



COMUNE DI ANCONA

ATTO DELLA GIUNTA

DEL 02/02/2021 N. 29

**Oggetto : VARIANTE PARZIALE AL PRG PER IL RECEPIMENTO DEL
NUOVO SNODO VIARIO REALIZZATO TRA VIA FLAVIA E VIA
BORSELLINO NEL PIP BARACCOLA AI SENSI DELL'ART. 15 COMMA 5
DELLA LR N. 34/1992 - ADOZIONE**

L'anno, il giorno due del mese di Febbraio, alle ore 12:08, 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	FORESI STEFANO	Presente
Assessore	GUIDOTTI ANDREA	Presente
Assessore	MANARINI PAOLO	Presente
Assessore	MARASCA PAOLO	Presente
Assessore	POLENTA MICHELE	Presente
Assessore	SIMONELLA IDA	Presente

Partecipa il Segretario Generale MONTACCINI GIOVANNI

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. **29** del **02/02/2021**



DELIBERAZIONE N. 29 DEL 2 FEBBRAIO 2021

**DIREZIONE URBANISTICA,
EDILIZIA PUBBLICA,
PORTO, MOBILITA'**

**OGGETTO: VARIANTE PARZIALE AL PRG PER IL RECEPIMENTO DEL
NUOVO SNODO VIARIO REALIZZATO TRA VIA FLAVIA E
VIA BORSELLINO NEL PIP BARACCOLA AI SENSI
DELL'ART. 15 COMMA 5 DELLA LR N. 34/1992 - ADOZIONE**

LA GIUNTA

Visto il documento istruttorio redatto dalla Direzione Urbanistica, Edilizia Pubblica, Porto, Mobilità, che di seguito si riporta:

PREMESSO:

In data 27.6.2017 con DG n. 336 la Giunta ha approvato il progetto per la realizzazione della rotatoria stradale su Via Flavia-Via Borsellino e della relativa bretella di collegamento con Via Totti, al fine di fronteggiare le problematiche relative alla viabilità di accesso al compendio direzionale-terziario del PIP Baraccola e di migliorare le condizioni di sicurezza dell'asse viario di Via Flavia in uscita dai quartieri residenziali;

In data 19.02.2020 sono stati ultimati i lavori di realizzazione dell'opera e ne è stato approvato lo stato finale e il certificato di regolare esecuzione in data 19.06.2020. Attualmente l'opera è pertanto regolarmente funzionante ed adibita al transito dei veicoli;

Sovrapponendo le aree di sedime dello snodo viario realizzato con il PRG vigente, si riscontra che il nuovo tracciato viario ha destinazione di sede stradale, ovvero ricade nell'art. 26-Zone della viabilità delle NTA del PRG vigente, tuttavia una piccola parte, quella su cui insiste la porzione terminale della bretella di collegamento con Via Totti, ha destinazione terziaria-direzionale, ovvero ricade nell'art. 8-Zona terziaria e direzionale delle NTA del PIP: di questa una porzione di mq 478, ricade nel lotto D1/1 e una porzione di mq 192, ricade nel lotto D1/2;

Lo sconfinamento dell'opera stradale nella zona terziaria-direzionale del PIP, ovvero la presenza di porzioni di sede stradale all'interno dei lotti D1/1 e D1/2, comporta necessariamente la riduzione della superficie edificabile dei lotti e, conseguentemente, della rispettiva Superficie Utile massima, nonché della disponibilità di aree esterne necessarie per assolvere al reperimento della dotazione del verde calcolata secondo gli indici relativi agli usi definiti dall'art. 6 delle NTA del PRG vigente;



CONSIDERATO CHE il lotto D1/1, non ancora edificato, della superficie di 5.668 mq e potenzialità edificatoria massima di 5.668 mq di SUL ($U_f=1$ mq/mq), attualmente di proprietà del Comune, dovrà essere ceduto a titolo di corrispettivo all'impresa aggiudicataria dei lavori di realizzazione dello snodo viario sopra illustrato ai sensi dell'art. 10 del contratto di appalto sottoscritto in data 16.05.2018 rep. 14709;

Infatti, fin dall'approvazione del progetto definitivo, è stato previsto che la nuova opera viaria dovesse essere finanziata con la modalità della "cessione di immobile in cambio di opere" ai sensi dell'art. 191 del D. Lgs. n. 50/2016 (Codice dei Contratti), identificando quale bene da cedere, appunto, il lotto D1/1, appartenente al patrimonio disponibile del Comune e inserito nel Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni relativo al biennio 2017-2019 approvato con DCC n. 123 del 07.12.2016;

