



**Proposta di atto n. 3166890/305 del 31/03/2015
DELIBERAZIONE N. DEL**

“DIREZIONE SUI – SPORTELLINO UNICO INTEGRATO”

**OGGETTO: NUOVO PIANO DI LOTTIZZAZIONE RELATIVO
ALL'APL23 VALLE DELLA LODOLA IN
ADEGUAMENTO AL PRG VIGENTE. ADOZIONE**

LA GIUNTA

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

Premesso che:

nelle previsioni vigenti del PRG l'area progetto denominata APL 23 Valle della Lodola è disciplinata dall'art. 70 e “riguarda un ambito finalizzato alla realizzazione di insediamenti residenziali e terziari a bassa densità, con una quota prevalente di aree destinate a verde pubblico e privato...”, in cui sono consentiti usi di tipo residenziale, esercizi pubblici, attrezzature sportive, parcheggi multipiano ed altri;

con deliberazione n. 54 del 27/04/2004 il Consiglio Comunale ha approvato il Piano di lottizzazione dell'APL 23 Valle della Lodola (B.U.R. n. 63 del 24/06/2004) e in data 11/04/2006 è stata stipulata la convenzione con atto a rogito del Notaio Scoccianti n. rep. 304619/49749;

in data 08/11/2006 sono iniziati i lavori relativi alle opere di urbanizzazione autorizzati con permesso di costruire n. 101/2006;

con deliberazione del Commissario Straordinario n. 155 del 21/05/09 è stato approvata la variante al PRG che, in sintesi, ha:

- a) ridefinito l'area di sedime degli edifici previsti allontanandola dall'ambito di tutela di fondovalle (art. 39 L.R. n. 431/'85 P.P.A.R.);*
- b) modificato il mix funzionale, fermo restando la capacità edificatoria, consentendo di utilizzare una quota residenziale aggiuntiva a quella massima prevista a condizione che il 50% della stessa sia regolata da convenzione;*

in data 11/05/2010 è stata presentata, da parte dei soggetti attuatori, una variante al piano di lottizzazione per adeguarne il contenuto alle nuove previsioni del PRG;

in data 12/05/2010 il collaudatore incaricato ha redatto un certificato di regolare esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria già eseguite ai fini del rilascio dell'agibilità degli edifici già realizzati;



in data 24/06/2010, con apposito verbale, il direttore dei lavori ha concordato con il Responsabile del procedimento delle opere di urbanizzazione la sospensione dei lavori fino alla approvazione della variante al piano di lottizzazione;

durante la fase istruttoria della variante al piano, l'ufficio competente ha riscontrato che la SUL di mq.17955,96, indicata sia dal piano di lottizzazione approvato sia dalla variante presentata era superiore a quella che si sarebbe potuto realizzare applicando alla superficie territoriale l'indice di utilizzazione territoriale ($U_t=1320$ mq/ha) indicato nelle NTA di PRG;

a seguito delle verifiche effettuate dall'ufficio preposto è stato riscontrato che:

- La Provincia di Ancona con delibera n° 253 del 22.12.1998 ha approvato la variante al PRG per il quartiere di Torrette – Zona Ospedaliera dell'INRCA – Quartiere Università – Zona Industriale Collemarino – Zona ex CRAS - Zona Baraccola variante alla SS16 – Norme tecniche di Attuazione” con la prescrizione di non considerare le aree di ambito di tutela dei corsi d'acqua “come superficie territoriale e di aggiornare gli indici di fabbricabilità per garantire comunque il raggiungimento delle superfici utili proposte dalla variante (mq 17.956 per la APL 23 e mq 2.748 la APL 23 bis).”;

- Il Comune di Ancona, con Delibera n° 159 del 19.04.1999, ha recepito le modifiche suggerite dalla deliberazione provinciale e ha comunicato alla Provincia di Ancona con lettera del 20 maggio 1999 prot. 34741 di aver recepito integralmente le proposte di modifica del Consiglio Provinciale, di cui alla delibera 253 del 22.12.1998, e di aver provveduto all'aggiornamento delle NTA e delle tavole di PRG interessate;

- nel riportare le modifiche il Comune di Ancona ha indicato, nelle NTA del PRG, un indice UT. 1320 mq/ha che non consente di realizzare nell'area progetto i 17.956 mq. indicati dalla Provincia;

in data 14/02/2012 prot.13368 è stato richiesto al Dipartimento III – Governo del Territorio Servizio I – Urbanistica – U.O. Urbanistica un parere al fine di poter effettuare una semplice ricognizione dell'errore senza attivare una procedura di variante ai sensi dell'art. 15.5 della L.R. 34 del 05/08/92;

in data 19/04/12, assunto a protocollo n. 36130, è pervenuto il parere del Dipartimento III – Governo del Territorio Servizio I – Urbanistica – U.O. Urbanistica, con il quale è stato precisato che “appare accertata la presenza di un errore, tenuto conto che la prescrizione effettuata dalla Provincia risultava chiara e inequivocabile, e altrettanto chiara risultava la posizione del Comune di Ancona che ha recepito integralmente detta prescrizione, mancando solamente nella corretta determinazione dell'indice. In tal senso si ritiene ragionevole l'ipotesi avanzata nel quesito, stante la deliberazione provinciale di approvazione della variante a siffatte condizioni, di poter



