



COMUNE DI ANCONA

ATTO DELLA GIUNTA

DEL 10/11/2015 N. 574

**Oggetto : PROPOSTA PLANOVOLUMETRICA DI TRASFORMAZIONE DEL
CONTENITORE EDILIZIO IN VIA VALLE MIANO AI SENSI DELL'ART. 29
BIS DELLE NTA DEL PRG VIGENTE - APPROVAZIONE - PROPOSTA DI
DELIBERAZIONE CONSILIARE**

L'anno duemilaquindici, il giorno dieci del mese di Novembre, alle ore 10:30, nella sede del Comune, in seguito a convocazione, si è riunita la Giunta nelle persone dei Signori:

Sindaco	MANCINELLI VALERIA	Presente
Assessore	SEDIARI PIERPAOLO	Presente
Assessore	BORINI TIZIANA	Presente
Assessore	CAPOGROSSI EMMA	Presente
Assessore	FIORILLO FABIO	Presente
Assessore	FORESI STEFANO	Presente
Assessore	GUIDOTTI ANDREA	Presente
Assessore	MARASCA PAOLO	Presente
Assessore	SIMONELLA IDA	Assente
Assessore	URBINATI MAURIZIO	Presente

Partecipa il Segretario Generale CRUSO GIUSEPPINA

Constatato il numero legale degli intervenuti, assume la presidenza il Sindaco MANCINELLI VALERIA ed invita la Giunta Comunale all'esame dell'oggetto su riferito.



DELIBERAZIONE N. 574 DEL 10 NOVEMBRE 2015

SPORTELLO UNICO INTEGRATO

**OGGETTO: PROPOSTA PLANOVOLUMETRICA DI
TRASFORMAZIONE DEL CONTENITORE EDILIZIO IN
VIA VALLE MIANO AI SENSI DELL'ART. 29 BIS DELLE
N.T.A. DEL P.R.G. VIGENTE – APPROVAZIONE.
PROPOSTA DI DELIBERAZIONE CONSILIARE.**

LA GIUNTA COMUNALE

Premesse:

Con deliberazione consiliare n. 125 dell'8.9.2007 è stato introdotto nelle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore di Ancona l'art. 29 bis;

Con tale disposto normativo, il Comune intendeva affrontare la questione della riqualificazione di quegli immobili (di proprietà pubblica o di Enti Pubblici) che, avendo perso l'utilizzo originario per effetto di nuove politiche patrimoniali o per effetto di una razionalizzazione funzionale e logistica dei servizi presenti sul territorio, versavano in stato di abbandono e degrado;

La norma introdotta consente di attivare interventi di riqualificazione edilizia e rinnovo cambiando la destinazione d'uso, con la possibilità di assumere quelle definite per l'intera ZTO di appartenenza pur nel rispetto dei parametri edilizi, per quei contenitori edilizi aventi le destinazioni di cui ai punti '2 – zone per attrezzature civiche di interesse urbano', '3 - zone destinate all'Ente Regione', '8 – zone per attrezzature religiose di interesse urbano' e '9 – zone per attrezzature tecnico distributive' dell'art. 29 delle N.T.A. del P.R.G. vigente;

Con deliberazione n. 93 del 21.10.2015 il Consiglio comunale ha approvato una modifica dell'art. 29 bis inerente, in particolare, l'entità del contributo di valorizzazione, calcolato ai sensi dell'art. 29 bis, da versare al Comune nel caso di attivazione degli interventi;

Con delibera di Consiglio n. 100 del 28.10.2015 è stata modificata la convenzione-tipo da stipulare per ogni intervento da attuarsi ai sensi dell'art. 29 bis tra Comune e soggetto attuatore, adeguandola alle modifiche già approvate con la variante all'art. 29 bis di cui alla delibera 93 del 21.10.2015;

Che l'art. 29 bis prevede l'attuazione degli interventi di trasformazione mediante:

- *valutazione preliminare dell'intervento e approvazione della proposta planovolumetrica da parte del Consiglio comunale;*



- *presentazione del Piano di Recupero e sua approvazione da parte della Giunta comunale;*

Vista:

La proposta planovolumetrica presentata in data 7.8.2015 prot. n. 97086, ai sensi dell'art. 29 bis, dalla Società EUROSPIN TIRRENICA S.p.A., con sede in Magione (PG), per la trasformazione del complesso edilizio già sede dei Monopoli di Stato sito in Via Valle Miano, individuato catastalmente al foglio 20 particella 150 sub 5,7,8,9,10,11 sul quale non gravano vincoli conservativi o di tutela, costituita dai seguenti elaborati:

- *All.U-01 Relazione Tecnica Illustrativa*
- *All.U-02 Atti di proprietà – catastali*
- *All.U-03 Autocertificazione dismissioni del contenitore*
- *All.U-04 Schema di convenzione*
- *Tav Ua - 01 Inquadramento urbanistico*
- *Tav Ua - 02 Documentazione fotografica*
- *Tav Ua - 03 Stato di fatto - Piante sezioni - Prospetti*
- *Tav Up - 04 Consistenze catastali – Volumetrie esistenti*
- *Tav Up - 05 Stato di progetto - Piante sezioni - Prospetti*
- *Tav Up - 06 Standard urbanistici*
- *Tav Up - 07 Render*

Verificato:

Che la Società EUROSPIN TIRRENICA S.p.A. ha titolo a presentare il progetto di trasformazione dell'immobile essendo autorizzata dalla proprietà, PROGETTO IMMOBILIARE S.r.l. in liquidazione, con scrittura privata sottoscritta dalle parti in data 30.5.2015 (registrata alla Agenzia delle Entrate di Perugia al n. 2659 del 17.6.2015);

Che il planovolumetrico proposto prevede la demolizione dell'immobile ex Monopoli di Stato e la successiva costruzione ad uso commerciale (uso U4/2) di un complesso su un unico livello (piano terra) in parte da adibire a superficie di vendita e in parte da adibire a spazi di servizio ed accessori;

Che l'intervento, meglio descritto nel planovolumetrico, è caratterizzato dai dati dimensionali riportati nel prospetto che segue [si fa presente che i dati riportati contrassegnati con il simbolo () sono da ritenersi indicativi poiché potranno subire lievi modifiche in sede di approvazione del Piano di Recupero, pur nei limiti fissati dall'art. 29 bis (Uf=Ufe, H=He)];*



Elementi dimensionali della proposta planovolumetrica		
	attuale	progetto art. 29 bis
Uso previsto	U4/18 – Attrezzature tecnico distributive	U4/2 – commercio al dettaglio con superfici di vendita compresa tra 251 mq. e di 2500 mq. – MEDIE STRUTTURE DI VENDITA
Superficie fondiaria	6.575 mq.	
Volume (*)	mc. 26.909	mc. 10.933,90
Superficie Utile Lorda	mq. 3.327.02	mq. 2.063
Superficie coperta (*)		mq. 2.063
Superficie di vendita (*)		mq. 1.266
Parcheggi di uso pubblico P1 (*)		mq. 2.526
Parcheggi privati P3 (*)		mq. 406
Superficie a verde (*)		mq. 309
Superficie permeabile (*)		mq. 1.411
Numero accessi (*)	n. 2	n. 2

(*) I valori definitivi, conformi al PRG, saranno accertati in sede di adozione del Piano di Recupero

Preso atto che:

Ai sensi dell'art. 34 comma 2 ter del D.P.R. 380/01, modifiche ai dati dimensionali contenute nella percentuale del 2% non sono da considerarsi modifiche essenziali e quindi non soggette a variante del planovolumetrico;

Ai sensi del Regolamento regionale sul commercio approvato dalla Giunta Regionale con D.G.R. n. 120/2015 in attuazione della L.R. n. 27/2009 – “Testo unico in materia di commercio”, la struttura commerciale proposta è classificata come media struttura di vendita di primo livello (MS1) essendo la superficie di vendita in progetto pari a mq. 1.266 e quindi inferiore a mq. 1.500 (si veda tabella 3, art. 21 comma 1 del Regolamento);

La dotazione di standard a parcheggio, privati ad uso pubblico, prevista in progetto soddisfa le prescrizioni minime delle leggi o regolamenti vigenti, come illustrato nel prospetto che segue:



Standard a parcheggio	
<i>quantità minime richieste</i>	<i>quantità di progetto</i>

pubblici o di uso pubblico

art. 5 DM 1444/68	80mq./100mq. di SUL	1.650 mq.	<	2.526 mq
art. 22 del Regolamento regionale DGR n. 120/2015	1mq./1mq. di superficie di vendita (tabella 6) + incremento del 10% (comma 2)	1.393 mq.		
art. 6 – Uso U4/2 delle NTA del PRG	P1 = 150mq/100mq di superficie di vendita	1.899 mq.		
art. 62 del Regolamento edilizio	1mq./10mc. (comma 1) + incremento 40mq/100mq di SUL (comma 4)	1.918,60 mq.		

privati

art. 6 – Uso U4/2 delle NTA del PRG	P3 = 15mq./100mq. di superficie utile	309 mq.	<	406 mq.
--	---------------------------------------	---------	---	---------

La Provincia di Ancona, in qualità di Autorità Competente (AC), con Determina n. 401/2015 del Dirigente del Settore VI – Area procedure autorizzazioni e valutazioni ambientali, ha escluso dalla procedura di VAS l'intervento proposto;

Accertato che l'intervento di trasformazione dell'immobile risulta ammissibile, ai sensi dell'art. 29 bis, in quanto risultano verificate le condizioni di seguito esposte:

- l'immobile, risulta in disuso dall'1.1.2013 come dalla documentazione presentata e dalla autodichiarazione della Società Progetto Immobiliare del 21.9.2015 (prot. n. 132658);
- l'immobile risulta inserito nella zona di recupero n. 32 - Tracciato Valle Miano, Asse attrezzato, individuata con delibera n. 105 del 10.3.1997, ai sensi dell'art. 27 della Legge n. 457/78;
- l'immobile si trova collocato all'interno della ZTO 10 - "Moderna ad alta densità, rapportata con l'impianto originario esistente", regolamentata dall'art. 48 delle N.T.A. del P.R.G. vigente;
- l'intervento, così come proposto nel planovolumetrico, prevede la realizzazione di una dotazione di standard urbanistici (parcheggi) sufficiente a soddisfare i requisiti minimi richiesti dalle norme e regolamenti vigenti, così come illustrato nel prospetto che precede;

La valorizzazione, calcolata ai sensi del punto E dell'art. 29 bis, come mostrato nel prospetto che segue, ammonta in via presuntiva ad € 908.935,10, e che tale importo sarà esattamente determinato in sede di presentazione del Piano di Recupero;



Il contributo straordinario da corrispondere al Comune di Ancona è fissato nella misura del 50% come da variante all'art. 29 bis delle N.T.A. del P.R.G. Vigente approvata con delibera di Consiglio n. 93 del 21.10.2015;

<i>Determinazione presuntiva del contributo da versare al Comune (punto E art. 29 bis)</i>		
<i>Valore unitario (*)</i>	<i>83,13 €/mc (*)</i>	
<i>E1) Maggior valore</i>	<i>€ 83,13 x 10.933,90</i>	<i>€ 908.935,10</i>
<i>E2) Contributo straordinario</i>	<i>€ 908.935,10/2</i>	<i>€ 454.467,55</i>
<i>(*) valore aggiornato a settembre 2015. Tale valore verrà aggiornato secondo l'indice ISTAT del costo di costruzione vigente al momento della presentazione del Piano di Recupero</i>		

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 deliberato;*
- 2) Di approvare ai sensi dell'art. 29 bis la proposta planovolumetrica relativa alla trasformazione del contenitore dismesso già sede dei Monopoli di Stato sito in Via Valle Miano, trasmessa dalla Società EUROSPIN TIRRENICA S.p.A., in data 7.8.2015 con sede in Magione (PG), costituita dai seguenti elaborati:*
 - All.U-01 Relazione Tecnica Illustrativa*
 - All.U-02 Atti di proprietà – catastali*
 - All.U-03 Autocertificazione dismissioni del contenitore*
 - All.U-04 Schema di convenzione*
 - Tav Ua - 01 Inquadramento urbanistico*
 - Tav Ua - 02 Documentazione fotografica*
 - Tav Ua - 03 Stato di fatto - Piante sezioni - Prospetti*
 - Tav Up - 04 Consistenze catastali – Volumetrie esistenti*
 - Tav Up - 05 Stato di progetto - Piante sezioni - Prospetti*
 - Tav Up - 06 Standard urbanistici*
 - Tav Up - 07 Render*
- 3) Di dare atto che l'approvazione del planovolumetrico si intende finalizzata esclusivamente ad ammettere l'intervento proposto nel programma di recupero di cui all'art. 29 bis precisando che il contributo straordinario conseguente la valorizzazione indicato in via presuntiva in premessa pari ad*



