

Proposta di atto n. 3293873/470 del 9/5/

“DIREZIONE SUI – SPORTELLO UNICO INTEGRATO”

OGGETTO: VARIANTE AL PIANO DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA (P.E.E.P.) APL32_A1 IN LOCALITA' ASPIO.

LA GIUNTA

Visto il documento istruttorio redatto in data **“dalla Direzione Sportello Unico Integrato”**, che di seguito si riporta:

Premesso che:

Il vigente P.R.G. di Ancona approvato con D.G.R. n.5841 del 28.12.1993 (B.U.R. n.7 del 03.02.1994) come modificato a seguito della variante approvata con D.C.P. n.54 del 02.04.1998 (B.U.R. n. 40 del 21.05.1998), prevede nella località di Aspigo un nuovo insediamento residenziale denominato APL 32-A1, disciplinato dall'art.70 delle N.T.A., da attuarsi attraverso strumento urbanistico preventivo;

Il citato art.70 delle N.T.A del P.R.G. recita " *omissis....modalità d'attuazione, intervento urbanistico preventivo. Tali aree saranno destinate per una quota complessiva fino al 60% in termini di superficie utile ad ERP d'attuarsi ai sensi delle L.167/'62 e 865/'71.*"

Con deliberazione C.C. n.56 del 29.01.1996 avente per oggetto "Aree destinate ad edilizia economico popolare, determinazione del fabbisogno, indirizzi e criteri per la localizzazione, regolamento per l'assegnazione delle aree pubbliche" e la successiva deliberazione C.C. di chiarimento n.255 del 29.04.1996 (Coreco prot.n.9144 del 23.05.1996), è stato stabilito anche per l'APL 32 in questione la ripartizione delle quote di ERP e di Edilizia Privata nel rapporto del 51.5% e 48.5% rispettivamente;

Conformemente a quanto stabilito nelle già citate deliberazioni n.56/'96 e n.255/'96 il servizio Pianificazione Attuativa ha redatto un progetto di assetto urbanistico complessivo dell'intera APL 32_A1 del presente piano che organizza l'intera area in due parti:

- una disciplinata dal presente P.E.E.P. ai sensi della L.167/'62 della L.R.34/'92;
- l'altra disciplinata da un P.P.E. redatto ai sensi dell'art.13 della L.1150/'42 e ai sensi degli artt.31-34 della L.R. n. 34/'92 e loro successive modifiche ed integrazioni;

Con deliberazione C.C. n. 119 del 12.11.2001 l'Amministrazione Comunale ha approvato definitivamente il Piano per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.) APL32 - A1 in località Aspigo, comprendente un comparto di edilizia residenziale pubblica nell'ambito dell'APL 32.

L'intera area interessata dal piano PEEP, della superficie fondiaria complessiva di mq. 2.421, risulta per mq. 860 di proprietà comunale, a seguito di procedura espropriativa, e per una superficie fondiaria di mq. 1.561 di proprietà della società "*Mikros Immobiliare srl.*";

Con accordo sostitutivo in data 4 aprile 2008 (notaio Guido Bucci di Ancona rep. 63558 racc. 19439) ai sensi dell'art. 11 L. 241/90, il Comune di Ancona ha espressamente rinunciato ad ogni procedura nei riguardi della società "*Mikros Immobiliare srl.*", la quale con il medesimo atto si è obbligata ad attuare tutte le previsioni urbanistiche indicate sia nel PPE che nel PEEP;

Con convenzione in data 31 luglio 2009 (a rogito notaio Guido Bucci rep. 65002 racc. 20330) il Comune assegna alla Società "*MIKROS IMMOBILIARE S.R.L.*", per effetto dell'Accordo Sostitutivo indicato al punto precedente ed in attuazione dell'art. 3 del Regolamento per l'assegnazione delle Aree Pubbliche, il diritto di proprietà sull'area distinta al C.T. del Comune di Ancona al foglio n°139 e mappali 334,341,336,338,342,335 compresa nel PEEP, per la realizzazione degli interventi di edilizia abitativa secondo le previsioni urbanistiche;

Il PEEP vigente prevede attualmente un unico lotto edificabile per una superficie utile lorda complessiva di mq. 897, suddivisa in tre palazzine bifamiliari i cui alloggi risultano di una superficie complessiva di circa 145 mq. (superficie abitabile + superficie non residenziale), e l'attuazione mediante rilascio di un unico permesso a costruire che dovrà interessare l'intero comparto; tale prescrizione rende di fatto problematica la realizzazione degli alloggi, vincolando le due proprietà, Soc. Mikros Immobiliare Srl e Comune di Ancona, che operano e possono procedere con programmi e tempistiche differenti.