procedere ad una formale presa d'atto dell'errore senza dover ripercorrere il procedimento di una variante urbanistica, seppure di tipo non sostanziale ai sensi dell'art.15.5 della L.R. 34/92”

in base al suddetto parere il Dirigente del Settore Pianificazione Urbanistica Attuativa con determina n. 1056 del 30/05/2012 ha ritenuto “di specificare nelle NTA del PRG art.70-Aree Progetto Libere-APL23 Valle della Lodola, accanto alla prescrizione dell'indice di utilizzazione territoriale $UT=1320$ mq/ha che è consentita una SUL di mq.17.956”;

in data 07/03/2013 prot. 22716 sono stati presentati dai soggetti attuatori, a firma dei tecnici Dott. Ing. Franco Baldelli e Dott. Arch. Corrado Baldelli, gli elaborati della variante al Piano di Lottizzazione APL23 Valle della Lodola opportunamente modificati;

in data 19/04/2013 si è tenuta la conferenza dei servizi nella quale il Settore Verde, nell'esprimere parere favorevole, ha verbalizzato che in fase di progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione secondaria del verde potranno essere modificate le tipologie del verde ed i relativi prezzi e quantità con la conseguenza che il computo metrico estimativo potrà prevedere importi sia parziali che totali inferiori;

che a seguito della sentenza n. 93/2013, depositata il 22/05/2013, con la quale la Corte Costituzionale ha dichiarato l'illegittimità di una parte delle disposizioni contenute nella legge della Regione Marche 26 marzo 2012 n. 3 (Disciplina regionale della valutazione di impatto ambientale – VIA) si è reso necessario sottoporre il piano di lottizzazione a verifica di assoggettabilità a VAS;

in data 12/12/2013 è stato presentato, a firma del Dott. Ing. Stefano Sampaolesi, il rapporto preliminare di Screening per la verifica di assoggettabilità a VAS che il Settore Pianificazione Urbanistica Attuativa, in qualità di autorità procedente, ha provveduto ad inviare con nota del 13/12/2013 prot. 117194 al Dipartimento III Governo del Territorio della Provincia di Ancona;

in data 27/01/2014 è stato approvato con delibera di Giunta Regionale n.53 il regolamento sui criteri, modalità e indicazioni tecnico operative per la redazione della verifica di compatibilità idraulica di cui alla L.R. 22/2011;

in data 22/05/2014 prot. 53176, successivamente integrata in data 04/08/2014 prot. 79659 e in data 30/07/2014 prot. 77951, in applicazione di quanto previsto dalla legge regionale sopra richiamata per gli atti di pianificazione è stata inviata alla competente Provincia di Ancona la documentazione necessaria all'acquisizione del parere di compatibilità idraulica ;



a causa del protrarsi del procedimento autorizzativo sia per le difficoltà riscontrate per la risoluzione delle problematiche relative alla discrepanza tra la superficie autorizzata nel piano di lottizzazione già convenzionato e quella consentita dalle NTA del PRG, sia per le modifiche legislative intervenute e più sopra meglio descritte, non è stato possibile completare l'iter autorizzativo della variante entro il termine di validità del piano di lottizzazione vigente decaduto in data 27/04/2014 e che pertanto si è reso necessario procedere all'adozione di un nuovo piano di lottizzazione;

in data 11/06/2014 la Direzione SUI ha dato avvio al procedimento per l'approvazione di un nuovo piano di lottizzazione;

in data 30/06/2014 prot.66765 è pervenuta una memoria, a firma del Sig. Claudio Pasqualini in qualità di proprietario di immobili ricompresi all'interno del piano di lottizzazione che allegata al presente atto ne costituisce parte integrante e sostanziale, nella quale vengono avanzate due richieste:

- la prima relativa alla fase di cantiere con proposta di realizzazione di strade di cantiere a salvaguardia dei tracciati stradali esistenti;*
- la seconda mirata alla modifica della viabilità dell'intera lottizzazione con l'introduzione di tratti stradali utilizzabili per l'uscita dal quartiere;*

Dato atto che:

il piano è composto dai seguenti elaborati presentati in data 07/03/2013 prot. 22716 dall'Immobiliare valle della Lodola e TRE s.r.l. Torrette Real Estate a firma dei tecnici Dott. Ing. Franco Baldelli e Dott. Arch. Corrado Baldelli opportunamente integrati e modificati, a seguito dell'istruttoria tecnica e dei pareri espressi dagli enti, in data 18/04/2013 prot.36775 e 15/01/2015 prot.4077:

A - Relazione Illustrativa

- Tav. A01 Relazione Tecnica*
- Tav. A02 Analisi del Contesto*

B - Documentazione Informativa/Documentativa

- Tav. B0 Stralcio di PRG, Catastale e Aerofotogrammetrico*
- Tav. B1 Rilievo planoaltimetrico scala 1:500*
- Tav. B2 Rilievo planoaltimetrico_Rete Enel scala 1:500*
- Tav. B3 Rilievo planoaltimetrico_Rete Acque nere scala 1:500*
- Tav. B4 Rilievo planoaltimetrico_Rete Acque meteoriche scala 1:500*
- Tav. B5 Rilievo planoaltimetrico_Rete Telecom scala 1:500*
- Tav. B6 Rilievo planoaltimetrico_Rete Gas scala 1:500*
- Tav. B7 Rilievo planoaltimetrico_Rete Idrica scala 1:500*
- Tav. B8 Rilievo planoaltimetrico_Rete Irrigazione scala 1:500*
- Tav. B9 Rilievo planoaltimetrico_Rete Pubblica illuminazione scala 1:500*



- Tav. B10 Documentazione Fotografica
Tav. B11 Mappa particelle catastali scala 1:1000

C - Documentazione del Progetto Insediativo

- Tav. C1 Verifica indici e parametri urbanistici
Aree per Urbanizzazione scala 1:1000
Tav. C2 Lotti funzionali_Perimetri regolatori scala 1:1000
Tav. C3 Planovolumetrico scala 1:500
Tav. C4 Profili altimetrici scala 1:500
Tav. C5 Abaco tipi edilizi scala 1:200
Tav. C6 Norme tecniche di Attuazione
Tav. C7 Relazione di sostenibilità ambientale

D - Documentazione Progetto Esecutivo Opere di Urbanizzazione

- Tav. D01 Relazione tecnica
Tav. D02a Computo Metrico Estimativo_Urbanizzazione primaria
Tav. D02b Computo Metrico Estimativo_Urbanizzazione secondaria
Tav. D03 Elenco Prezzi
Tav. D4a Relazione botanica
Tav. D4b Verde pubblico scala 1:1000
Tav. D5a Viabilità_Planimetria generale scala 1:500
Tav. D5b1 Viabilità_Profili Longitudinali scala 1:500
Tav. D5b2 Viabilità_Profili Longitudinali scala 1:1000
Tav. D5c1 Viabilità_sezioni movimenti di materiale VDL2 scala 1:200
Tav. D5c2 Viabilità_sezioni movimenti di materiale VDL3 scala 1:200
Tav. D5c3 Viabilità_sezioni movimenti di materiale VDL4 scala 1:200
Tav. D5c4 Viabilità_sezioni movimenti di materiale VDL5 scala 1:200
Tav. D5c5 Viabilità_sezioni movimenti di materiale VDL6 scala 1:200
Tav. D5c6 Viabilità_sezioni movimenti di materiale VDL7 scala 1:200
Tav. D5c7 Viabilità_sezioni movimenti di materiale VDL8 scala 1:200
Tav. D5c8 Viabilità_sezioni movimenti di materiale VDL9 scala 1:200
Tav. D5c9 Viabilità_sezioni tipo scala 1:100
Tav. D5d Rete viabilità e segnaletica stradale scala 1:500
Tav. D6a Rete smaltimento acque nere_Planimetria generale scala 1:500
Tav. D6b Rete smaltimento acque nere_Profili longitudinali scala 1:500
Tav. D6c Rete smaltimento acque meteoriche
Planimetria generale e particolari costruttivi scala 1:500
Tav. D6d Rete smaltimento acque meteoriche
Profili longitudinali scala 1:500
Tav. D6e Planimetria rete elettrica scala 1:500
Tav. D6f Planimetria rete pubblica illuminazione scala 1:500
Tav. D6g Planimetria rete telefonica scala 1:500
Tav. D6h Rete metanodotto
Planimetria generale e particolari costruttivi scala 1:500



<i>Tav. D6i</i>	<i>Rete acquedotto</i>	
	<i>Planimetria generale e particolari costruttivi</i>	<i>scala 1:500</i>
<i>Tav. D6l</i>	<i>Rete irrigazione</i>	<i>scala 1:500</i>

E Allegati

<i>Tav. E1</i>	<i>Documentazione catastale</i>	
<i>Tav. E2</i>	<i>Schema di convenzione</i>	
<i>Tav. E3</i>	<i>Indagine geognostica</i>	
<i>Tav. E4</i>	<i>Verifica di compatibilità idraulica_L.R.22 del 23/11/2011</i>	
-	<i>Valutazione ambientale strategica</i>	
	<i>(Rapporto preliminare di screening)</i>	

che dagli elaborati si evincono i seguenti dati dimensionali:

<i>St (superficie territoriale)</i>	<i>mq. 132.667</i>
<i>Ut (indice di utilizzazione territoriale)</i>	<i>0,132 mq/mq</i>
<i>Su (superficie utile)consentita</i>	<i>mq. 17.956,00</i>
<i>Su (superficie utile) di progetto</i>	<i>mq. 17.955,96</i>
<i>di cui:</i>	
<i>quota residenziale (35%)</i>	<i>mq. 6.284,59</i>
<i>(già prevista dal piano vigente)</i>	
<i>quota resid. Aggiuntiva (20%)</i>	<i>mq. 3.591,20</i>
<i>(affitto convenzionato)</i>	
<i>quota SUL residua (45%)</i>	<i>mq. 8.080,17</i>
<i>(di cui mq. 4.040,085 di edilizia residenziale convenzionata)</i>	
<i>P2 (parcheggi pubblici)</i>	<i>mq. 2.577,00</i>
<i>V2 = Vp (verde pubblico)</i>	<i>mq. 88.349,00</i>

le Ditte lottizzanti si impegnano per se stesse e i loro aventi causa, per effetto degli obblighi di convenzione a realizzare opere di urbanizzazione primaria previste dal progetto per un importo pari a € 1.151.894,60 non assoggettabile ad I.V.A. ai sensi dell'art. 51 legge n. 342/2000 a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e a versare, con le modalità disciplinate in convenzione, l'eventuale conguaglio dovuto pari alla differenza tra gli oneri di urbanizzazione secondaria e le opere di urbanizzazione secondarie realizzate a scomputo;

le Ditte lottizzanti si impegnano per se stesse e i loro aventi causa, per effetto degli obblighi di convenzione a far realizzare opere di urbanizzazione secondaria previste dal progetto per un importo pari a € 435.758,89 non assoggettabile ad I.V.A. ai sensi dell'art. 51 legge n. 342/2000 a scomputo parziale degli oneri secondari e a versare, con le modalità disciplinate in convenzione, il conguaglio dovuto pari alla differenza tra gli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti e le opere di urbanizzazione secondarie realizzate a scomputo;



le ditte lottizzanti si impegnano a versare per effetto degli obblighi di convenzione e contestualmente al ritiro del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione la somma di € 23.814,80 pari all'1,5% dell'importo delle opere di urbanizzazione;

in fase di progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione secondaria del verde potranno essere modificate le tipologie del verde, ed i relativi prezzi e quantità con la conseguenza che il computo metrico estimativo potrà prevedere importi sia parziali che totali inferiori;

i soggetti attuatori si impegnano a cedere, all'atto della stipula della convenzione, l'area di fondovalle interessata dal progetto di riforestazione compensativo realizzato a cura della Società Autostrade (approvato con D.G.M. n.102 del 13 aprile 2012), per la realizzazione della terza corsia in ottemperanza al Protocollo di Kyoto ;

l'art. 70 delle NTA del PRG APL 23 Valle della Lodola consente di utilizzare una quota residenziale aggiuntiva (45%) a quella massima prevista, di cui il 50% regolata da convenzione che contenga le seguenti condizioni:

- che sia assoggettata alla convenzione tipo regionale in base al regolamento regionale n. 6 del 04/10/2004 per quanto concerne il prezzo di cessione agevolato degli alloggi realizzati;*
- che sia sottoscritto atto con l'Agenzia per la Locazione istituita con deliberazione consiliare n. 126 del 13/11/2006 per la messa a disposizione degli alloggi alle condizioni previste nell'atto costitutivo dell'Agenzia stessa per favorire l'accesso alle abitazioni in affitto previsto a canone concordato;*

i soggetti attuatori, in ordine a quanto previsto dall'art. 70 delle NTA del Prg si impegnano, nello schema di Convenzione che costituisce allegato fondamentale del piano, ad assoggettare la quota di edilizia residenziale aggiuntiva al regime di edilizia convenzionata secondo quanto previsto dal R.R. n. 6/2004 ovvero a sottoscrivere atto con l'Agenzia della casa per la messa a disposizione degli alloggi alle condizioni previste nell'atto di costituzione della stessa;

la stipula della nuova convenzione urbanistica, il cui schema, allegato E del nuovo piano di lottizzazione, è oggetto di approvazione con il presente procedimento, non sostituisce la convenzione stipulata in data 11/04/2006 con atto a rogito del Notaio Scoccianti n. rep. 304619/49749 per le parti attuate ed in particolare per gli impegni ivi assunti dal lottizzante all'art. 8 c. 2 in relazione all'obbligo di destinare una quota pari a 3591,20 mq alla realizzazione di alloggi socialmente utili;

la stipula della nuova convenzione è inoltre subordinata alla costituzione di specifica appendice alla fideiussione n. 23150 dell'importo di € 1.506.992,00 rilasciata da Banca delle Marche in relazione alla convenzione già in essere la



quale appendice garantisce gli impegni assunti dal lottizzante con il nuovo atto adeguandone l'importo al nuovo valore delle opere di urbanizzazione aumentato del 10% ;

Ritenuto che sia opportuno predisporre la controdeduzione in merito alla memoria pervenuta a seguito dell'avvio del procedimento unitamente all'esame delle osservazioni che perverranno a seguito della pubblicazione della variante nelle forme di legge e ciò affinché si possano assumere adeguate decisioni sulla base della conoscenza di tutte le problematiche contenute nell'istanza a firma di Claudio Pasqualini e dunque per assumere decisioni consapevoli, congruenti tra loro e coerenti con gli obiettivi, l'impostazione e la struttura del piano urbanistico;

