



**PROPOSTA DI ATTO n. 2960076/111**

**DELIBERAZIONE N. DEL**

SETTORE PIAN. URB. ATTUATIVA

**OGGETTO: VARIANTE NORMATIVA AL PIANO DI  
LOTTIZZAZIONE RELATIVO ALL'APL19 VILLA  
FAVORITA - APPROVAZIONE**

LA GIUNTA

Visto il documento istruttorio redatto in data .....dal Settore Pianificazione Urbanistica Attuativa, che di seguito si riporta:

*Premesse:*

*Con Deliberazione n. 85 del 01.08.2013 (immediatamente esecutiva), è stata adottata la variante normativa al Piano di Lottizzazione APL19 "Villa Favorita";*

*La variante normativa al piano di lottizzazione in oggetto, come attestato con nota del 3.12.2013 prot. 113209 dal Dirigente del Settore Segreteria Generale Assistenza agli Organi e Affari Generali, è stata regolarmente depositata presso la Segreteria del Comune e di tale deposito è stata data notizia al pubblico mediante avviso pubblicato sull'albo pretorio del Comune, così come previsto dall'Art. 30, comma 1, della L.R. n. 34/92 e successive modifiche ed integrazioni, e mediante apposito manifesto affisso nei luoghi di maggior visibilità al pubblico:*

*Alla scadenza prefissata per la presentazione delle osservazioni, ossia il giorno 23 novembre 2013, così come attestato dallo stesso Dirigente Settore Segreteria Generale Assistenza agli Organi e Affari Istituzionali con nota del 27.11.2013 prot. n. 112593, risultano pervenute 2 osservazioni che allegate al presente atto ne costituiscono parte integrante:*

- Osservazione n.1 – Borgo della Favorita – prot. n.106679 del 15.11.2013*
- Osservazione n. 2 – Consorzio Amici di Pontelungo, Consorzio La Favori ta prot.108949 del 21.11.2013*

*La variante normativa al piano di lottizzazione con nota del 24.09.2013 prot.86273 è stata trasmessa alla Provincia di Ancona che con nota del 03.12.13 (prot.189982) e assunta a protocollo n. 113273 del 03.12.13, ha comunicato che, dall'istruttoria compiuta dall'ufficio, non è emersa la necessità di formulare osservazioni e la Giunta Provinciale ne ha disposto l'archiviazione con atto n. 314 del 28.11.2013;*

*Ritenuto di dover controdedurre alle osservazioni pervenute nel seguente modo:*



<i>O1</i>	<i>VARIANTE NORMATIVA AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE APL 19 - VILLA FAVORITA OSSERVAZIONE N.1</i>
<i>Nominativo</i>	<i>Borgo della Favorita</i>
<i>Riferimento Prot.</i>	<i>Del 15/11/2013 prot. N. 106679</i>
<i>Sintesi Osservazione</i>	<i>Chiede:</i> <i>1- Lo spostamento dei parcheggi P3 ad uso comune di pertinenza del lotto U4 dalla posizione prevista attualmente dal piano a quella indicata nell'elaborato allegato alla osservazione, in quanto impedisce l'accesso al lotto U.5 in violazione della servitù di passaggio riportata nella convenzione edilizia di redistribuzione immobiliare delle aree.</i> <i>2- La realizzazione di ulteriore accesso dalla strada di lottizzazione al lotto U.19 come indicato nell'elaborato allegato all'osservazione.</i> <i>3- Modifica dell'art.13 "unificazione degli interventi" inserendo tra le caratteristiche di finitura esterna l'impiego di rivestimenti in pietra del Conero o similare listata con ricorsi di mattoni.</i>
<i>Controdeduzioni</i>	<i>1-2 Essendo la variante adottata di natura normativa, si ritiene non pertinente quanto richiesto con i punti 1 e 2 dell'osservazione con l'oggetto della variante.</i> <i>3-Le norme adottate hanno già modificato l'art.13 sostituendo alla parola "dovranno" le parole "potranno preferibilmente" in riferimento alle caratteristiche delle finiture esterne. Pertanto le modifiche in fase di attuazione rendono già possibilile finiture richieste con l'osservazione.</i>
	<i>Giudizio complessivo alla osservazione N.1: <b>Respinta</b></i>
<i>O2</i>	<i>VARIANTE NORMATIVA AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE APL 19 - VILLA FAVORITA OSSERVAZIONE N.2</i>
<i>Nominativo</i>	<i>Consorzio Amici di Pontelungo - Consorzio "La Favorita"</i>
<i>Riferimento Prot.</i>	<i>Del 21/11/2013 prot. N. 108949</i>
<i>Sintesi Osservazione:</i>	<i>Chiede di modificare l'art.8.5 "Parcheggi e verde privati" sostituendo l'attuale ultimo comma "Le zone carrabili ricadenti nelle aree private considerate zone CPA2 (aree di verde naturalistico art.35 delle NTA del PRG) dovranno</i>