Attualmente, quindi, terminati i lavori sussistono le condizioni per trasferire la proprietà del lotto alla ditta UBALDI COSTRUZIONI s.p.a. di Maltignano (AP) risultata aggiudicataria dei lavori, ma lo sconfinamento dell'opera viaria dentro il lotto, non ha permesso il perfezionamento della cessione;

CONSIDERATO INOLTRE CHE il lotto D1/2, parzialmente edificato, della superficie di 17.214 mq e una potenzialità edificatoria massima di 17.214 mq di SUL ($U_f=1$ mq/mq), originariamente di proprietà del Comune, è stato ceduto all'Associazione Temporanea di Imprese "UBALDI-ALKON-COLORAN" ai sensi del contratto di concessione di lavori pubblici project-financing (art. 37 bis della Legge n. 109/1994) sottoscritto in data 11.11.2005 rep. n. 12548, risultata vincitrice della procedura di gara;

Il contratto di project-financing, infatti, a fronte della realizzazione e gestione di un parcheggio pubblico a raso e della realizzazione della rampa stradale di collegamento con l'asse Nord-Sud in direzione sud e della sistemazione della rete viaria direttamente collegata, prevedeva la cessione in proprietà dei lotti edificabili a destinazione direzionale D1/2 e D1/3A nell'ambito del PIP Baraccola;

Pertanto, successivamente all'approvazione del progetto delle opere di urbanizzazione, con atto a rogito Notaio Montali del 15.11.2005 rep. n. 95577, tali lotti venivano ceduti alla UBALDI COSTRUZIONI s.p.a. che dava inizio ai lavori di edificazione. In particolare nel lotto D1/2 è prevista la realizzazione di 4 edifici a destinazione terziaria-direzionale, di cui 3 già realizzati;

Altresì, lo sconfinamento dell'opera viaria dentro il lotto, determina una effettiva limitazione della potenzialità edificatoria del lotto ceduto alla UBALDI COSTRUZIONI riducendo la superficie fondiaria e la disponibilità delle aree esterne per assolvere alla dotazione del verde;

CONSIDERATO INFINE CHE tali limitazioni, essendo sopraggiunte a seguito della realizzazione dell'opera e successivamente alla cessione o alle



pattuizioni di cessione dei lotti, rendono necessario l'adeguamento dello strumento urbanistico al fine di assicurare le condizioni di edificabilità e di consistenza dei lotti D1/1 e D1/2 ammesse originariamente dal PRG;

E' necessario quindi adeguare lo strumento urbanistico allo stato dei luoghi assegnando la destinazione di sede stradale alle porzioni del nuovo snodo viario che ricadono nei due lotti D1/1 e D1/2, modificando in particolare la Tav. 7N bis del PRG mediante il cambio di destinazione d'uso delle aree interessate dall'opera viaria, che complessivamente ammontano a 670 mq (478 nel lotto D1/1 e 192 nel lotto D1/2), da art. 8-Zona terziaria-direzionale del PIP a art. 16-Zone destinate alla viabilità delle NTA del PIP;

Al fine di mantenere le attuali condizioni urbanistiche dei lotti D1/1 e D1/2 interessati dalla ridefinizione delle superfici destinate alla viabilità è opportuno prevedere:

- 1) la conservazione della superficie utile massima realizzabile relativa a ciascun lotto, mediante l'eliminazione dell'indice di Utilizzazione fondiaria di 1 mq/mq vigente e l'inserimento del parametro di Superficie Utile massima, calcolata sulla superficie fondiaria complessiva relativa a ciascun lotto, pari a 5.668 mq per il lotto D1/1 e 17.214 mq per il lotto D1/2;*
- 2) il reperimento delle aree destinate alla viabilità (pari a 478 mq per il lotto D1/1 e pari a 192 mq per il lotto D1/2) nell'ambito della dotazione delle superfici a verde prioritariamente di tipo V3_verde privato e secondariamente di tipo V1_verde privato di uso pubblico, legate agli usi così come definiti dall'art. 6 delle NTA del PRG vigente,*
- 3) il reperimento di ulteriori 58 mq all'interno del lotto D1/1 su cui insiste la cabina elettrica nell'ambito della dotazione delle superfici a verde, prioritariamente di tipo V3_verde privato e secondariamente di tipo V1_verde privato di uso pubblico, legate agli usi così come definiti dall'art. 6 delle NTA del PRG vigente,*
- 4) la modifica del perimetro di massimo ingombro del lotto D1/1 e dell'ultimo edificio del lotto D1/2, ancora da edificare, in coerenza con la nuova viabilità determinata dalla bretella di collegamento di Via Totti, al fine di permettere una migliore organizzazione funzionale;*

