



# COMUNE DI CASTELFIDARDO

Provincia di ANCONA

## ATTO DELLA GIUNTA Seduta del 19/12/2018 n. 192

### OGGETTO:

**LOTTIZZAZIONE RESIDENZIALE "VIA BRAMANTE" SUB COMPARTO "A" - DI PROPRIETA' DELLA DITTA TECNECO S.R.L.. E DEI SIGG.RI MAGI LORENZO, MAGI ANNA MARIA E SERENELLI VANDA - ESAME OSSERVAZIONE PROVINCIA - APPROVAZIONE DEFINITIVA**

L'anno Duemiladiciotto il giorno **Diciannove** del mese di **Dicembre** alle ore **12:30**, nella sala delle adunanze del comune, convocata dal Sindaco , si e' riunita la Giunta Municipale nelle persone dei Signori:

N.	Cognome e Nome	Carica	Presenza
1	ASCANI ROBERTO	SINDACO	Si
2	MARCONI ANDREA	VICE SINDACO	Si
3	CALVANI ROMINA	ASSESSORE	Si
4	CITTADINI RUBEN	ASSESSORE	Si
5	FORIA SERGIO	ASSESSORE	Si
6	PELATI ILENIA	ASSESSORE	Si
	Presenti N. 6	Assenti N. 0	

Assiste il Segretario Generale Signor  
**f.to IMPERATO SALVATORE**

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

### LA GIUNTA COMUNALE

### PREMESSO:

ATTO DELLA GIUNTA  
Seduta del 19/12/2018 n. 192

Comune di Castelfidardo – Piazza della Repubblica n.8 – 60022 Castelfidardo – Tel. 071.78291 – Fax 071.7820119 – [www.comune.castelfidardo.an.it](http://www.comune.castelfidardo.an.it)  
Codice Fiscale e Part I.V.A. 00123220428 – P.E.C. [comune.castelfidardo@pec.it](mailto:comune.castelfidardo@pec.it)

Pag. 1



# COMUNE DI CASTELFIDARDO

Provincia di ANCONA

- **CHE** in data 06/03/2015 prot. n.3798 le ditte: Fineco srl ed Agreement Immobiliare Srl oltre ai Sigg.ri: Magi Lorenzo, Magi Anna Maria e Serenelli Vanda, 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** con successive note del 08/03/2017 prot. n.4059 e del 25/09/2017 prot. n.16621 l'Ing. Fabio Giardinieri presentava dei nuovi elaborati progettuali, in sostituzione di quelli già presentati a seguito di osservazioni formulate dalla provincia di Ancona in sede di esclusione dalla procedura di cui agli art.13-18 del D.Lgs. 152/2006 ed in seguito a problematiche sorte in sede di istruttoria da parte del Settore Urbanistica Edilizia Privata di questo comune;
- **CHE** con nota pervenuta in data 19/12/2017 (Prot. n.142 del 03/01/2018) 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;



# COMUNE DI CASTELFIDARDO

Provincia di ANCONA

- **CHE** con 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)  
Magi Lorenzo  
Magi Anna Maria  
Serenelli Vanda

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;

- **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** in data 10/09/2018 (Prot. n.19551 del 11/09/2018) l'Ing. Fabio Giardinieri trasmetteva gli elaborati progettuali integrativi del sub comparto "A" ad integrazione e parziale sostituzione di quelli già trasmessi in data 25/09/2017 prot. n.16621, di seguito elencati:
  - TAV 1 bis – Relazione Tecnica
  - TAV 5 bis – Zonizzazione
  - TAV 6 bis – Lottizzazione su estratto catastale
  - TAV 8/a bis – Planimetria stradale
  - TAV 9/b bis – Schema fognario di progetto
  - TAV 10 bis – Gas metano
  - TAV 11 bis – Illuminazione pubblica e linea bassa tensione
  - TAV 12 bis – Linea telefonica
  - TAV 13 bis – Rete idrica
  - Allegato B bis – Computo metrico estimativo
- **CHE** con delibera di Giunta Comunale del 03/10/2010 n.123 si adottava il piano di lottizzazione residenziale "Via Bramante" sub comparto A, di proprietà della ditta Tecneco Srl e dei Sigg.ri Magi Lorenzo, Magi Anna Maria e Serenelli Vanda;
- **CHE** ai sensi dell'art.30 c.2 della L.R. 34/1992 gli elaborati progettuali sono stati depositati presso la sede comunale, come indicato nell'avviso pubblicato all'albo pretorio dal 04/10/2018 al 04/12/2018;
- **CHE** con nota prot. 21596 del 04/10/2018 si trasmetteva alla Provincia di Ancona: gli elaborati a corredo della variante, la delibera di adozione e la copia dell'indicato avviso pubblico al fine di esprimere il parere di competenza ai sensi dell'art.30 c.3 della L.R. 34/1992;
- **CHE** con nota pervenuta il 29/11/2018 prot. 26480, la Provincia di Ancona – Settore IV – Area Governo del Territorio, mediante Decreto del Presidente n. 170 del 23/11/2018,

