



Prot. n° 28697

Falconara M.ma - 4 LUG. 2013

AI DIRIGENTE 3° SETTORE
ing. Stefano Capannelli

e p.c.

AI SINDACO
Assessore all'Urbanistica
sig. Goffredo Brandoni

**oggetto: Proposta di Variante al PRG per la APU 1 - Esame istanza sig.ra Zannotti Luisa volta ad ottenere la modifica dell'atto di indirizzo (DGC n° 302 del 27.11.2012).
Ricognizione dello stato dell'arte, relazione istruttoria e proposta.**

PREMESSA

La sig.ra Zannotti Luisa ha presentato un'istanza (pervenuta il 04/01/2013 ns prot. 739) con la quale chiede di modificare l'atto di indirizzo di cui all'oggetto, relativo al parziale accoglimento delle proposte per una variante al PRG presentate dai proprietari delle aree ricadenti nella APU 1 non comprese nella "Area Leader 5" della Quadrilatero.

L'istanza riguardante unicamente le aree di sua proprietà, era costituita dalla sola nota scritta senza planimetrie, relazione tecnica o altri elaborati.

Le modifiche richieste sono, in sintesi, le seguenti:

- a) togliere l'obbligo di redigere un unico Piano Attuativo per le sottozone 'D6' ed 'E' che preveda l'obbligo di realizzazione e cessione del parcheggio pubblico nella sola sottozona 'E';
- b) localizzare l'area destinata a parcheggio pubblico lungo la strada di collegamento tra le due nuove rotatorie;
- c) comprendere la superficie del parcheggio pubblico nelle AUS;
- d) prevedere lo scomputo della somma necessaria alla realizzazione materiale del parcheggio dagli oneri di urbanizzazione.

Si è provveduto ad esaminare queste richieste confrontandole non soltanto con il testo dell'atto di indirizzo, ma anche con la richiesta a suo tempo presentata dall'avv. Patrizia Gambini il 04/10/2012 (ns prot. 42526) in nome e per conto di alcuni proprietari delle aree della APU 1, tra i quali la stessa sig.ra Zannotti.

Si rammenta che la Giunta aveva ritenuto opportuno emettere l'atto di indirizzo **DGM n° 302/2012** proprio sulla base della suddetta richiesta, che veniva espressamente citata nel testo della delibera.

Si rammenta anche che l'atto citato prefigura una variante al PRG per la APU 1, ritenuta necessaria dopo le sostanziali modifiche intervenute nella situazione urbanistico-territoriale della zona conseguenti all'approvazione del Progetto Preliminare della "Area Leader 5" della Quadrilatero (Delibera CIPE 101/2006).

Con l'occasione dell'istruttoria della richiesta in oggetto, si è ritenuto opportuno effettuare la ricognizione dello stato dell'arte dopo gli ultimi incontri tenutisi in merito, in particolare a quello del mese di gennaio 2013, convocato dal Sindaco, con i responsabili dei competenti Uffici Provinciali ed alcuni tecnici dei proprietari interessati (tra i quali il geom. Peri, tecnico Proprietà Zannotti).

A memoria di chi legge, vengono di seguito riportati in termini riassuntivi i contenuti della proposta dell'avv. Gambini (04.10.2012) e quelli del conseguente atto di indirizzo approvato con DGM n° 302 del 27.11.2012, ciò al fine di meglio consentire la valutazione delle modifiche richieste con la istanza in oggetto:

Proposta avv. Gambini (Prot. n° 42526 del 04.10.2012)

L'avv. Gambini ha presentato la proposta per una variante al PRG in nome e per conto di parte dei proprietari di aree comprese nella APU 1.



Per quanto riguarda specificatamente la proprietà Zannotti, le proposte dell'avv. Gambini erano le seguenti:

1. inserire in una prima variante, relativa all'intera APU 1:
 - *la divisione della proprietà Zannotti nelle due sottozone 'D6' ed 'E';*
 - *il trasferimento della capacità edificatoria della sottozona 'E' nella sottozona 'D6';*
 - *l'estensione alla sottozona 'D6' degli usi previsti dal FNZ per la sottozona 'A'.*
2. attuare con una successiva variante ad hoc:
 - *la concessione di una volumetria premiante per la realizzazione del parcheggio scambiatore nella sottozona 'E'.*

Atto di Indirizzo DGM n° 302 del 27.11.2012

Le richieste relative alla prima variante (di cui al punto 1.) sono state accolte ed inserite nel deliberato dell'atto di indirizzo.

