

**OGGETTO: P.I.P. BARACCOLA. PROPOSTA PLANOVOLUMETRICA
NUOVO ASSETTO COMPARTO B2.
PROPOSTA DI DELIBERAZIONE CONSILIARE.**

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che

L' art. 63 delle NTA del PRG vigente prevede che nelle aree comprese nel Piano Insediamenti Produttivi (PIP) in località Baraccola e perimetrare nelle tavole 7Nbis e 7K del PRG, si applica la normativa prevista dal PIP stesso;

L'art. 3 delle NTA del PIP consente di modificare gli allineamenti, i distacchi e gli ingombri massimi previsti nella zonizzazione di piano, attraverso una progettazione planovolumetrica estesa all'intero comparto;

Inoltre, nel caso specifico del comparto B2, dove ricade l'intervento in esame, l'art. 7 delle NTA del PIP - ZONE PRODUTTIVE A PREVALENZA COMMERCIALE -, consente: *“il cambio di destinazione d'uso del lotto previa presentazione di progetto preventivo planovolumetrico esteso all'intero comparto, senza che questo nuovo progetto costituisca variante urbanistica, ma come variante planovolumetrica da approvarsi in Consiglio Comunale, contestualmente alla relativa convenzione”*. Tale possibile nuova destinazione dell'area potrà avere tutte le destinazioni già previste dall'art. 6 delle N.T.A. - ZONE PRODUTTIVE A PREVALENZA INDUSTRIALE ED ARTIGIANALE –

Gli usi consentiti dagli artt. 6 e 7 sono di seguito specificati:

- U3/1 - artigianato produttivo ed industria;*
- U3/2 - depositi a cielo aperto;*
- U4/2 ter - commercio al dettaglio di prodotti finiti di grandi dimensioni;*
- U4/3 - commercio all'ingrosso;*
- U4/10 - depositi di stoccaggio;*
- U4/11- artigianato di servizio;*
- U4/25 - parcheggi attrezzati;*

Oltre gli usi sopra indicati, è consentito il seguente uso complementare:

- U4/18 attrezzature tecnologiche e per servizi tecnici urbani;*

Attualmente, nel comparto B2, compreso tra via Filonzi e via Zingaretti, sorgono alcuni manufatti parzialmente utilizzati e non più idonei a svolgere l'attività di distribuzione e vendita di prodotti ortofrutticoli, mentre una parte dell'area risulta in stato di abbandono, pertanto si ravvisa la necessità di riorganizzare l'intero comparto come da proposta planovolumetrica;

Vista la proposta planovolumetrica presentata in data 18.02.2016 prot. n. 23930, dalle ditte proprietarie: F.lli Simonetti s.r.l., Logal s.r.l. e Con.c.ort. Coop. Agricola, costituita dai seguenti elaborati:

- tav. 1 – planimetria con ingombri massimi e ipotesi di progetto
- tav. 2 – planivolumetrico – ipotesi di progetto
- tav. 3 – sezioni – ipotesi di progetto
- tav. 4 – dotazioni di parcheggi – ipotesi di progetto
- tav. 5 – dotazioni di verde – ipotesi di progetto
- tav. 6 - verifica superficie permeabile – ipotesi di progetto
- all. A – Inquadramento territoriale
- all. B – relazione tecnica illustrativa
- all. C – documentazione fotografica stato dei luoghi
- all. D – immagini tridimensionali stato di fatto e ipotesi progettuale
- all. E – schema di convenzione

Esaminata tale proposta che prevede un nuovo e più funzionale assetto urbanistico dell'area, previa demolizione degli immobili esistenti non più idonei allo svolgimento dell'attività di mercato e la successiva costruzione di n. 6 (sei) edifici indipendenti con nuove strade private di distribuzione degli accessi, nuovi parcheggi ubicati in altrettanti lotti e aree a verde privato;

Preso atto che con la sottoscrizione della convenzione la ditta Logal s.r.l. Agricola, si impegna a mantenere nel lotto “C” o “D” o in entrambi i lotti l'attività di mercato ortofrutticolo o spostare tale attività al di fuori del perimetro interessato dalla proposta planivolumetrica ma comunque sempre all'interno del perimetro del Comune di Ancona e più specificamente nella zona Sud della città (zona Baraccola);

Verificato che il progetto rispetta i parametri urbanistici ed edilizi di cui all'art. 7 delle NTA del PIP, come indicati nel prospetto che segue:

LOTTO	Sf (*)	SUL (**) max (0,60Sf)		SUL progetto	Sc max (***) (0,45Sf)		Sc progetto
A	3.488 mq	2.093 mq	>	1.095 mq	1.570 mq	>	1.095 mq
B	8.173 mq	4.904 mq	>	2.800 mq	3.678 mq	>	1.500 mq
C	6.031 mq	3.619 mq	>	1.881 mq	2.714 mq	>	1.881 mq
D	6.443 mq	3.866 mq	>	1.974 mq	2.899 mq	>	1.974 mq
E	10.802 mq	6.481 mq	>	2.600 mq	4.861 mq	>	3.200 mq
F	4.239 mq	2.543 mq	>	1.344 mq	1.907 mq	>	1.344 mq
totali	39.176 mq	23.506 mq	>	11.694 mq	17.629 mq	>	10.994 mq
(*) superficie fondiaria (**) superficie utile lorda (***) superficie coperta							

che la dotazione di parcheggi e di verde prevista nella presente proposta planovolumetrica e indicati per ogni singolo lotto soddisfa le dotazioni minime richieste dalla normative e leggi vigenti come evidenziato nel prospetto che segue.

Dotazioni minime richieste dalla norme vigenti							
Parcheggi				Verde			
LOTTO	art. 62 del Reg. edilizio (1mq/10mc+40mq/100 mq di SUL)		quantità di progetto	Sf(*)	art. 6 n.t.a. del p.r.g. S.F x 0,20		quantità di progetto mq.
A	657 + 438 = 1095	<	1665,05	3488	697,60 mq.	<	698,68
B	2940 + 1120 = 4060	<	5017,83	8173	1634,60 mq.	<	1646,25
C	1128,6 + 752 = 1881	<	2940,22	6031	1206,20 mq.	<	1209,78
D	1184,40+789,60 = 1974	<	3158,35	6443	1288,60 mq.	<	1309,62
E	1560 + 1040 = 2600	<	5219,99	10802 600	2160,40mq. 120,00 mq.	<	2304,67
F	806,40 + 537,60 = 1344	<	2024,81	4239	847,80 mq.	<	867,41

(*) **superficie fondiaria**

che comunque le quantità indicate nel prospetto precedente devono intendersi indicative in quanto l'effettiva superficie da destinare a parcheggi e verde dovrà essere verificata in relazione alla specifica destinazione d'uso di ogni singolo edificio in sede di rilascio dei rispettivi permessi a costruire.

che la superficie destinata a parcheggio, comprensiva dei posti auto e degli spazi di manovra, sarà realizzata con materiali che ne garantiranno la permeabilità (v.Tav. 6) come verificata nel prospetto che segue:

Verifica superficie permeabile							
LOTTO	Sup. parcheggi	Sup. verde	Verde + parcheggi	Sup. fondiaria	Indice permeabilità		
A	mq. 1665,05	mq. 698,68	mq. 2363,73	mq. 3488	2363,73 / 3488 = 0,68	>	0,50
B	mq.5017,83	mq. 1646,25	mq. 6664,08	mq. 8173	6664,08 / 8173 = 0,81	>	0,50
C	mq. 2940,22	mq. 1209,78	mq. 4150,00	mq. 6031	4150,00 / 6031 = 0,69	>	0,50
D	mq. 3158,35	mq. 1309,62	mq. 4467,97	mq. 6443	4467,97 / 6443 = 0,69	>	0,50
E	mq. 5219,99	mq. 2304,67	mq. 7524,66	mq. 10802	7424,66 / 10802 = 0,70	>	0,50
F	mq. 2024,81	mq. 867,41	mq. 2892,22	mq. 4239	2892,22 / 4239 = 0,68	>	0,50

Preso atto:

Del parere favorevole espresso dalla commissione edilizia in data 22.03.2016

Del parere della 2^a Commissione Consiliare espresso in data

Attesa la competenza del Consiglio comunale ai sensi dell'art. 42 del D. Lgs. n. 267/2000 e successive modifiche ed integrazioni;