	<p><i>essere realizzate con tecnologia di finitura permeabile” con la frase “Le aree previste in zona CPA2 dovranno essere rispondenti a quanto previsto dall’art.35 delle NTA del PRG” per le seguenti motivazioni:</i></p> <p><i>1) l’uso di betonelle o asfalto drenante non sono idonei ad essere utilizzati nei luoghi in cui vanno posati:</i></p> <ul style="list-style-type: none"><li><i>- il primo, dovendo essere necessariamente permeabile, va posato su un letto di sabbia/ghiaino; essendo prevista la posa su strade e parcheggi con pendenze fino al 14%, subirebbe disconnessioni sotto l’azione degli automezzi costituendo altresì un pericolo per la pubblica e privata incolumità.</i></li><li><i>- il secondo è sconsigliato per i parcheggi e gli spazi di manovra in generale per l’elevata abrasione che subirebbe dalle ruote degli automezzi.</i></li></ul> <p><i>2) Per il CPA2 le NTA del PRG, all’art.35, prevedono la possibilità di “realizzare autorimesse private o in alternativa due posti auto interrati”. Pertanto lo strumento urbanistico vigente non prescrive per le zone CPA2 la totale permeabilità delle aree, cosa che invece è stata imposta per le aree carrabili dall’ultimo l’ultimo comma dell’articolo 8.5 delle attuali NTA del piano di lottizzazione.</i></p> <p><i>Inoltre viene precisato che, modificando esclusivamente le modalità di finitura delle are carrabili, non diminuisce né la quantità dell’area destinata a CPA2, né diminuisce l’indice di permeabilità, essendo questo calcolato nelle aree destinate a verde pubblico e verde privato all’interno dei lotti.</i></p>
<i>Controdeduzioni</i>	<p><i>Sono condivisibili le precisazioni riportate ai punti 1 e 2 dell’osservazione; pertanto non andando le modifiche richieste a variare il calcolo complessivo della permeabilità già previsto per l’area oggetto dell’intervento, l’osservazione può essere accolta.</i></p>
	<p><i>Giudizio complessivo alla osservazione N.2:<b>Accolta</b> sostituendo l’attuale ultimo comma dell’art.8.5 “Parcheggi e verde privati” che recita “Le zone carrabili ricadenti nelle aree private considerate zone CPA2 (aree di verde naturalistico art.35 delle NTA del PRG) dovranno essere realizzate con tecnologia di finitura permeabile” con la nuova dicitura “Le aree previste in zona CPA2 dovranno essere rispondenti a quanto previsto dall’art.35 delle NTA del PRG”</i></p>



Esaminato l'elaborato "Norme tecniche di attuazione (variante normativa marzo 2013), a firma dei tecnici ing. Ignazio Ezio Callari e ing. Paolo Beer, opportunamente modificato ed integrato a seguito dell'accoglimento delle osservazioni e controdeduzioni;

Considerato che la variante in oggetto rientra nella casistica prevista dalla Legge 12 luglio 2011 n. 106 trattandosi di piano attuativo conforme allo strumento urbanistico generale vigente e pertanto la sua approvazione risulta di competenza della Giunta Comunale;

Tutto ciò premesso e considerato;