La decisione in merito alla concessione di una volumetria premiante per la realizzazione del parcheggio scambiatore (di cui al punto 2.) nella sottozona "E" è stata invece rinviata dall'Amministrazione ad un momento successivo all'approvazione della prima variante.

Questo il contenuto del deliberato:

In termini generali la variante dovrà sostanzialmente individuare nuove sottozone diverse da quelle previste dal PRG, aderenti alle specifiche situazioni delle proprietà e costituenti Unità Minime di Intervento anche indipendenti, in modo tale da consentire un'effettiva attuazione degli interventi di trasformazione urbanistica.

Per quanto riguarda la proprietà Zannotti, è prevista la suddivisione in due sottozone, denominate 'D6' e 'E'; la 'D6' costituita dall'area compresa tra via Ponte Murato e la SS 76, la 'E' costituita dall'area compresa tra la statale ed i raccordi di accesso a questa ed al casello della A14.

Per le due sottozone è comunque prescritto un piano attuativo comune, con previsione della cessione gratuita di un parcheggio a raso per 150 posti auto localizzato nella sottozona 'E'.

La capacità edificatoria da quest'ultima generata andrebbe perciò concentrata nella sottozona 'D6', alla quale (come per la contigua sottozona 'D5', di altri proprietari) verrebbero estesi tutti gli usi originariamente previsti dal FNZ per la sola sottozona 'A'.

RICHIESTE DELLA SIG.RA ZANNOTTI (Prot. n° 739 del 04/01/2013)

Si ritiene opportuno rammentare in primo luogo che ai sensi della vigente legislazione urbanistica la scelta delle destinazioni delle aree nell'ambito dei piani regolatori è di competenza dell'Amministrazione Comunale, e che gli strumenti urbanistici hanno lo scopo di gestire il territorio comunale per soddisfare l'interesse pubblico.

Nell'ambito della pianificazione urbanistica le esigenze dei privati possono sì essere tenute in conto, ma soltanto nei limiti entro i quali queste non contrastino con le scelte e le finalità del piano decise dall'Amministrazione nell'interesse della comunità.

Entrando nello specifico delle richieste contenute nell'istanza in oggetto, di cui all'elenco in premessa, si osserva quanto di seguito riportato:

Punto a)

La previsione di un unico piano attuativo comune per le sottozone 'D6' ed 'E' è motivata sia dall'appartenenza alla stessa proprietà che dall'attuale situazione di inedificabilità della sottozona 'E', che ricade per intero nello svincolo di raccordo tra l'autostrada A14 (casello Ancona Nord) e la superstrada SS76.

E' stato necessario verificare più approfonditamente la particolare situazione della sottozona 'E', le cui limitazioni in termini edificatori, sono dovute non tanto alle scelte pianificatorie del comune ma piuttosto alle norme del Codice della Strada trasposte sulla cartografia comunale.

Infatti l'art. 16 "Fasce di rispetto in rettilineo ed aree di visibilità nelle intersezioni fuori dei centri abitati" del D.Lgs. n°285/1992 (e ss.mm.ii.), al comma 3 recita: "In corrispondenza e all'interno degli svincoli è vietata la costruzione di ogni genere di manufatti in elevazione".



All'atto della redazione del PRG '99 è stato perciò semplicemente trasposto quanto prescritto dalla norma sopra citata, riportandolo planimetricamente negli elaborati B.06 "Carta della trasposizione dei vincoli" e C.03.4 "Sistema dei vincoli".

Nella fase di approvazione del piano regolatore questi elaborati, unitamente a copia delle NTA e agli altri elaborati relativi al sistema della mobilità, sono stati inviati, con nota prot. 6358 del 11/02/2002, all'ANAS - Compartimento Viabilità per le Marche affinché esprimesse il proprio parere in merito.

La società interpellata ha risposto con nota prot. 3615 del 04/04/2002 (ns prot. 17441 del 17/04/2002), esprimendo il proprio nulla-osta a riguardo, con la specifica condizione che: *"non vengano ridotte le fasce di rispetto stradale lungo la SS 16 'Adriatica' e Variante di Ancona, e la SS 76 'della val d'Esino' Variante"*.

Per modificare questa situazione occorrerebbe perciò attuare quanto chiesto dall'avv. Gambini, e indicato al punto 8 dell'atto di indirizzo, e cioè di verificare la sussistenza delle condizioni previste dal Codice della Strada per l'inserimento della APU 1 nel "centro abitato" e quindi avviare le relative procedure che, tuttavia, sono di altra natura rispetto a quelle che disciplinano le variati urbanistiche.