propone al Consiglio comunale

- 1) *DI CONSIDERARE le premesse parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;*
- 2) *DI APPROVARE ai sensi degli artt. 3 e 7 delle N.T.A. del P.I.P., la proposta planovolumetrica relativa ad un nuovo assetto urbanistico del comparto B2, che prevede la demolizione dei manufatti esistenti e la successiva costruzione di n. 6 (sei) edifici indipendenti con nuove strade private di distribuzione degli accessi, nuovi parcheggi e aree a verde privato; costituita dai seguenti elaborati:*
 - tav. 1 – planimetria con ingombri massimi e ipotesi di progetto
 - tav. 2 – planivolumetrico – ipotesi di progetto
 - tav. 3 – sezioni – ipotesi di progetto
 - tav. 4 – dotazioni di parcheggi – ipotesi di progetto
 - tav. 5 – dotazioni di verde – ipotesi di progetto
 - tav. 6 - verifica superficie permeabile – ipotesi di progetto
 - all. A – Inquadramento territoriale
 - all. B – relazione tecnica illustrativa
 - all. C – documentazione fotografica stato dei luoghi
 - all. D – immagini tridimensionali stato di fatto e ipotesi progettuale
 - all. E – schema di convenzione
- 3) *DI DARE ATTO che l'approvazione del planovolumetrico si intende finalizzata esclusivamente al nuovo assetto urbanistico dell'area.*
- 4) *DI DARE ATTO che l'attuazione degli interventi edilizi è subordinata al rilascio di idonei titoli abilitativi per i quali dovrà essere corrisposto il contributo di costruzione , ai sensi dell'art. 16 del DPR n. 380/2001, sulla base delle tariffe comunali vigenti al momento del rilascio;*
- 5) *DI DARE ATTO che lo schema del presente provvedimento è stato pubblicato in datanell'apposita sezione del sito del Comune di Ancona denominata*

“Amministrazione trasparente”, sottosezione “Pianificazione e governo del territorio”, ai sensi dell’art. 39 del D. Lgs. 15/03/2013 n. 33;

- 6) *DI DARE ATTO che la presente deliberazione, corredata dai relativi allegati, sarà pubblicata nell’apposita sezione del sito del Comune di Ancona denominata “Amministrazione trasparente”, sottosezione “Pianificazione e governo del territorio”, ai sensi dell’art. 39 del D. Lgs. 15/03/2013 n. 33, ai fini della trasparenza dell’attività di pianificazione della pubblica amministrazione e dell’acquisizione dell’efficacia degli atti approvati;*
- 7) *DI PRECISARE che il responsabile del procedimento, ai sensi dell’art. 5 della L. 241/90 e s.m.i. in materia di procedimenti amministrativi è l’Arch. Giacomo Circelli Dirigente della Direzione Sportello Unico Integrato dando atto che nei confronti del medesimo e del sottoscritto Dirigente:*
- non ricorre conflitto, anche potenziale, di interessi a norma degli artt. 6 bis della legge 241/1990, dell’art. 6 del D.P.R. 62/2013 e dell’art. 6 del Codice di Comportamento del Comune di Ancona;*
 - non ricorrono le cause di astensione previste dagli artt. 7 del D.P.R. 62/2013 e dall’art. 7 del Codice di Comportamento del Comune di Ancona;*

LA GIUNTA

Vista la proposta di deliberazione al Consiglio comunale sopra riportata;

Visti i pareri di regolarità tecnica e contabile espressi su tale proposta dai Dirigenti Responsabili dei Settori/Servizi interessati, resi ai sensi dell’art. 49 comma 1 D. Lgs. 267/2000, riportati nei fogli, che si allegano;

A voti unanimi:

DELIBERA

- 1) *di approvare e sottoporre al Consiglio comunale la proposta di deliberazione sopra riportata, dando atto che i documenti citati vengono allegati al presente atto in formato digitale mentre l’originale cartaceo viene trasmesso alla Segreteria del Consiglio per costituire parte integrante della conseguente deliberazione consiliare.*

PROPOSTA N. _____ DEL _____

OGGETTO DELLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE

**P.I.P. BARACCOLA. PROPOSTA PLANOVOLUMETRICA NUOVO ASSETTO
COMPARTO B2.
PROPOSTA DI DELIBERAZIONE CONSILIARE.**

DIREZIONE PROPONENTE

UFFICIO PROPONENTE

DIR.: S.U.I.

UFF.:

**IL RESPONSABILE
DEL PROCEDIMENTO**

Ai sensi e per gli effetti della Legge n. 241/1990.

Data

*Il Responsabile
Giacomo Circelli*

Visto l'art. 49, comma 1 del T.U. delle Leggi sull'ordinamento degli Enti Locali approvato con D. Lgs. 18.8.2000 n. 267 e successive modifiche ed integrazioni.