ATTO DELLA GIUNTA

Seduta del 19/12/2018 n. 192

Comune di Castelfidardo – Piazza della Repubblica n.8 – 60022 Castelfidardo – Tel. 071.78291 – Fax 071.7820119 – [www.comune.castelfidardo.an.it](http://www.comune.castelfidardo.an.it)  
Codice Fiscale e Part I.V.A. 00123220428 – P.E.C. [comune.castelfidardo@pec.it](mailto:comune.castelfidardo@pec.it)

Pag. 3



# COMUNE DI CASTELFIDARDO

Provincia di ANCONA

comunicava che a seguito di istruttoria è emersa la necessità di formulare un'osservazione sulla modalità di quantificazione delle aree da destinare allo standard ai sensi del D.M. 1444/68 che dovranno essere quantificate tenendo conto dei volumi massimi ammessi dal P.R.G.;

- **CHE** nei sessanta giorni successivi alla pubblicazione non sono pervenute altre osservazioni da parte di cittadini e/o soggetti interessati;
- **CHE** con nota pervenuta il 14/12/2018 prot. n.28028 l'Ing. Fabio Giardinieri dimostrava che le aree destinate a standard nel piano di lottizzazione sono comunque sufficienti a garantire il rispetto dei quantitativi minimi imposti dal D.M. 1444/68, tenendo conto dei volumi massimi ammessi dal P.R.G.;

**RITENUTO** opportuno accettare le motivazioni addotte dall'ing. Fabio Giardinieri circa il rispetto degli standard imposti dal D.M. 1444/68 riferiti alla volumetria massima imposta dal P.R.G.;

**VISTO** che non vi sono motivi ostativi all'approvazione definitiva della lottizzazione "Via Bramante" sub comparto "A";

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

**VISTO** l'art.11 c.8 della L.R.22/2011, in attuazione dell'art.5 commi da 9 a 14 del D.L. 70/2011 convertito con modificazioni nella Legge 106/2011, che attribuisce alla Giunta Comunale la competenza sull'approvazione dei piani attuativi conformi allo strumento urbanistico generale vigente;

**VISTA** la circolare del Segretario Generale dell'Ente del 6/05/2013 prot. n° 5690 in merito agli adempimenti connessi all'art. 3 D.L. n° 174/2012 convertito con Legge n° 213/2012 "Rafforzamento dei controlli in materia Enti Locali" – controllo di regolarità amministrativa e contabile nella fase preventiva di formazione degli atti amministrativi;

**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.;

**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;



# COMUNE DI CASTELFIDARDO

Provincia di ANCONA

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

## **D E L I B E R A**

- 1) dare atto che la premessa narrativa forma parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
- 2) di prendere atto dell'osservazione (allegata al presente atto) pervenuta in data 29/11/2018 prot. n.26480 dalla Provincia di Ancona circa la quantificazione delle aree da destinare allo standard ai sensi del D.M. 1444/68, che dovranno essere quantificate tenendo conto dei volumi massimi ammessi dal P.R.G.;
- 3) di approvare la nota pervenuta in data 14/12/2018 prot. n.28028 dall'Ing. Fabio Giardinieri (allegata al presente atto) dimostrativa del rispetto del quantitativo minimo di aree da destinare a standard ai sensi del D.M. 1444/68, tenendo conto dei volumi massimi ammessi dal P.R.G, in ottemperanza a quanto richiesto dalla Provincia di Ancona con la sopra detta nota;
- 4) di approvare la lottizzazione residenziale sita in via Bramante – sub comparto A - di proprietà della ditta TECNECO Srl, e dei Sigg.ri Magi Lorenzo, Magi Anna Maria e Serenelli Vanda, come da elaborati progettuali redatti dall'Ing. Fabio Giardinieri e trasmessi in data 25/09/2017 prot. n.16621 ed in data 11/09/2018 prot. n.19551 di seguito elencati:
  - TAV 1 bis – Relazione Tecnica – Elaborato fotografico (Prot. n.19551/2018)
  - TAV 2 - Planimetrie (PRG. – Aerofotogrammetrico) (Prot.16621/2017)
  - TAV3 – Visure ed estratti catastali (Prot.16621/2017)
  - TAV4 – Rilievo plano-altimetrico punti di vista fotografici (Prot.16621/2017)
  - TAV 5 bis – Zonizzazione (Prot. n.19551/2018)
  - TAV 6 bis – Lottizzazione su estratto catastale (Prot. n.19551/2018)
  - TAV 7/a – 7/b – Lottizzazione su piano quotato e sezioni trasversali (Prot. n.16621/2017)
  - TAV 8/a bis – Planimetria stradale (Prot. n.19551/2018)
  - TAV 8/b – 8/c -Sezione stradale (Prot.16621/2017)
  - TAV 9/a – Schema fognario esistente (Prot.16621/2017)
  - TAV 9/b bis – Schema fognario di progetto (Prot. n.19551/2018)
  - TAV 10 bis – Gas metano (Prot. n.19551/2018)
  - TAV 11 bis – Illuminazione pubblica e linea bassa tensione (Prot. n.19551/2018)
  - TAV 12 bis – Linea telefonica (Prot. n.19551/2018)
  - TAV 13 bis – Rete idrica (Prot. n.19551/2018)
  - TAV 14 – Viabilità (Prot.16621/2017)
  - Allegato A – Relazione Geologica



