conforme all'originale.

Castelfidardo, \_\_\_\_\_

**IL SEGRETARIO GENERALE**  
*f.to IMPERATO SALVATORE*

---

**ESECUTIVITA'**

La presente deliberazione è stata dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'articolo 134, comma 4 del TUEL approvato con D.Lgs. n. 267/2000 e pubblicata in data 03/10/2024

Castelfidardo, 03/10/2024

**IL SEGRETARIO GENERALE**  
*f.to IMPERATO SALVATORE*

---