**IL DIRIGENTE
RESPONSABILE
PARERE REGOLARITA'
TECNICA**

Sulla presente proposta di deliberazione:

- Esprime PARERE FAVOREVOLE di regolarità tecnica, attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa.*
- Dichiaro che la presente proposta NON COMPORTA riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico patrimoniale o sul patrimonio dell'Ente.*

Annotazioni:

Data

*Il Dirigente del servizio
Giacomo Circelli*

PROPOSTA N. _____ **del** _____

PUBBLICAZIONE NELLA SEZIONE "AMMINISTRAZIONE TRASPARENTE" DEL SITO WEB DELL'ENTE (AI SENSI DEL D.LGS. N. 33 DEL 14.3.2013 (T.U. TRASPARENZA) O DI ALTRE FONTI SPECIALI).

IL PRESENTE ATTO VA PUBBLICATO:

per mera pubblicità sul sito web dell'Ente.

anche ai fini dell'efficacia dell'Atto:

a) "La pubblicazione degli estremi degli atti di conferimento di incarichi * dirigenziali a soggetti estranei alla pubblica amministrazione, * di collaborazione o * di consulenza a soggetti esterni a qualsiasi titolo per i quali è previsto un compenso, completi di indicazione dei soggetti percettori, della ragione dell'incarico e dell' ammontare erogato (...) **sono condizioni per l'acquisizione dell'efficacia dell'atto e per la liquidazione dei relativi compensi.**" **(ai sensi dell'art. 15, comma 2 del D.Lgs. 33/2013);**

b) "Comma 2. Le pubbliche amministrazioni pubblicano gli atti di concessione delle sovvenzioni, contributi, sussidi ed ausili finanziari alle imprese, e comunque di vantaggi economici di qualunque genere a persone ed enti pubblici e privati ai sensi del citato articolo 12 della legge n. 241 del 1990, di importo superiore a mille euro. Comma 3. La pubblicazione ai sensi del presente articolo costituisce condizione legale di efficacia dei provvedimenti che dispongano concessioni e attribuzioni di importo complessivo superiore a mille euro nel corso dell'anno solare al medesimo beneficiario; (...)" **(ai sensi dell'art. 26, commi 2 e 3 del D.Lgs. 33/2013);**

c) In riferimento agli atti relativi ad uno degli "incarichi" disciplinati dal D.Lgs. n. 39/2013 è prevista la pubblicazione della c.d. DICHIARAZIONE DI INSUSSISTENZA DELLE CAUSE DI INCONFERIBILITA' resa (preventivamente) dall'incaricato: "Comma 1. All'atto del conferimento dell'incarico l'interessato presenta una dichiarazione sulla insussistenza di una delle cause di inconferibilità di cui al presente decreto. (...). Comma 4. **La dichiarazione di cui al comma 1 e' condizione per l'acquisizione dell'efficacia dell'incarico.**" **(ai sensi dell'art. 20, commi 1 e 4 del D.Lgs. 39/2013)**

d) La pubblicità degli atti di governo del territorio, quali, tra gli altri, piani territoriali, piani di coordinamento, piani paesistici, strumenti urbanistici, generali e di attuazione, nonché le loro varianti, e' condizione per l'acquisizione dell'efficacia degli atti stessi **(ai sensi dell'art.39, comma 3 del D.Lgs. 33/2013)**

**Il Dirigente della Direzione
Giacomo Circelli**

PUBBLICAZIONE *ALBO PRETORIO ON LINE* ai sensi dei casi previsti nel D.Lgs. 267/2000 e altre speciali disposizioni legislative nonché ai sensi dell'art. 32 della L. n. 69/2009 (“atti e provvedimenti amministrativi”)

IL PRESENTE ATTO VA PUBBLICATO, ATTESTANDO CHE E' STATO REDATTO IN OSSERVANZA DEL “CODICE IN MATERIA DI PROTEZIONE DEI DATI PERSONALI” (D.Lgs. 196/2003) E DELLE “Linee guida in materia di trattamento di dati personali, contenuti anche in atti e documenti amministrativi, effettuato per finalità di pubblicità e trasparenza sul web da soggetti pubblici e da altri enti obbligati” (v. § 3.a. DELIBERAZIONE DEL GARANTE N. 243 del 15.05.2014 in G.Uff. n. 134 del 12.6.2014).

Il Dirigente della Direzione

Giacomo Circelli