Si fa comunque presente che l'eventuale conclusione favorevole di questo procedimento porterebbe alla riduzione delle fasce di rispetto stradale, ma questo non si tradurrebbe automaticamente nella rimozione della inedificabilità della sottozona 'E'.

Questo perché l'art. 18 del Codice della Strada *"Fasce di rispetto ed aree di visibilità nei centri abitati"* al comma 3 recita: *"In corrispondenza di intersezioni stradali a livelli sfalsati è vietata la costruzione di ogni genere di manufatti in elevazione all'interno dell'area di intersezione che pregiudichino, a giudizio dell'ente proprietario, la funzionalità dell'intersezione stessa"*.

Quindi, nell'ipotesi più favorevole che comporti l'inserimento dell'APU1 nell'ambito del "centro abitato" e di una variante al PRG che prevedesse la possibilità di attuare con piani separati le sottozone 'D6' ed 'E' non comporterebbe automaticamente la certezza sulla possibilità, con successiva variante, di localizzare una eventuale volumetria premiante nella medesima sottozona "E", che è l'obiettivo della richiedente, dato che la competenza su tale decisione è sempre dell'ente proprietario della strada.

(Per maggiore chiarezza si allegano copie di atti, elaborati, norme sopra citati ed alcune planimetrie esplicative).

Punto b)

La richiesta è redatta in termini generici, per cui si è reso necessario disporre di una planimetria della proposta di localizzazione del parcheggio, anche allo scopo di verificare se questo avrebbe in qualche modo interessato la strada statale SS 76 e le strade provinciali SP 33 e SP 34.

Per questo motivo, con nota prot. 4580 del 30/01/2013, si è chiesto alla sig.ra Zannotti di produrre una planimetria esplicativa, anche schematica, della eventuale localizzazione del parcheggio scambiatore proposto; la planimetria è stata presentata il 18/02/2013 (ns prot. 7262) con una nota a firma della richiedente e del geom. Peri.

Verificato che il parcheggio proposto confina direttamente con la strada statale SS 76 e con le strade provinciali SP 33 e SP 34, con nota prot. 8602 del 25/02/2013 è stata inviata all'ANAS e alla Provincia la richiesta di esprimere in merito il rispettivo parere di competenza, allegando copia della planimetria presentata.

L'ANAS ha risposto con nota prot. 5471 del 20/03/2013 (pervenutoci il 25/03/2013, ns prot. 13164), la Provincia ha risposto con nota prot. 95197 del 20/06/2013 (pervenutoci il 24/06/2013, ns prot. 26932).

Entrambi i pareri sono favorevoli, espressi in via preliminare con riserva di acquisizione delle autorizzazioni di competenza previste dalle leggi in materia, con le prescrizioni di seguito riportate:

• ANAS

A condizione del rispetto delle norme del Codice della Strada sulle fasce di rispetto dal confine stradale della SS 76 e cioè:

- 40 ml per le costruzioni;
- 20 ml per strade, parcheggi etc.;
- alberature, siepi e recinzioni come da art. li 26 e 27 del C.d.S. e art. 26 commi 4,6,7,8 del Regolamento relativo.



• Provincia

A condizione che:

- *non venga realizzata la corsia per gli autobus;*
- *l'innesto sulla SP 33 esclusivamente in uscita dal parcheggio nel senso di marcia Chiaravalle - Castelferretti;*
- *l'innesto sulla SP 34 esclusivamente in entrata al parcheggio nel senso di marcia Falconara - Camerata, con adeguata opera di incanalamento.*

Punto c)

L'area destinata a parcheggio pubblico prevista nell'atto di indirizzo rientrerebbe in ogni caso tra le aree che, conformemente alle vigenti normative urbanistiche, dovrebbero essere cedute gratuitamente al comune in caso di attuazione degli interventi di trasformazione previsti dall'eventuale variante allo strumento urbanistico comunale.

Punto d)

Né la vigente normativa urbanistica, né le indicazioni contenute nell'atto di indirizzo, precludono la possibilità di realizzare le opere per la realizzazione del parcheggio a scomputo degli oneri di urbanizzazione, questione che potrà pertanto essere specificatamente definita nell'ambito dell'eventuale piano attuativo e/o nella convenzione a questo conseguente.

CONCLUSIONI

Si fa rilevare innanzitutto che le richieste contenute nell'istanza in oggetto sono difformi da quelle della proposta dell'avv. Gambini, a suo tempo sottoscritta anche dalla sig.ra Zannotti.

