



ARGOMENTO N. 1149/2014

iscritto all'O.d.G. del Consiglio

SPORTELLO UNICO INTEGRATO

Proposta della Giunta al Consiglio comunale deliberazione n. 556 del 24.10.2014 (immediatamente eseguibile)

OGGETTO: ADOZIONE II VARIANTE AL PIANO DI RECUPERO APC 2 EX OSPEDALE UMBERTO I IN VARIANTE AL PIANO REGOLATORE GENERALE.

Relatore: Assessore all'Urbanistica

LA GIUNTA COMUNALE

Premesse:

Con delibera di Consiglio comunale n. 48 del 21 aprile 2005 è stato approvato il Piano di Recupero di iniziativa pubblica denominato APC 2 ex Ospedale Umberto I;

L'attuazione del Piano di Recupero sopra richiamato è stata avviata dal soggetto attuatore, Santarelli Costruzioni S.p.A, proprietario di oltre il 75% del valore degli immobili ricompresi nel Piano medesimo, con la stipula della Convenzione urbanistica in data 12 febbraio 2008 con atto a rogito Notaio Scoccianti n. 308837/52210;

Sulla base del programma costruttivo previsto dal Piano di Recupero sono stati rilasciati i seguenti titoli abilitativi relativi ad interventi di urbanizzazione oltre che di trasformazione e recupero degli immobili esistenti:

- 1. Permesso di Costruire n. 143 del 6.8.2008 per l'esecuzione dei lavori delle opere di urbanizzazione primaria APC2 Ex Ospedale Umberto I;*
- 2. Permesso di Costruire n. 194 del 5.11.2008 per la realizzazione del Parcheggio interrato multipiano ambito "G1" del Piano di Recupero APC2 Ex Ospedale Umberto I; 1^ variante al Permesso di Costruire n. 194/2010;*
- 3. Permesso di Costruire Prot. n. 225/2008 parcheggio a raso "G2";*
- 4. Permesso di Costruire Prot. n. 92/2009 ristrutturazione padiglione 6 – 1^ variante al Permesso di Costruire n. 92/2009;*
- 5. Permesso di Costruire Prot. n. 143/2009 ristrutturazione padiglione 8 – 1^ variante al Permesso di Costruire n. 143/2009;*
- 6. Permesso di Costruire Prot. n. 28/2009 permesso di costruire nuovo edificio;*
- 7. DIA Prot. n. 103821 del 10.10.2008 demolizioni;*
- 8. DIA Prot. n. 8615 del 10.2.2009 smontaggio muro esterno per passaggio di cantiere;*
- 9. DIA Prot. n. 46796 del 19.5.2010 demolizioni interne al padiglione 7;*



10. Autorizzazione n. 33 del 31.10.2008 prot. n. 100914/VI.5.6 per abbattimento di n. 8 piante protette;
11. Autorizzazione n. 24 del 2.9.2008 per abbattimento di n. 98 piante protette;
12. Autorizzazione n. 3 del 16.2.2009 abbattimento piante protette;

Su istanza del soggetto attuatore presentata in data 11.8.2008, previa decisione di Giunta Municipale lett. "O/I" del 28.10.2008, l'ufficio Pianificazione Attuativa ha avviato il procedimento di variante al piano di recupero in data 31.10.2008;

Con delibera di Giunta municipale n. 82 del 20.3.2012 è stata approvata la prima variante al piano di recupero APC 2;

La variante sopra richiamata ha determinato, tra l'altro, modifiche rilevanti al complesso di opere di urbanizzazione con la conseguente necessità di aggiornamento del progetto approvato ed autorizzato con Permesso di Costruire n. 143/2008;

Con la medesima variante è stato altresì approvato un nuovo schema di convenzione nel quale sono stati trasferiti gli impegni ancora in essere della convenzione già stipulata con atto a rogito del Notaio Scoccianti in data 12 febbraio 2008, ed aggiunti i nuovi obblighi assunti dal soggetto attuatore sulla base delle previsioni della variante al Piano di Recupero;

La variante ha comportato la sospensione degli interventi di trasformazione in attesa della stipula della nuova convenzione determinando di fatto il blocco dei programmi costruttivi sia in relazione agli interventi privati sia in relazione alle opere pubbliche;