La tipologia costruttiva indicata negli elaborati del Piano vigente prevede edifici con un piano fuori terra, dove si trovano gli alloggi, ed un piano seminterrato, dove sono collocati i garage e locali servizio; tale schema tipologico non permette di sfruttare le caratteristiche dell'area, perché l'altezza massima di ml 7,00 prevista dalle NTA consente infatti la costruzione di due piani fuori terra che possono ospitare più di due appartamenti per edificio, mentre l'orografia del terreno permette la realizzazione di un piano interrato per i garage che possono avere l'entrata in tunnel a valle degli edifici.

Ritenuto

per quanto sopra esposto opportuno e necessario, al fine di agevolare l'attuazione del PEEP, consentire sia il rilascio di singoli P.d.C. per le aree corrispondenti alle due diverse proprietà, sia adeguare il Piano ad una mutata necessità sociale riguardo al taglio degli alloggi, prevedendo tipologie edilizie diverse da quelle attualmente consentite, è stata redatta la presente proposta di variante che prevede in sintesi i seguenti aspetti:

COMUNE DI ANCONA

- la suddivisione dell'area PEEP in due lotti autonomi, individuati con le due diverse proprietà, Società Mikros Immobiliare srl e Comune di Ancona, per i quali sarà possibile richiedere distinti Permessi a Costruire;
- lo spostamento dell'area standard Parcheggio Pubblico P2 in posizione centrale al PEEP tra i due lotti;
- la progettazione della volumetria prevista, invariata rispetto al piano approvato, viene suddivisa in tre edifici anche di differenti dimensioni;
- la possibilità di modificare le tipologie costruttive previste potendo prevedere edifici di due piani fuori terra destinati ad abitazioni e un piano interrato destinato a garage e locali accessori con accesso da tunnel, il tutto nel rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi con particolare riguardo all'altezza massima dei fabbricati e nei limiti di sbancamento e riporto consentiti;
- la flessibilità nel numero degli appartamenti da realizzare e delle superfici degli stessi, da definire al momento del rilascio dei permessi a costruire, nel rispetto dei requisiti e delle norme che disciplinano le tipologie edilizie e di alloggio realizzate in regime di edilizia economico popolare,

non comportando pertanto modifiche alle capacità edificatorie del PEEP vigente, né alle opere di urbanizzazione previste e già approvate, confermando il tracciato stradale della viabilità principale del PPE, compresi i sotto servizi delle reti tecnologiche, ad eccezione della localizzazione del parcheggio pubblico interno al PEEP che viene ora individuato in posizione centrale ed il suo accesso dalla strada principale.

TENUTO CONTO

- Che in data 26/06/2014 prot. 65417 è stata inviata la comunicazione dell'avvio del procedimento ai sensi dell'art. 7 della Legge n. 241/1990 alla proprietà di parte dell'area PEEP Società "*Mikros Immobiliare Srl*";
- Che entro i 10 giorni successivi non sono pervenute osservazioni o memorie scritte;

DATO ATTO

che la variante al PEEP redatta dalla Direzione S.U.I. (U.O. Attuazione Trasformazioni Urbane) è costituita dai seguenti elaborati:

- Relazione Tecnica Illustrativa - (Variante)
- Tav. 01 - Assetto urbanistico – Stato Attuale / Variante
- “ 02 – Zonizzazione – Stato Attuale / Variante

- Variante
- “ 03 - Planovolumetrico – Stato Attuale /
 - “ 04 – Acquisizioni – Variante
 - “ 07 – Reti Tecnologiche – Variante
 - “ 08/A – Norme Tecniche di Attuazione (Variante)
 - “ 09 - Relazione di sostenibilità ambientale
 - Relazione di Compatibilità Geomorfologica del 16/02/2015 (Variante)
 - Verifica di Compatibilità Idraulica e Invarianza Idraulica del 14/01/2015 (Variante)
 - Schema di convenzione-acquisizione (da sottoscrivere con la ditta assegnataria per l'attuazione delle previsioni del Piano PEEP) che prevede, al momento della sottoscrizione, anche la contestuale acquisizione delle aree pubbliche interne al PEEP (parte della sede stradale, il parcheggio pubblico P2 e il verde pubblico V2).

(dei quali le tavole “01 - Assetto urbanistico”, “ 02 – Zonizzazione”, “03 – Planovolumetrico”, “04 – Acquisizioni” e “07 – Reti Tecnologiche” vanno a sostituire integralmente le tavole 1, 2, 3, 4 e 7 allegate alla delibera cons. n. 119/2001 di approvazione definitiva del PEEP APL32, mentre la tavola “08/A – Norme Tecniche di Attuazione - (Variante)” della presente variante va ad integrare la “Tav. 8 Relazione illustrativa: n.t.a., relazione finanziaria, quadro riepilogativo statistico, elenchi catastali, stralcio catastale, stralcio aerofotogrammetrico, stralcio PRG, documentazione fotografica”, allegata alla delibera n. 119/2001, sostituendo la parte relativa alle norme tecniche di attuazione).