Si rammenta che quella proposta è stata presentata a conclusione di tutta una serie di incontri con i proprietari interessati ed i loro tecnici, e che i suoi contenuti sono stati oggetto di verifica con i competenti Uffici della Provincia, e perciò più volte affrontati ed approfonditi in tutte le sedi opportune.

Ribadendo ulteriormente che la Giunta Comunale ha determinato l'atto di indirizzo in base alla proposta comune dei proprietari, oltre che di tutto il lavoro preparatorio sopra descritto, si ritiene sarebbe opportuno che questi fossero informati per avere un loro parere in merito alle modifiche proposte dalla sig.ra Zannotti, preliminarmente a qualsiasi decisione dell'Amministrazione. Questo anche in considerazione del fatto che i proprietari dovranno accollarsi l'onere della redazione degli elaborati di variante, giusto quanto deliberato con DGM n° 302/2012, e quindi è quanto mai necessario l'accordo preventivo sui contenuti della variante stessa.

Per quanto riguarda lo stato dell'arte dell'intera questione, si fa riferimento al citato incontro di gennaio 2012, ricordando che in quella sede il Dirigente dell'Ufficio Urbanistico Provinciale ha fatto presente che **la variante prefigurata nella delibera della Giunta Comunale n° 302/2012 non può essere attuata con la procedura semplificata prevista dall'art. 15, comma 5 della LR n° 34/1992.**

Questo perché le prescrizioni a suo tempo espresse dal Comitato Provinciale del Territorio (CPT), tra le quali la eliminazione di ogni possibilità di edificazione nelle sottozone "D" ed "E", sono state integralmente recepite negli atti di approvazione del PRG '99, specificatamente nella delibera del Consiglio Provinciale n° 33/2003, come ricordato anche dalla Provincia di Ancona con nota Prot. n° 99690 del 31.08.2011 (Ns. Prot. n° 40762 del 02.09.2011) in risposta ai quesiti formulati dal Comune con nota Prot. n° 27549 del 09.06.2011.

La Delibera Provinciale di approvazione con prescrizioni del PRG'99 è precedente alla riforma della normativa urbanistica regionale, intervenuta con la LR n° 34/2005, che ha modificato le procedure ed i ruoli per l'approvazione degli strumenti urbanistici, ed ha quindi valore cogente (prima della riforma la Provincia approvava gli strumenti di pianificazione e il Consiglio Comunale recepiva, dopo la riforma la Provincia si esprime sulla conformità urbanistica del piano ed il Consiglio Comunale approva).

Pertanto la rimozione del divieto di edificazione nelle sottozone 'D' ed 'E' della ZUT 4 del SAT B1, ricadenti nella APU 1, costituisce variante sostanziale al piano regolatore attuale che deve essere approvata con la procedura ordinaria, e non con quella semplificata.



3° SETTORE - Gestione, Governo, Valorizzazione del Territorio e delle Infrastrutture
U.O.C. Pianificazione Territoriale e Cartografia

La presente relazione istruttoria viene portata alla Sua attenzione, proponendo di valutare l'opportunità di informare gli altri proprietari interessati, unitamente all'avv. Gambini, delle modifiche richieste dalla sig.ra Zannotti ed acquisire in merito il loro parere preliminarmente a qualsiasi altro atto.

Ove ciò non fosse ritenuto necessario in questa fase, la richiesta della sig.ra Zannotti e l'intera questione come sintetizzata con la presente nota, andrebbero sottoposte alla Giunta Comunale affinché questa con apposito atto di indirizzo provveda a:

1. apportare le opportune modifiche all'atto di indirizzo DGM n° 302/2012, in conformità al parere del Dirigente dell'Ufficio Urbanistico della Provincia riguardo la procedura per l'approvazione della eventuale variante al PRG;
2. integrare e/o modificare lo stesso atto d'indirizzo nel caso in cui l'Amministrazione ritenga di accogliere, in tutto o in parte, le nuove proposte avanzate dalla sig.ra Zannotti con l'istanza in oggetto.
3. disporre l'invio dell'atto deliberativo a tutti i proprietari interessati affinché esprimano formalmente il loro consenso nelle forme opportune, anche mediante la presentazione degli elaborati di Variante.

Il Titolare UOC Pianificazione Territoriale e Cartografia
arch. Maria Alessandra Marincioni

Il Funzionario Tecnico
geom. Claudio Molinelli