Le mutate condizioni congiunturali attraversate dal settore edilizio, originate dalla più generale crisi economica, insieme alla difficile situazione economico finanziaria che interessa in particolare il soggetto attuatore, hanno determinato inoltre una condizione sfavorevole alla stipula della nuova convenzione urbanistica ed all'assolvimento degli obblighi in essa previsti, quindi al sostanziale blocco dei programmi costruttivi sia in relazione agli interventi privati sia in relazione alle opere pubbliche;

All'interno del Piano di Recupero APC 2 Umberto I sono inseriti gli immobili di proprietà dell'ASUR Marche, localizzati nell'Ambito A padiglioni A1.1 e A1.2, per i quali, in data 2.11.2011 prot. 98470, è già stata depositata una richiesta di permesso di costruire che ha concluso la fase istruttoria senza peraltro pervenire al rilascio del permesso proprio in relazione al mancato avvio delle previsioni disposte dalla prima variante urbanistica;

Il particolare impianto normativo del Piano di Recupero e della successiva prima variante, infatti, prescrive la localizzazione dei parcheggi di standard, ai



sensi dell'art. 6 delle NTA del PRG, di competenza dei due padiglioni ASUR all'interno del parcheggio multipiano già realizzato dal soggetto attuatore nell'Ambito "G1" nel modo seguente:

- *al livello -3 1311 mq di superficie destinati a parcheggio di tipo P1*
- *al livello -2 1967 mq di superficie destinati a parcheggio di tipo P3;*

Lo schema di convenzione della variante al Piano di Recupero, in particolare, stabilisce che il livello -3 del parcheggio multipiano "G1" sia ceduto all'Amministrazione comunale mentre il livello -2 e il livello -1 rimangono di proprietà privata;

La mancata acquisizione della disponibilità delle dotazioni di parcheggio localizzate nel parcheggio multipiano "G1", ad oggi di proprietà della Santarelli Costruzioni S.p.A. e gravato da ipoteca in favore di Banca delle Marche, impedisce il definitivo rilascio del permesso di costruire per la realizzazione delle due importanti strutture sanitarie previste nei padiglioni A1.1 e A1.2, rispettivamente Poliambulatorio e RSA/RP, oggetto dell'istanza di permesso di costruire già presentata dall'ASUR;

Il Comune di Ancona, con protocollo di intesa sottoscritto con ASUR Marche in data 8.7.2014, si è impegnato ad intraprendere ogni opportuna azione amministrativa tesa a superare la fase di stallo nell'attuazione del piano di recupero ed in particolare per gli interventi di competenza dell'ASUR;

La richiesta di cancellazione dell'iscrizione ipotecaria relativamente agli immobili su cui insistono le dotazioni di parcheggio dell'ASUR, inviata a Banca delle Marche in data 10.7.2014 con nota a firma del Sindaco, non ha avuto esito favorevole;

Il Comune di Ancona, con delibera di Giunta municipale n. 546 del 14.10.2014, ha pertanto ritenuto opportuno modificare parzialmente lo schema di convenzione per l'attuazione del piano di recupero vigente con l'obiettivo di favorire il riavvio del programma di recupero rivedendo i tempi di cessione degli immobili in esso previsti e le modalità con cui il soggetto attuatore adempie al contributo di valorizzazione legato al cambio di destinazione d'uso determinato con la delibera di Giunta municipale n. 82/2012;

Tra le modifiche previste dal nuovo schema di convenzione è stato eliminato l'intervento da parte dell'ASUR alla stipula del nuovo atto in quanto non più soggetta ad alcun obbligo in ordine all'attuazione del Piano di Recupero;

Con nota a firma del Direttore Generale Dott. Genga, prot. 22826 del 17.10.2014, pervenuta in data 20.10.2014 prot. 110296, l'ASUR Marche, oltre a ribadire gli impegni già sottoscritti con il Comune di Ancona con il protocollo di intesa sopra richiamato, ha evidenziato di essere nell'impossibilità di dare seguito agli investimenti programmati sull'Umberto I e quindi di garantire i servizi alla



collettività in essi previsti, e chiesto di procedere ad una variante urbanistica che consenta la monetizzazione delle dotazioni di parcheggio in luogo del loro reperimento oltre ad una più specifica richiesta di prevedere 200 mq di parcheggio privato nell'area confinante con Largo Cappelli;