**si propone quanto segue**

1. DI CONSIDERARE tutto quanto sopra premesso come parte integrante e sostanziale del presente dispositivo;
2. DI DARE ATTO che la Variante di cui sopra è stata regolarmente depositata presso la Segreteria del Comune di Ancona e che di tale deposito è stata data comunicazione al pubblico mediante avviso all'Albo Pretorio e che alla scadenza prefissata (giorno 23 novembre 2013), risultano pervenute 2 osservazioni:
  - Osservazione n.1 – Borgo della Favorita – prot. n.106679 del 15.11.2013
  - Osservazione n. 2 – Consorzio Amici di Pontelungo, Consorzio La Favorita prot.108949 del 21.11.2013
3. DI DARE ATTO che la Provincia di Ancona che con nota del 03.12.13 (prot.189982) e assunta a protocollo n. 113273 del 03.12.13, ha comunicato che, dall'istruttoria compiuta dall'ufficio, non è emersa la necessità di formulare osservazioni e la Giunta Provinciale ne ha disposto l'archiviazione con atto n. 314 del 28.11.2013;
4. DI CONTRODEDURRE alle osservazioni pervenute nel modo seguente:

01	VARIANTE NORMATIVA AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE APL 19 - VILLA FAVORITA OSSERVAZIONE N.1
Nominativo	Borgo della Favorita
Riferimento Prot.	Del 15/11/2013 prot. N. 106679
Sintesi Osservazione	Chiede: 1- Lo spostamento dei parcheggi P3 ad uso comune di pertinenza del lotto U4 dalla posizione prevista attualmente



	<p><i>dal piano a quella indicata nell'elaborato allegato alla osservazione, in quanto impedisce l'accesso al lotto U.5 in violazione della servitù di passaggio riportata nella convenzione edilizia di redistribuzione immobiliare delle aree.</i></p> <p><i>2- La realizzazione di ulteriore accesso dalla strada di lottizzazione al lotto U.19 come indicato nell'elaborato allegato all'osservazione.</i></p> <p><i>3- Modifica dell'art.13 "unificazione degli interventi" inserendo tra le caratteristiche di finitura esterna l'impiego di rivestimenti in pietra del Conero o similare listata con ricorsi di mattoni.</i></p>
<i>Controdeduzioni</i>	<p><i>1-2 Essendo la variante adottata di natura normativa, si ritiene non pertinente quanto richiesto con i punti 1 e 2 dell'osservazione con l'oggetto della variante.</i></p> <p><i>3-Le norme adottate hanno già modificato l'art.13 sostituendo alla parola "dovranno" le parole "potranno preferibilmente" in riferimento alle caratteristiche delle finiture esterne. Pertanto le modifiche in fase di attuazione rendono già possibile le finiture richieste con l'osservazione.</i></p>
	<b>Giudizio complessivo alla osservazione N.1: <i>Respinta</i></b>

<b>O2</b>	<b>VARIANTE NORMATIVA AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE APL 19 - VILLA FAVORITA OSSERVAZIONE N.2</b>
<i>Nominativo</i>	<i>Consorzio Amici di Pontelungo - Consorzio "La Favorita"</i>
<i>Riferimento Prot.</i>	<i>Del 21/11/2013 prot. N. 108949</i>
<i>Sintesi Osservazione:</i>	<p><i>Chiede di modificare l'art.8.5 "Parcheggi e verde privati" sostituendo l'attuale ultimo comma "Le zone carrabili ricadenti nelle aree private considerate zone CPA2 (aree di verde naturalistico art.35 delle NTA del PRG) dovranno essere realizzate con tecnologia di finitura permeabile" con la frase "Le aree previste in zona CPA2 dovranno essere rispondenti a quanto previsto dall'art.35 delle NTA del PRG" per le seguenti motivazioni:</i></p> <p><i>1) l'uso di betonelle o asfalto drenante non sono idonei ad essere utilizzati nei luoghi in cui vanno posati:</i></p> <ul style="list-style-type: none"><li><i>- il primo, dovendo essere necessariamente permeabile, va posato su un letto di sabbia/ghiaino; essendo prevista la posa su strade e parcheggi con pendenze fino al 14%, subirebbe disconnessioni</i></li></ul>