Visti:

- 1. il parere della Conferenza dei Servizi tecnici comunali relativo alle urbanizzazioni primarie e secondarie (verbale del 19.04.2013);*
- 2. la nota del 20.05.2013 prot. n. 75663, assunta a prot. n. 47605 il 21.05.2013, del Dipartimento III – Governo del Territorio Servizio I – Urbanistica – U.O. Pareri Geomorfologici ed Idrogeologici della Provincia di Ancona con la quale, considerando la modifica non sostanziale dal profilo della compatibilità geomorfologica, 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 emesso con Determina del Dirigente n 755 del 28.10.20003;*
- 3. il parere dell'ASUR – Ancona espresso in data 05.06.2013 prot. n.66151 e assunto a prot. n. 53424 del 06.06.2013;*
- 4. il parere tecnico accettabilità dell'Azienda MULTISERVIZI SPA:
- del 23.09.2012 assunto a prot. 86053 del 02.10.2012 sul progetto delle reti fognarie;
- del 26.10.2012 assunto a prot.97192 del 31.10.2012 sulla rete gas metano;
- del 20.12.2012 sulla rete idrica;*
- 5. il parere favorevole di AnconAmbiente S.p.a. del 20.12.2012 per la pubblica illuminazione;*
- 6. la determina n. 64 del 06/03/2014, del dirigente del Dipartimento III – Governo del Territorio-Area Procedure Autorizzazioni e Valutazioni Ambientali della Provincia di Ancona , con la quale in esito alla verifica di assoggettabilità esclude il piano dalla procedura di valutazione ambientale strategica;*
- 7. la valutazione positiva della Provincia di Ancona – Dipartimento III - Settore I – Tutela e Valorizzazione dell'Ambiente – Area Acque Pubbliche e Sistemazioni Idrauliche sulla verifica di compatibilità e invarianza idraulica del 08/09/2014 e assunto a protocollo n. 91962 del 09/09/2014;*
- 8. l'art. 30 LR 34/1992;*



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 DARE ATTO che la memoria pervenuta a seguito dell'avvio del procedimento verrà controdedotta unitamente all'esame delle osservazioni che perverranno a seguito della pubblicazione della variante nelle forme di legge e ciò affinché si possano assumere adeguate decisioni sulla base della conoscenza di tutte le problematiche contenute nell'istanza a firma del Sig. Claudio Pasqualini, e dunque per assumere decisioni consapevoli, congruenti tra loro e coerenti con gli obiettivi, l'impostazione e la struttura del piano urbanistico;*
- 3. DI DARE ATTO che i soggetti attuatori, con la stipula della nuova convenzione, intendono avvalersi della facoltà di utilizzare tutta la quota (45%) di edilizia residenziale aggiuntiva di cui il 50% di questa regolata da convenzione come specificato negli elaborati della variante al piano presentato;*
- 4. DI DARE ATTO che i soggetti attuatori, in ordine a quanto previsto dall'art. 70 delle NTA del Prg si impegnano, nello schema di Convenzione che costituisce allegato fondamentale del piano, ad assoggettare la quota di edilizia residenziale aggiuntiva al regime di edilizia convenzionata secondo quanto previsto dal R.R. n. 6/2004 ovvero a sottoscrivere atto con l'Agenzia della casa per la messa a disposizione degli alloggi alle condizioni previste nell'atto di costituzione della stessa;*
- 5. DI DARE ATTO che la stipula della nuova convenzione urbanistica, il cui schema, allegato "E" del nuovo piano di lottizzazione, oggetto di approvazione con il presente procedimento, non sostituisce la convenzione stipulata in data 11/04/2006 con atto a rogito del Notaio Scoccianti n. rep. 304619/49749 per le parti attuate ed in particolare per gli impegni ivi assunti dal lottizzante all'art. 8 c. 2 in relazione all'obbligo di destinare una quota pari a 3591,20 mq alla realizzazione di alloggi socialmente utili;*
- 6. DI DARE ATTO che la stipula della nuova convenzione è inoltre subordinata alla costituzione di specifica appendice alla fideiussione n. 23150*



dell'importo di € 1.506.992,00 rilasciata da Banca delle Marche in relazione alla convenzione già in essere la quale appendice garantisce gli impegni assunti dal lottizzante con il nuovo atto adeguandone l'importo al nuovo valore delle opere di urbanizzazione aumentato del 10% ;

7. *DI ADOTTARE ai sensi dell'art. 30 della L.R. n. 34/92, la presente variante al Piano di lottizzazione relativo dell'APL 23 Valle della Lodola, a firma dei tecnici Ing. Franco Baldelli, Arch. Corrado Baldelli, costituito dai seguenti elaborati:*