TUTTO QUESTO meglio esplicitato negli allegati elaborati di progetto della variante:

- *Elab.01 - Relazione tecnica illustrativa e di sostenibilità ambientale (art. 5 della LR n. 14/2008);*
- *Elab.02 - Modifica all'art. 8 delle NTA del Piano degli Insediamenti Produttivi;*
- *Elab.03 - Stralcio Tav. 7Nbis del P.R.G.;*

EVIDENZIATO INOLTRE che la proposta di variante parziale al PRG, non determina alcun aumento del carico urbanistico poiché conferma le potenzialità



originarie dei lotti e non prevede alcuna nuova area edificabile, non incide sul dimensionamento globale del PRG, non modifica la distribuzione dei carichi insediativi e la dotazione degli standard di cui al DI n. 1444/1968, pertanto rientra nei casi di variante semplificata di cui all'art. 15 comma 5 della LR n. 34/1992 e sarà approvata in via definitiva dalla Giunta comunale secondo l'iter semplificato previsto dall'art. 30 della medesima LR n. 34/1994;

PRESO ATTO CHE con discussione del 27.10.2020 prot. n. 3306825/806 la Giunta Comunale ha accolto senza rilievi, la proposta di variante di cui all'oggetto formulata dalla Direzione Urbanistica, Edilizia Pubblica, Porto e Mobilità, dando mandato di procedere nella sua redazione definitiva;

Con nota del 29.10.2020 prot. n. 155849, è stato richiesto al Servizio Tutela, Gestione e Assetto del Territorio – P.F. Tutela delle Acque e Tutela del Territorio di Ancona della Regione Marche, il parere di compatibilità geomorfologica ai sensi dell'art. 89 del DPR n. 380/2001 e l'accertamento della compatibilità idraulica tra lo strumento di pianificazione e le pericolosità idrauliche presenti, ai sensi dell'art. 10 della LR. n. 22/2011;

Con nota del 17.12.2020 prot. n. 185048 il Servizio Tutela, Gestione e Assetto del Territorio – P.F. Tutela delle Acque e Tutela del Territorio di Ancona della Regione Marche, ritenendo le modifiche introdotte dalla variante non sostanziali sotto il profilo della compatibilità geomorfologica, ha espresso la non necessità di formulare un nuovo parere geomorfologico, invitando ad avvalersi del parere di compatibilità geomorfologica già espresso per il PRG vigente;

Con medesima nota del 17.12.2020 prot. n. 185048 il Servizio Tutela, Gestione e Assetto del Territorio – P.F. Tutela delle Acque e Tutela del Territorio di Ancona della Regione Marche, valutando che la variante in esame non comporta una trasformazione territoriale in grado di modificare il regime idraulico ai sensi della DGR n. 53/2014, non rientrando nei casi specificati al paragrafo 2.2 "Ambito di applicazione" lettere a), b), e c) della DGR stessa, ha ritenuto che ricorrono le condizioni di esclusione dalla Verifica di Compatibilità Idraulica;

Con nota del 29.10.2020 prot. n. 155855, è stato richiesto all'ASUR Marche, Area Vasta n. 2 - Servizio Igiene e Sanità Pubblica, il parere di competenza ai sensi dell'art. 20 della Legge n. 833/1978;

Con nota del 5.11.2020 prot. n. 159787 è pervenuto il parere dell'ASUR Marche nel quale l'Ente si esprime favorevolmente alla variante in oggetto;

Con nota del 29.10.2020 prot. n. 155844, il Comune, in qualità di Autorità Procedente (AP), ha richiesto alla Provincia di Ancona, in qualità di Autorità Competente (AC), l'avvio del procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS in forma semplificata ai sensi del paragrafo A.3 comma 5 delle Linee Guida regionali di cui alla DGR n. 1647/2019 allegando contestualmente la relazione di screening semplificato;



L'Autorità Competente, con nota del 15.12.2020 prot. n. 183581 ha trasmesso la Determina del Dirigente Settore IV-Area Governo del Territorio n. 1452 del 11.12.2020, con la quale ha concluso il procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS, escludendo dalla procedura lo strumento urbanistico in oggetto;