Ritenuto opportuno intervenire sulle modalità attuative stabilite dalla normativa del Piano di Recupero vigente con l'obiettivo di rendere pienamente autonomo l'intervento dell'ASUR da quelli di competenza del soggetto attuatore, anche accogliendo le richieste fatte pervenire dall'ASUR Marche sopra richiamate, favorendo pertanto la realizzazione delle strutture sanitarie di interesse collettivo previste nei padiglioni 1 e 2;

Dato atto che la Direzione Sportello Unico Integrato ha predisposto a tal fine una seconda variante al Piano di Recupero APC 2 ex Ospedale Umberto I, in variante al Piano Regolatore Generale, con la quale, in sintesi, vengono stabilite le seguenti modifiche alle norme vigenti:

- *modifica dell'art. 71 delle NTA del PRG, limitatamente a quanto previsto per l'APC 2 ex Ospedale Umberto I, mediante la definizione delle seguenti dotazioni di parcheggio relativamente all'uso U4/19 dei padiglioni 1 e 2 nell'Ambito Unitario A:
P1 = 47 mq ogni 100 mq di superficie utile con la possibilità di monetizzazione secondo le modalità stabilite dall'art. 5 delle NTA del PRG in luogo del loro reperimento;
P3 = 200 mq di parcheggio da localizzare nell'area antistante i padiglioni 1 e 2 che si affaccia su Corso Amendola;*
- *modifica dell'art 71 delle NTA del PRG, limitatamente all'APC 2, con la esplicita previsione della conferma della vigenza delle NTA del Piano di Recupero oltre la scadenza del termine di validità del piano medesimo fino all'adozione di un nuovo strumento attuativo;*
- *modifica dell'art. 9 delle NTA del Piano di Recupero vigente con la specificazione della seguente modalità di calcolo delle dotazioni di standard di parcheggio relativamente all'uso U4/19 previsto nei lotti A1.1 e A1.2 di proprietà dell'ASUR Marche:
P1 = 47 mq ogni 100 mq di SUL con la possibilità di una loro monetizzazione secondo le modalità dell'art. 5 delle NTA del PRG;
P3 = 200 mq totalmente permeabile da reperire nell'area antistante ai lotti A1.1 e A1.2 sul fronte di Corso Amendola;*
- *modifica dell'art. 9 delle NTA del Piano di Recupero con la prescrizione specifica che consente di presentare il progetto unitario ai sensi dell'art. 4 delle medesime norme a livello dei singoli subambiti A1 e A2;*
- *introduzione dell'art.19 delle NTA del Piano di Recupero con la disposizione particolare che stabilisce le specifiche condizioni per il rilascio dei permessi di costruire relativi al cambio di destinazione d'uso dei padiglioni 3, 12 e 13 subordinandoli al rispetto degli impegni di convenzione in relazione all'assolvimento del contributo di valorizzazione da parte del soggetto attuatore;*



In data 13.10.2014 è stato comunicato l'avvio del procedimento della variante a Santarelli Costruzioni S.p.A. e ASUR Marche rispettivamente con note prot. 106876 e prot. 106878;

Le modifiche normative sopra delineate non hanno effetti sul contenuto dello schema di Convenzione vigente, approvato con la delibera di approvazione della prima variante al piano di recupero APC 2 ex Ospedale Umberto I (del. GM n. 82/2012) successivamente parzialmente modificato ed aggiornato nel contenuto con delibera di Giunta municipale n. 311/2013 e con delibera di Giunta municipale n. 546/2014, nel quale sono stabiliti le condizioni, i tempi e le modalità per l'attuazione del Piano di Recupero, che pertanto si conferma integralmente;

La variante sopra descritta risulta costituita dai seguenti elaborati di progetto:

- =Elaborato Variante Art. 71 NTA PRG;*
- =Relazione tecnica e relazione di sostenibilità ambientale L.R. 14/2008;*
- =Verifica di compatibilità idraulica ai sensi art. 10 L.R. 22/2011;*
- =Norme tecniche di attuazione;*
- =Tav. 8 Tavola Normativa;*
- =Tav. 9 Tavola delle demolizioni;*