A - Relazione Illustrativa

Tav. A01 Relazione Tecnica

Tav. A02 Analisi del Contesto

B - Documentazione Informativa/Documentativa

Tav. B0 Stralcio di PRG, Catastale e Aerofotogrammetrico

Tav. B1 Rilievo planoaltimetrico scala 1:500

Tav. B2 Rilievo planoaltimetrico_Rete Enel scala 1:500

Tav. B3 Rilievo planoaltimetrico_Rete Acque nere scala 1:500

Tav. B4 Rilievo planoaltimetrico_Rete Acque meteoriche scala 1:500

Tav. B5 Rilievo planoaltimetrico_Rete Telecom scala 1:500

Tav. B6 Rilievo planoaltimetrico_Rete Gas scala 1:500

Tav. B7 Rilievo planoaltimetrico_Rete Idrica scala 1:500

Tav. B8 Rilievo planoaltimetrico_Rete Irrigazione scala 1:500

Tav. B9 Rilievo planoaltimetrico_Rete Pubblica illuminazione scala 1:500

Tav. B10 Documentazione Fotografica

Tav. B11 Mappa particelle catastali scala 1:1000

C - Documentazione del Progetto Insediativo

Tav. C1 Verifica indici e parametri urbanistici

Aree per Urbanizzazione scala 1:1000

Tav. C2 Lotti funzionali_Perimetri regolatori scala 1:1000

Tav. C3 Planovolumetrico scala 1:500

Tav. C4 Profili altimetrici scala 1:500

Tav. C5 Abaco tipi edilizi scala 1:200

Tav. C6 Norme tecniche di Attuazione

Tav. C7 Relazione di sostenibilità ambientale

D - Documentazione Progetto Esecutivo Opere di Urbanizzazione

Tav. D01 Relazione tecnica

Tav. D02a Computo Metrico Estimativo_Urbanizzazione primaria

Tav. D02b Computo Metrico Estimativo_Urbanizzazione secondaria

Tav. D03 Elenco Prezzi

Tav. D4a Relazione botanica



<i>Tav. D4b Verde pubblico</i>	<i>scala 1:1000</i>
<i>Tav. D5a Viabilità_Planimetria generale</i>	<i>scala 1:500</i>
<i>Tav. D5b1 Viabilità_Profili Longitudinali</i>	<i>scala 1:500</i>
<i>Tav. D5b2 Viabilità_Profili Longitudinali</i>	<i>scala 1:1000</i>
<i>Tav. D5c1 Viabilità_sezioni movimenti di materiale VDL2</i>	<i>scala 1:200</i>
<i>Tav. D5c2 Viabilità_sezioni movimenti di materiale VDL3</i>	<i>scala 1:200</i>
<i>Tav. D5c3 Viabilità_sezioni movimenti di materiale VDL4</i>	<i>scala 1:200</i>
<i>Tav. D5c4 Viabilità_sezioni movimenti di materiale VDL5</i>	<i>scala 1:200</i>
<i>Tav. D5c5 Viabilità_sezioni movimenti di materiale VDL6</i>	<i>scala 1:200</i>
<i>Tav. D5c6 Viabilità_sezioni movimenti di materiale VDL7</i>	<i>scala 1:200</i>
<i>Tav. D5c7 Viabilità_sezioni movimenti di materiale VDL8</i>	<i>scala 1:200</i>
<i>Tav. D5c8 Viabilità_sezioni movimenti di materiale VDL9</i>	<i>scala 1:200</i>
<i>Tav. D5c9 Viabilità_sezioni tipo</i>	<i>scala 1:100</i>
<i>Tav. D5d Rete viabilità e segnaletica stradale</i>	<i>scala 1:500</i>
<i>Tav. D6a Rete smaltimento acque nere_Planimetria generale</i>	<i>scala 1:500</i>
<i>Tav. D6b Rete smaltimento acque nere_Profili longitudinali</i>	<i>scala 1:500</i>
<i>Tav. D6c Rete smaltimento acque meteoriche</i>	
<i> Planimetria generale e particolari costruttivi</i>	<i>scala 1:500</i>
<i>Tav. D6d Rete smaltimento acque meteoriche</i>	
<i> Profili longitudinali</i>	<i>scala 1:500</i>
<i>Tav. D6e Planimetria rete elettrica</i>	<i>scala 1:500</i>
<i>Tav. D6f Planimetria rete pubblica illuminazione</i>	<i>scala 1:500</i>
<i>Tav. D6g Planimetria rete telefonica</i>	<i>scala 1:500</i>
<i>Tav. D6h Rete metanodotto</i>	
<i> Planimetria generale e particolari costruttivi</i>	<i>scala 1:500</i>
<i>Tav. D6i Rete acquedotto</i>	
<i> Planimetria generale e particolari costruttivi</i>	<i>scala 1:500</i>
<i>Tav. D6l Rete irrigazione</i>	<i>scala 1:500</i>

E Allegati

- Tav. E1 Documentazione catastale*
- Tav. E2 Schema di convenzione*
- Tav. E3 Indagine geognostica*
- Tav. E4 Verifica di compatibilità idraulica_L.R.22 del 23/11/2011*
 - Valutazione ambientale strategica*