	<p>sotto l'azione degli automezzi costituendo altresì un pericolo per la pubblica e privata incolumità.</p> <p>- il secondo è sconsigliato per i parcheggi e gli spazi di manovra in generale per l'elevata abrasione che subirebbe dalle ruote degli automezzi.</p> <p>2) Per il CPA2 le NTA del PRG, all'art.35, prevedono la possibilità di “realizzare autorimesse private o in alternativa due posti auto interrati”. Pertanto lo strumento urbanistico vigente non prescrive per le zone CPA2 la totale permeabilità delle aree, cosa che invece è stata imposta per le aree carrabili dall'ultimo l'ultimo comma dell'articolo 8.5 delle attuali NTA del piano di lottizzazione.</p> <p>Inoltre viene precisato che, modificando esclusivamente le modalità di finitura delle are carrabili, non diminuisce né la quantità dell'area destinata a CPA2, né diminuisce l'indice di permeabilità, essendo questo calcolato nelle aree destinate a verde pubblico e verde privato all'interno dei lotti.</p>
<i>Controdeduzioni</i>	<p>Sono condivisibili le precisazioni riportate ai punti 1 e 2 dell'osservazione; pertanto non andando le modifiche richieste a variare il calcolo complessivo della permeabilità già previsto per l'area oggetto dell'intervento, l'osservazione può essere accolta.</p>
	<p>Giudizio complessivo alla osservazione N.2:<b>Accolta</b> sostituendo l'attuale ultimo comma dell'art.8.5 “Parcheggi e verde privati” che recita “Le zone carrabili ricadenti nelle aree private considerate zone CPA2 (aree di verde naturalistico art.35 delle NTA del PRG) dovranno essere realizzate con tecnologia di finitura permeabile” con la nuova dicitura “Le aree previste in zona CPA2 dovranno essere rispondenti a quanto previsto dall'art.35 delle NTA del PRG”</p>

5. DI APPROVARE definitivamente ai sensi dell'Art. 30 della L.R. N. 34/92 la presente variante normativa al Piano di Lottizzazione – APL19 Villa Favorita, modificata a seguito dell'accoglimento delle osservazioni pervenute dal Settore Pianificazione Attuativa, costituita dall'elaborato “Norme tecniche di attuazione (variante normativa marzo 2013), a firma dei tecnici ing. Ignazio Ezio Callari e ing. Paolo Beer:



6. *DI INDIVIDUARE il Responsabile del Procedimento ai sensi dell'Art. 5 della L. 241/90 e s.m.i. in materia di procedimenti amministrativi, il dirigente del Settore Pianificazione Urbanistica Attuativa Giacomo Circelli.*

Ritenuto di condividere il documento per le motivazioni riportate e pertanto di poter far propria la proposta presentata;

Visti i pareri di regolarità tecnica e contabile dei Dirigenti Responsabili dei settori/Servizi interessati, resi ai sensi art. 49 comma 1 D. Lgs. 267/2000, riportati nei fogli che si allegano;

Con voti unanimi;

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

***PUBBLICAZIONE ALBO PRETORIO***

*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 DEL TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI" PER FINALITA' DI PUBBLICAZIONE E DI DIFFUSIONE DI ATTI E DOCUMENTI DI ENTI LOCALI (Deliberazione del Garante n. 17 del 19.4.2007).*

*Il Dirigente del Settore  
Giacomo Circelli*



PROPOSTA N. \_\_\_\_\_ DEL \_\_\_\_\_

OGGETTO DELLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE	
<b>VARIANTE NORMATIVA AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE RELATIVO ALL'APL19 VILLA FAVORITA - APPROVAZIONE</b>	
SETTORE PROPONENTE	SERVIZIO INTERESSATO
<b>SETT.:PIANIFICAZIONE URBANISTICA ATTUATIVA</b>	<b>U.O.:</b>
IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO	Ai sensi e per gli effetti della Legge n. 241/1990.  Data _____ Il Responsabile
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 <b>PARERE FAVOREVOLE</b> di regolarità tecnica, attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa. - Dichiara che la presente proposta <b>COMPORTE / NON COMPORTE</b> riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico patrimoniale o sul patrimonio dell'Ente.  Annotazioni:  Data _____  Il Dirigente del Settore/Servizio Giacomo Circelli