VISTI

- la legge urbanistica 17 agosto 1942, n.1150 e successive modifiche;
- la legge urbanistica della Regione Marche 5 agosto 1992, n.34 e s.m.i.;
- il D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e successive modifiche;
- il parere favorevole emesso della Commissione Locale per il Paesaggio in data 03/02/2016, così come previsto all'art. 37 comma 2 della L.r: 34/1992 e s.m.i., trattandosi di area sottoposta a tutela paesaggistica;
- la nota del 28.07.2015 prot. n. 100757, assunta a prot. n. 92572 il 28/07/2015, del SETTORE IX - URBANISTICA – Urbanistica – U.O. Pareri Geomorfologici ed Idrogeologici della Provincia di Ancona con la quale ha reputato non necessario l'emissione di un nuovo parere ritenendo che il Comune di Ancona potrà avvalersi del parere di compatibilità geomorfologica, ai sensi dell'art. 13 della Legge n. 64/1974, già acquisito per il PEEP vigente;

- il parere favorevole, con condizioni, dell'ASUR – Ancona espresso in data 29/06/2015 prot. n. 124384 e assunto a prot. n. 79322 del 29/06/2015;
 - la determina n. 440 del 29/09/2015, del dirigente del SETTORE VII – Tutela e Valorizzazione dell'Ambiente -Area Acque Pubbliche e Sistemazioni Idrauliche - U.O. Autorizzazioni e Concessioni della Provincia di Ancona con la quale viene concesso parere favorevole sulla verifica di compatibilità e invarianza idraulica e assunta a protocollo n. 124376 del 13/10/2015;
 - la nota del 29.06.2015 prot. n. 86317, assunta a prot. n. 80024 il 30/06/2015, del SETTORE IX URBANISTICA – Area Urbanistica – U.O. Urbanistica della Provincia di Ancona con la quale in esito alla verifica di assoggettabilità esclude il piano dalla procedura di valutazione ambientale strategica;
- DATO ATTO e attestato con la sottoscrizione apposta, che nei confronti del sottoscritto Responsabile del Procedimento, arch. Giacomo Circelli
- 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;

Tutto ciò premesso e considerato;

Attesa la competenza della Giunta ai sensi dell'art. 5 comma 13 lett. b) del Decreto Legge 13 maggio 2011 n. 70 convertito, con modificazioni, in legge n. 106 del 12 luglio 2011;

si propone quanto segue

1. DI CONSIDERARE tutto quanto sopra premesso come parte integrante e sostanziale del presente deliberato;
2. DI ADOTTARE ai sensi dell'art. 30 della L.R. n. 34/'92, la presente variante al PEEP APL32_A1 Aspigo redatta dalla Direzione S.U.I. (U.O. Attuazione Trasformazioni Urbane) costituita dai seguenti elaborati:
 - Relazione Tecnica Illustrativa - (Variante)
 - Tav. 01 - Assetto urbanistico – Stato Attuale / Variante
 - “ 02 – Zonizzazione – Stato Attuale / Variante
 - “ 03 - Planovolumetrico – Stato Attuale / Variante
 - “ 04 – Acquisizioni – Variante

- “ 07 – Reti Tecnologiche – Variante
- “ 08/A – Norme Tecniche di Attuazione (Variante)
- “ 09 - Relazione di sostenibilità ambientale
- Relazione di Compatibilità Geomorfologica del 16/02/2015 (Variante)
 - Verifica di Compatibilità Idraulica e Invarianza Idraulica del 14/01/2015 (Variante)
- Schema di convenzione-acquisizione (da sottoscrivere con la ditta assegnataria per l'attuazione delle previsioni del Piano PEEP) che prevede, al momento della sottoscrizione, anche la contestuale acquisizione delle aree pubbliche interne al PEEP (parte della sede stradale, il parcheggio pubblico P2 e il verde pubblico V2).

(dei quali le tavole “01 - Assetto urbanistico”, “ 02 – Zonizzazione”, “03 – Planovolumetrico”, “04 – Acquisizioni” e “07 – Reti Tecnologiche” vanno a sostituire integralmente le tavole 1, 2, 3, 4 e 7 allegate alla delibera cons. n. 119/2001 di approvazione definitiva del PEEP APL32, mentre la tavola “08/A – Norme Tecniche di Attuazione - (Variante)” della presente variante va ad integrare la “Tav. 8 Relazione illustrativa: n.t.a., relazione finanziaria, quadro riepilogativo statistico, elenchi catastali, stralcio catastale, stralcio aerofotogrammetrico, stralcio PRG, documentazione fotografica”, allegata alla delibera n. 119/2001, sostituendo la parte relativa alle norme tecniche di attuazione).