- 8.** *DI DARE ATTO che in fase di progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione secondaria del verde potranno essere modificate le tipologie del verde, ed i relativi prezzi e quantità con la conseguenza che il computo metrico estimativo potrà prevedere importi sia parziali che totali inferiori;*
- 9.** *DI DARE ATTO che la ditta lottizzante con la stipula della convenzione si impegna per sé e suoi aventi causa a realizzare opere di urbanizzazione primaria previste dal progetto per un importo di € 1.151.894,60 IVA esclusa*



ai sensi dell'art. 51 della L. 342/2000 a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria presuntivamente stabiliti in € 570.379,91;

10. *DI DARE ATTO* che la ditta lottizzante con la stipula della convenzione si impegna per sé e suoi aventi causa a far realizzare opere di urbanizzazione secondaria previste dal progetto per un importo di € 435.758,89 IVA esclusa ai sensi dell'art. 51 della L. 342/2000 a scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria presuntivamente stabiliti in € 574.258,39;

11. *DI DARE ATTO* che il bilancio contabile risulta essere il seguente:

- l'introito degli importi relativi al contributo degli oneri di urbanizzazione primaria pari a € 570.379,91 implica un impegno al capitolo entrata n. 4508001 azione 1348 “scomputo oneri di urbanizzazione”;
- l'onere di spesa riguardante la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria da eseguirsi a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria implica un impegno di spesa pari agli oneri di urbanizzazione dovuti di € 570.379,91 da imputare al capitolo uscita n. 323019 azione 2530 “scomputo oneri di urbanizzazione”;
- l'introito degli importi relativi al contributo degli oneri di urbanizzazione secondaria pari a € 574.258,39 implica un impegno al capitolo entrata n. 4508001 azione 1348 “scomputo oneri di urbanizzazione”;
- l'onere di spesa riguardante la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria da eseguirsi a scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria implica un impegno di spesa pari agli oneri di urbanizzazione dovuti di € 574.258,39 da imputare al capitolo uscita n. 323019 azione 2530 “scomputo oneri di urbanizzazione”;
- l'introito derivante dal versamento relativo alla somma pari all'1,5% dell'importo delle opere di urbanizzazione pari a € 23.814,80 da imputare al capitolo di entrata n. 4508004 azione 1875 “Contributo 1,5% scomputo oneri di urbanizzazione”;

12. *DI DARE ATTO* i soggetti attuatori si impegnano a cedere, all'atto della stipula della convenzione, l'area di fondovalle interessata dal progetto di riforestazione compensativo realizzato a cura della Società Autostrade (approvato con D.G.M. n.102 del 13 aprile 2012), per la realizzazione della terza corsia in ottemperanza al Protocollo di Kyoto;

13. *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;

14. *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;



15. DI INDIVIDUARE il responsabile del procedimento ai sensi dell'art. 5 della L. 241/90 e s.m.i., nella persona di Giacomo Circelli Dirigente dello Sportello Unico Integrato.

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 espressi su tale proposta dai Dirigenti Responsabili interessati, resi ai sensi art. 49 comma 1 D. Lgs. 267/2000, riportati nei fogli che si allegano;

Con voti unanimi;

DELIBERA



PROPOSTA N. _____ DEL _____

OGGETTO DELLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE

**NUOVO PIANO DI LOTTIZZAZIONE RELATIVO ALL'APL23 VALLE DELLA LODOLA
IN ADEGUAMENTO AL PRG VIGENTE. ADOZIONE**

DIREZIONE PROPONENTE

UFFICIO PROPONENTE

DIR.: Sportello Unico Integrato

UFF.:

**IL RESPONSABILE
DEL PROCEDIMENTO**

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

Data 24/3/15

Il Responsabile
Giacomo Cirelli

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 COMPORTA / NON COMPORTA riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico patrimoniale o sul patrimonio dell'Ente.

Annotazioni:

Data 24/3/15

Il Dirigente "della Direzione"

Giacomo Cirelli



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). (1) IL PRESENTE ATTO **NON VA PUBBLICATO.**

Il Dirigente della Direzione

(1) Questa opzione non è praticabile (non può essere barrata) in caso di Delibere di Giunta e di Consiglio, anche se trattasi di delibere recanti un "mero atto di indirizzo" (v. art. 49 D.Lgs. 267/2000) o in caso di decreti/ordinanze sindacali: tutte dette delibere di organi politici e gli atti del Sindaco sono sempre oggetto di pubblicazione ai sensi del D.Lgs. n. 33/2013 con modalità (integralmente o per estrazione di dati da riportare in tabella) e collocazioni diverse nell'ambito delle varie parti della sezione Amministrazione Trasparente a seconda della materia trattata/del contenuto.