Che ai sensi del paragrafo 1.3 punto 8 lett. k) delle Linee Guida Regionali per la Valutazione Ambientale Strategica DGR 1813/2010 il procedimento non è soggetto a VAS come risulta attestato dalla nota del Responsabile del Procedimento indirizzata al Settore IX – Urbanistica della Provincia di Ancona e dalla nota di condivisione del medesimo settore della Provincia di Ancona del 20.10.2014 prot. 110252;

Il Settore VII Tutela e Valorizzazione dell'Ambiente della Provincia di Ancona ha espresso parere favorevole, con nota prot. 138970 dell'8.10.2014 in ordine alla verifica di compatibilità idraulica predisposta ai sensi dell'art. 10 c. 1 della L.R. 22/2011 de DGR n. 53/2014 dalla UO Studi geologici e frana del Comune di Ancona;

In relazione a quanto previsto dall'art. 89 del D.P.R. 380/2001, il Settore IX – Urbanistica della Provincia di Ancona ha confermato, con nota prot. 110252 del 20.10.2014, il parere già espresso per la prima variante al piano di recupero con det. n. 255 del 22.6.2004;

Il parere ASUR ai sensi della Legge 833/1978 art. 20 lett. f) di cui ci si avvale è quello già espresso pervenuto in data 19.1.2009 con nota prot. 5374 del 20.1.2009 in sede di valutazione della precedente variante;

Visto l'art. 8 della LR 14/1986; l'art. 26 della L.R. 34/1992; la DGR n. 1576/2004; l'art. 39 del D. Lgs. n. 33/2013;



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 dare atto che le premesse sono parte integrante del presente atto;*
- 2) *di adottare, ai sensi dell'art. 26 della LR 34/92, la variante normativa alle NTA del PRG consistente nella modifica dell'art. 71 del PRG, limitatamente all'APC 2 ex Ospedale Umberto I, come sinteticamente descritta nelle premesse e meglio specificata nell'Elaborato Variante Art. 71 NTA del PRG;*
- 3) *di adottare la seconda variante al Piano di Recupero APC 2 Umberto I costituita dai seguenti elaborati:*
 - *Elaborato Variante Art. 71 NTA PRG;*
 - *Relazione tecnica e relazione di sostenibilità ai sensi della L.R. 14/2008;*
 - *Verifica di compatibilità idraulica ai sensi della L.R. 22/2011;*
 - *Norme tecniche di attuazione;*
 - *Tav. 8 Tavola Normativa;*
 - *Tav. 9 Tavola delle demolizioni;*
- 4) *di dare atto che gli elaborati sopra elencati, ad eccezione degli elaborati denominati "Relazione tecnica" e "Variante all'art. 71 del PRG" sostituiscono i corrispondenti elaborati del Piano di Recupero attualmente vigente approvato con Delibera di Giunta municipale n. 82 del 20.3.2012;*
- 5) *di dare atto che la medesima deliberazione, per ogni altra sua parte non modificata con la presente resta valida e produttiva di effetti;*
- 6) *di rinviare ad un successivo atto di competenza del settore proponente la definizione degli aspetti contabili relativi alla eventuale monetizzazione delle dotazioni di parcheggi di tipo P1 prevista dalla variante;*
- 7) *di dare mandato agli uffici competenti di provvedere al deposito ed alla pubblicazione della seconda variante al Piano di Recupero APC 2 ex Ospedale Umberto I in variante al PRG ai sensi delle leggi vigenti;*
- 8) *di precisare che il Responsabile del Procedimento, ai sensi dell'art. 5 della L. 241/90, è il Dirigente dello Sportello Unico Integrato Arch. Giacomo Circelli.*

(si richiede l'immediata eseguibilità ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D. Lgs. 18 agosto 2000 n. 267)



ALLEGATI

Elaborato Variante Art. 71 NTA PRG;
Relazione tecnica e relazione di sostenibilità ai sensi della L.R. 14/2008;
Verifica di compatibilità idraulica ai sensi della L.R. 22/2011;
Norme tecniche di attuazione;
Tav. 8 Tavola Normativa;
Tav. 9 Tavola delle demolizioni;
Parere art. 49 – D. Lgs. 267/2000
Dichiarazioni pubblicazione Albo Pretorio on line e “Amministrazione trasparente”