TENUTO CONTO CHE il Responsabile del Procedimento, ai sensi dell'art. 5 della Legge n. 241/1990 e ss.mm.ii. in materia di procedimenti amministrativi, è il Funzionario Tecnico P.O. Mauro Serini della Direzione Pianificazione Urbanistica, Edilizia Pubblica, Porto, Mobilità, mentre il Dirigente della Direzione Pianificazione Urbanistica, Edilizia Pubblica, Porto, Mobilità è l'arch. Claudio Centanni e che entrambi hanno sottoscritto la dichiarazione di assenza di conflitto di interessi e di cause di incompatibilità, allegata alla presente;

ATTESA la competenza della Giunta comunale ai sensi dell'art. 15 comma 5 della LR n. 34/1992, come recentemente modificato dalla LR n. 43 del 30.12.2019;

si propone quanto segue

- 1) **DI PRENDERE ATTO** che le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto;
- 2) **DI ADOTTARE** la **VARIANTE PARZIALE AL PRG PER IL RECEPIMENTO DEL NUOVO SNODO VIARIO REALIZZATO TRA VIA FLAVIA E VIA BORSELLINO NEL PIP BARACCOLA** ai sensi dell'art. 15 comma 5 della LR n. 34/1992, unitamente ai seguenti elaborati di progetto che ne formano parte integrante e sostanziale:
 - Elab.01 - Relazione tecnica illustrativa e di sostenibilità ambientale (art. 5 della LR n. 14/2008);
 - Elab.02 - Modifica all'art. 8 delle NTA del Piano degli Insediamenti Produttivi;
 - Elab.03 - Stralcio Tav. 7Nbis del P.R.G.;
- 3) **DI DARE MANDATO** agli uffici competenti di provvedere al deposito e pubblicazione della presente variante e agli altri adempimenti conseguenti ai sensi delle leggi vigenti;
- 4) **DI DARE ATTO** che Responsabile del Procedimento è il Funzionario Tecnico P.O. Mauro Serini;
- 5) **DI DARE ATTO** che il presente provvedimento è rilevante ai fini della pubblicazione sul sito Internet comunale ai sensi del D. Lgs. n. 33 del 14.3.2013.

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



Visto il parere di regolarità tecnica espresso su tale proposta dal Dirigente Responsabile interessato, reso ai sensi dell'art. 49 comma 1, del D. Lgs, n. 267/2000, nonché la dichiarazione, riportati nei fogli che si allegano;

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

Con voti unanimi;

DELIBERA

- 1) **DI PRENDERE ATTO** che le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto;
- 2) **DI ADOTTARE** la VARIANTE PARZIALE AL PRG PER IL RECEPIMENTO DEL NUOVO SNODO VIARIO REALIZZATO TRA VIA FLAVIA E VIA BORSELLINO NEL PIP BARACCOLA ai sensi dell'art. 15 comma 5 della LR n. 34/1992, unitamente ai seguenti elaborati di progetto che ne formano parte integrante e sostanziale:
 - Elab.01 - Relazione tecnica illustrativa e di sostenibilità ambientale (art. 5 della LR n. 14/2008);
 - Elab.02 - Modifica all'art. 8 delle NTA del Piano degli Insediamenti Produttivi;
 - Elab.03 - Stralcio Tav. 7Nbis del P.R.G.;
- 3) **DI DARE MANDATO** agli uffici competenti di provvedere al deposito e pubblicazione della presente variante e agli altri adempimenti conseguenti ai sensi delle leggi vigenti;
- 4) **DI DARE ATTO** che Responsabile del Procedimento è il Funzionario Tecnico P.O. Mauro Serini;
- 5) **DI DARE ATTO** che il presente provvedimento è rilevante ai fini della pubblicazione sul sito Internet comunale ai sensi del D.Lgs. n. 33 del 14.3.2013.

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, in relazione alle tempistiche delle trasformazioni edilizie in atto.

* * * * *



ALLEGATI

- Elaborati di progetto della variante;
- Parere art. 49 – D. Lgs. n. 267/2000;
- Dichiarazione in merito all'assenza di conflitto di interessi e cause di incompatibilità;
- Dichiarazioni Pubblicazione on line su “Amministrazione Trasparente” e “Albo Pretorio”.
(i file sono in formato .pdf.p7m)

Il presente atto viene letto, approvato e sottoscritto.

Il Presidente

MANCINELLI VALERIA

Il Segretario Generale

MONTACCINI GIOVANNI