 IL PRESENTE ATTO VA PUBBLICATO: per mera pubblicità sul sito web dell'Ente. anche ai fini dell'efficacia dell'Atto:

b) "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);

c) "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);

d) 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)

e) 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



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

Giacomo Circelli

Deliberazione n. _____ del _____

Ing. PASQUALINI Claudio
Via Saragat, 1 60126 – Torrette (AN)

Cell: +39.393.3565425

Prot. 66765
30/06/2014

Spett.le Comune di Ancona - Settore Gestione Edilizia
Direzione sportello unico integrato
P.le XXIV Maggio, n. 1 - 60123 ANCONA

Ancona, 27 Giugno 2014

Oggetto: Variante al piano di lottizzazione APL23 "Valle della Lodola"

Riferimento: Comunicazione di avvio al procedimento prot. n. 60238

In seguito ai chiarimenti intercorsi con il geom. Moreschi in data 26/06/2014 presento di seguito memorie relative alla variante in oggetto con l'obiettivo di miglioramento dei parametri di sostenibilità ambientale:

- A) Con riferimento alla fase esecutiva di costruzione si chiede di inserire il seguente punto di prescrizione come norma di attuazione nel piano di cantiere:

Considerata l'ubicazione dei lotti da costruire, si richiede di individuare una strada di accesso ai mezzi di cantiere diversa da via Saragat.

La soluzione immediata viene facilmente dedotta nella traversa di via Metauro successiva a via Saragat in direzione Sud-Ovest. Tale strada di uso pubblico (via ColleAmeno) rientra per gran parte della lunghezza all'interno del perimetro territoriale che individua la superficie St del piano di lottizzazione (rif. ALLEGATO 1).

Ulteriore possibile soluzione è la realizzazione di una strada adiacente agli attuali edifici del lotto D che colleghi direttamente via Saragat nella sua attuale parte terminale con via Metauro (da realizzarsi preliminarmente ai nuovi edifici in variante - lotti 3 e 4).

Questo ingresso ai mezzi di cantiere da luogo ai seguenti vantaggi:

1. Verranno immediatamente raggiunti i lotti 3 – 4 oggetto di costruzione adiacenti la strada e sarà possibile ricollegarsi al nuovo lotto 2 proseguendo a valle per via Saragat.
2. Non verrà compromesso il manto stradale della nuova via Saragat
3. Non saranno compromessi i requisiti di sicurezza del passaggio in zona residenziale, considerando la presenza di bambini come indicato dalla segnaletica stradale già installata

Un ulteriore ingresso che deve essere considerato per permettere analoghi risultati relativamente al lotto 1 è l'accesso da via Metauro nelle adiacenze della scuola come tra l'altro previsto anche per l'APL23 bis.

B) Con riferimento al progetto in variante :

Si deve tenere in considerazione che l'unico accesso ad oggi esistente per l'intera lottizzazione APL23-Valle della Lodola è via Saragat che risulta quindi essere una strada senza sbocco (pur avendo altre intersezioni con strade ad uso pubblico).

Si richiede quindi di individuare una strada di sfogo (es. mono corsia a senso unico in uscita dal quartiere) che permetta di ridurre il carico veicolare di via Saragat. Vengono individuate alcune delle possibili soluzioni (non mutuamente esclusive):

- 1) Realizzazione (in anticipo alla costruzione dei nuovi edifici in variante - lotti 3 e 4) di una strada adiacente agli attuali edifici del lotto D (rif. Allegato 1) che colleghi direttamente via Saragat nella sua attuale parte terminale, con via Metauro.
- 2) Prolungamento di via Saragat in direzione SUD fino ad intersecare via Colle Ameno che già è collegata con via Metauro (non interessando strade provinciali come SP04 del Vallone).
- 3) Prolungamento di via Saragat in direzione NORD per collegarsi con via Rubicone. Questa soluzione può essere preventivamente valutata anche in abbinamento al percorso pedonale e ciclabile che verrà realizzato per collegare la zona con il parco del Gabbiano. Questo prolungamento non ha impatti sul parco in questione ed interviene anche come strada di sbocco relativa alle costruzioni sportive oggetto della APL23 bis. (rif. ALLEGATO 2).

La presenza di uno sbocco ulteriore della zona si ritiene necessaria considerata la mole di edifici costruiti e quelli previsti con la nuova lottizzazione oltre al completamento del progetto con la successiva APL23 bis (che prevede anche la realizzazione di strutture sportive e quindi l'accesso a persone non esclusivamente residenti aggiungendo ulteriore carico di traffico alla zona).

Ad oggi, la verifica del clima acustico e l'intensità del flusso viario non sono invece verificabili con delle analisi ambientali in quanto gli edifici sono per la maggior parte non abitati e i dati non sarebbero confrontabili con la situazione a regime.

Il completamento della lottizzazione e la completa occupazione degli edifici incide in maniera considerevole sul flusso viario in ingresso e in uscita, rischiando di creare disagio all'intersezione tra via Saragat e via Metauro in termini di aumentato impatto ambientale acustico ed atmosferico data anche la particolare conformità dello sbocco a bassa visibilità su via Metauro il quale si trova tra le scuole (traffico concentrato in orari determinati) ed il parcheggio scambiatore dell'ospedale (traffico continuativo a media densità). La redazione della valutazione previsionale di impatto acustico dovrà tenere in considerazione quanto sopra.

La presente può essere sottoscritta dai residenti della zona se richiesto.

Ringrazio in anticipo e rimanendo in attesa di riscontro porgo distinti saluti.

Claudio Pasqualini