# COMUNE DI CASTELFIDARDO

Provincia di ANCONA

- Allegato B bis – Computo metrico estimativo (Prot. n.19551/2018)
- 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;

5) di confermare quanto indicato nella delibera di adozione della lottizzazione n.123 del 03/10/2018:

- le opere di urbanizzazione dovranno essere realizzare nel rispetto delle eventuali prescrizioni imposte dagli enti gestori dei servizi pubblici e/o degli uffici preposti;
- nell'area verde V2 (evidenziata nella tavola TAV 5 bis – Zonizzazione) posta a collegamento tra il sub comparto A ed il restante comparto posto a monte, venga realizzato un camminamento pedonale opportunamente pavimentato;
- i pali della pubblica illuminazione dovranno essere dotati di corpi illuminanti a led;
- a ridosso di ogni abitazione dovrà essere previsto un idoneo spazio lungo la via pubblica per lo stazionamento/conferimento dei rifiuti al gestore del servizio pubblico;

6) 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** resa 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 Tuel 18.08.2000 n.267.

=====

Il presente atto viene letto, approvato e sottoscritto.

IL SEGRETARIO GENERALE  
f.to IMPERATO SALVATORE

IL SINDACO  
f.to ASCANI ROBERTO

---

ESECUTIVITA'



# COMUNE DI CASTELFIDARDO

Provincia di ANCONA

La presente deliberazione, trascorsi 10 giorni dalla suindicata data di inizio pubblicazione, diverrà esecutiva il ..... ai sensi dell'art. 134 c. 3 del TUEL approvato con D.L.vo n.267 del 18.8.2000.

Castelfidardo, li.....

IL SEGRETARIO GENERALE  
IMPERATO SALVATORE

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

Castelfidardo, li.....

IL SEGRETARIO GENERALE  
IMPERATO SALVATORE



# COMUNE DI CASTELFIDARDO

Provincia di ANCONA

ALLEGATO ALLA DELIBERA DI GIUNTA

---

PROPOSTA N. 15447 DEL  
14/12/2018

Ai sensi dell'art. 49 del T.U.E.L. D.L.vo n° 267 del 18/08/2000 si esprime il seguente parere in ordine alla deliberazione avente per oggetto:

**LOTTIZZAZIONE RESIDENZIALE "VIA BRAMANTE" SUB COMPARTO "A" - DI PROPRIETA' DELLA DITTA TECNICO S.R.L.. E DEI SIGG.RI MAGI LORENZO, MAGI ANNA MARIA E SERENELLI VANDA - ESAME OSSERVAZIONE PROVINCIA - APPROVAZIONE DEFINITIVA**

---

## PARERE SULLA REGOLARITA' TECNICA

Visti gli atti d'ufficio;

Si esprime parere FAVOREVOLE in ordine alla regolarità tecnica della deliberazione di che trattasi.

Castelfidardo, 14/12/2018

IL RESPONSABILE DI SETTORE  
BOCCHINI RANIERI

PROPOSTA

P\_0000000000015447

Comune di Castelfidardo - Piazza della Repubblica n. 8 - 60022 Castelfidardo - Tel. 071.78291 - Fax 071.7820119 - [www.comune.castelfidardo.an.it](http://www.comune.castelfidardo.an.it) - Codice

Fiscale e Part. I.V.A. 00123220428 PEC: [comune.castelfidardo@pec.it](mailto:comune.castelfidardo@pec.it)

File con impronta: a2f9767a966997376253db5fab2ebc2fec3914a0e672e78f8f11d165e7bb81d9

Firmato digitalmente da: RANIERI BOCCHINI.





# COMUNE DI CASTELFIDARDO

Provincia di ANCONA

## ATTESTATO DI PUBBLICAZIONE

Si attesta che copia della presente deliberazione viene pubblicata all'Albo Pretorio di questo Comune per 15 giorni consecutivi a partire dal 20/12/2018

Castelfidardo, 20/12/2018

**IL SEGRETARIO  
GENERALE**  
Dott. Salvatore Imperato