3. Di confermare gli elaborati allegati alla deliberazione n.119 del 12/11/2001 di approvazione definitiva del PEEP, non sostituiti o integrati dagli elaborati allegati alla presente deliberazione;
4. DI CONFERMARE quanto previsto nell'accordo sostitutivo in data 4 aprile 2008 (notaio Guido Bucci di Ancona rep. 63558 racc. 19439) ai sensi dell'art. 11 L. 241/90, con il quale il Comune di Ancona ha espressamente rinunciato ad ogni procedura espropriativa nei riguardi della società “Mikros Immobiliare srl.”, la quale con il medesimo atto si è obbligata ad attuare tutte le previsioni urbanistiche indicate sia nel PPE che nel PEEP;
5. DI CONFERMARE pertanto anche l'assegnazione del diritto di proprietà sull'area distinta al C.T. del Comune di Ancona al foglio n°139 e mappali 334, 341, 336, 338, 342, 335 compresa nel PEEP (ora Comparto 1 della presente variante al PEEP in adozione), per la realizzazione degli interventi di edilizia abitativa secondo le previsioni urbanistiche, effettuata alla Società “MIKROS IMMOBILIARE S.R.L.” con convenzione in data 31 luglio 2009 (a rogito notaio Guido Bucci rep. 65002 racc. 20330), per effetto dell'Accordo Sostitutivo indicato al punto precedente ed in attuazione dell'art. 3 del Regolamento per l'assegnazione delle Aree Pubbliche;

6. DI STABILIRE che per il completamento di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste all'interno dell'area progetto APL32_A1, sia del PPE che del PEEP (per le eventuali opere eccedenti l'importo degli oneri concessori per l'intervento nel PEEP e già previsti a scomputo), dovrà essere sottoscritto apposito accordo con la Società MIKROS IMMOBILIARE S.R.L. la quale si impegnerà, per effetto degli obblighi indicati nell'Accordo Sostitutivo citato al precedente punto 3 del dispositivo, ad attuare tutte le previsioni urbanistiche indicate sia nel PPE che nel PEEP. Tale accordo andrà a sostituire, integrandola, la convenzione relativa all'attuazione del PPE di iniziativa privata previsto dall'APL32_A1 sottoscritta dalla ditta proprietaria in data 31 luglio 2009.

7. DI DARE ATTO che la proposta del presente provvedimento con i relativi allegati tecnici è stata pubblicata sulla rete internet comunale nella sezione "Amministrazione Trasparente", sottosezione "Pianificazione e governo del Territorio", ai sensi dell'art. 39, comma 1, lett. b) del D.lgs. n. 33/2013;

8. DI DARE ATTO che il presente provvedimento con i relativi allegati tecnici va pubblicato sulla rete internet comunale nella sezione "Amministrazione Trasparente", sottosezione "Pianificazione e governo del Territorio", ai sensi dell'art. 39 del D.lgs. 33/2013;

9. DI DARE ESECUZIONE al presente provvedimento designando a responsabile l'arch. Giacomo Circelli Dirigente dello Sportello Unico Integrato a norma dell'art. 5 della legge 241/1990, dandosi 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;

PROPOSTA N. _____ DEL _____

| OGGETTO DELLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE | |
|--|---|
| VARIANTE AL PIANO DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA (P.E.E.P.) APL32_A1 IN LOCALITA' ASPIO. | |
| DIREZIONE PROPONENTE | UFFICIO PROPONENTE |
| DIR.: Sportello Unico Integrato | U.O.: Attuazione Trasformazioni Urbane |
| IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO | <p>Ai sensi e per gli effetti della Legge n. 241/1990.</p> <p>Data _____</p> <p style="text-align: right;">Il Responsabile Giacomo Circelli</p> |
| <p>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.</p> | |
| IL DIRIGENTE RESPONSABILE PARERE REGOLARITA' TECNICA | <p>Sulla presente proposta di deliberazione:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>Annotazioni:</p> <p>Data _____</p> <p style="text-align: right;">Il Dirigente "della Direzione" Giacomo Circelli</p> |

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, nonche’ 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
Arch. Giacomo Circelli**

COMUNE DI ANCONA

PROPOSTA N. _____ del _____

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
Arch. Giacomo Circelli

Deliberazione n. _____ del _____