€ 454.467,55 verrà determinato in via definitiva al momento della presentazione del Piano di Recupero;

- 4) 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. 15.3.2013 n. 33;
- 5) 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. 15.3.2013 n. 33, ai fini della trasparenza dell'attività di pianificazione della pubblica amministrazione e dell'acquisizione dell'efficacia degli atti approvati;
- 6) Di precisare che il Responsabile del Procedimento, ai sensi dell'art. 5 della L. 241/90 e s.m.i. è l'Arch. Giacomo Circelli Dirigente della Direzione Sportello Unico Integrato.

LA GIUNTA

Visto il parere di regolarità tecnica espresso su tale proposta dal Dirigente Responsabile interessato, reso ai sensi dell'art. 49 comma 1 D. Lgs. 267/2000, riportato nel foglio, che si allega;

Acquisite le dichiarazioni in ordine alla pubblicazione su "Amministrazione trasparente" e Albo pretorio on-line, qui allegate;

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.

Il presente atto è dichiarato immediatamente eseguibile ad unanimità di voti, ai sensi dell'art. 134, comma 4, D. Lgs. n. 267 del 18.8.2000 e successive modifiche ed integrazioni.



* * * * *

ALLEGATI

- All.U-01 Relazione Tecnica Illustrativa
- All.U-02 Atti di proprietà – catastali
- All.U-03 Autocertificazione dismissioni del contenitore-
- All.U-04 schema di convenzione
- Tav Ua - 01 Inquadramento urbanistico
- Tav Ua - 02 Documentazione fotografica
- Tav Ua - 03 Stato di fatto - Piante sezioni- Prospetti
- Tav Up - 04 Consistenze catastali – Volumetrie esistenti
- Tav Up - 05 Stato di progetto - Piante sezioni- Prospetti
- Tav Up - 06 Standard urbanistici
- Tav Up - 07 Render
- Parere art. 49 – D. Lgs. n. 267/2000;
- Dichiarazioni Pubblicazione on line su “Amministrazione Trasparente” e “Albo Pretorio”.

Il presente atto viene letto, approvato e sottoscritto.

Il Presidente

MANCINELLI VALERIA

Il Segretario Generale

GRISO GIUSEPPINA

Certificato di pubblicazione

Si attesta che copia del presente atto viene pubblicato, in data odierna, all'Albo Pretorio on-line del Comune per quindici giorni consecutivi.

Ancona, **12 NOV 2015**

**Il Responsabile U.O. Giunta
(Lucia Baldoni)**

RESPONSABILE UFFICIO
AFFARI ISTITUZIONALI

Segretario del Consiglio

Avv. VIVIANA BALDONI

**Il presente atto è divenuto esecutivo il 10/11/2015
ai sensi dell'art. 134 del T.U.E.L. n. 267/2000:**

- essendo trascorso il decimo giorno dalla pubblicazione (comma 3)
 per dichiarazione di immediata eseguibilità (comma 4)

e viene trasmesso ai sottoindicati uffici per l'esecuzione:

- | | | |
|--|--------------------------|--------------------------|
| <input type="checkbox"/> DIREZIONE SUI -
SPORTELLI UNICI
INTEGRATI SUAP E SUEP
(GESTIONE EDILIZIA
RESIDENZIALE PRIVATA,
PRODUTTIVA E
COMMERCIO)(Circelli -
Governatori) | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> CONSIGLIO (Valletta - Turchi
-Pauri) | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

Deliberazione n. 574 del 10/11/2015