

**COMUNE DI OSIMO**

DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

SETTORE PIANIFICAZIONE, AMBIENTE, PATRIMONIO E PROTEZIONE CIVILE

Oggetto: Procedimento ai sensi dell'art. 4 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Urbanistico Comunale ed ai sensi dell'art. 14 comma 1 del D.P.R. 380/2001 per la localizzazione della nuova sede del Commissariato di Pubblica Sicurezza di Osimo e per l'accertamento dell'interesse pubblico dell'intervento - PARERE ISTRUTTORIO CONCLUSIVO DA SOTTOPORRE AL CONSIGLIO COMUNALE

Con nota prot. n. 25158 del 22/07/2026, avente ad oggetto "Nuova sede del Commissariato di Pubblica Sicurezza di Osimo – Richiesta di avvio del procedimento per la valutazione della localizzazione dell'intervento", è stata formalmente richiesta l'attivazione del procedimento finalizzato all'accertamento dell'interesse pubblico e alla valutazione della compatibilità urbanistica della localizzazione proposta, ai sensi dell'art. 4 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Urbanistico Comunale e dell'art. 14, comma 1, del D.P.R. n. 380/2001, nell'ambito del quale è stato predisposto il presente contributo istruttorio conclusivo, costituente parte integrante dell'istruttoria tecnica posta a fondamento della proposta di deliberazione da sottoporre al Consiglio Comunale.

PREMESSE

La presente istruttoria è finalizzata alla verifica della compatibilità della localizzazione proposta per la realizzazione della nuova sede del Commissariato di Pubblica Sicurezza di Osimo e all'accertamento dell'interesse pubblico dell'intervento, ai sensi dell'art. 4 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Urbanistico Comunale, che disciplina la localizzazione delle attività riconducibili alla categoria degli usi "s", demandando al Consiglio Comunale la relativa valutazione, secondo il procedimento richiamato dall'art. 14, comma 1, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

Il presente parere costituisce il risultato dell'istruttoria svolta dal Servizio Pianificazione sulla base della documentazione trasmessa dalla Prefettura di Ancona, degli elaborati progettuali predisposti dal Ministero dell'Interno e dei contributi istruttori acquisiti dagli uffici comunali competenti. Esso ricostruisce il quadro normativo, urbanistico e tecnico di riferimento, rappresenta gli elementi rilevanti ai fini della decisione consiliare e non anticipa né sostituisce le determinazioni riservate al Consiglio Comunale.

L'art. 4 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Urbanistico Comunale si inserisce in un'impostazione pianificatoria che riconosce la rilevanza pubblica delle attività appartenenti alla categoria degli usi "s", consentendone la localizzazione, alle condizioni previste dalla norma, anche al di fuori delle zone specificamente destinate a servizi.

Nel caso in esame, la localizzazione è proposta all'interno di un'area classificata dal Piano Urbanistico Comunale come zona **F6 – Aree verdi attrezzate**, destinazione che risulta coerente con la natura pubblica e istituzionale dell'intervento.

La disciplina urbanistica comunale subordina tuttavia la concreta localizzazione di tali funzioni ad una preventiva valutazione del Consiglio Comunale, finalizzata a verificare, caso per caso, la compatibilità dell'insediamento con le caratteristiche dell'area interessata, tenendo conto degli aspetti urbanistici, edilizi, infrastrutturali, della viabilità, dell'accessibilità, nonché delle eventuali interferenze con il contesto territoriale e con gli ulteriori interessi pubblici coinvolti.

La procedura prevista dall'art. 4 non costituisce pertanto un mero adempimento formale, ma rappresenta il momento nel quale il Consiglio Comunale è chiamato ad esercitare la propria discrezionalità amministrativa attraverso una valutazione complessiva dell'interesse pubblico dell'intervento e della compatibilità della localizzazione proposta.

ATTIVAZIONE DEL PROCEDIMENTO AMMINISTRATIVO

L'intervento trae origine dall'esigenza, rappresentata dagli organi periferici e centrali del Ministero dell'Interno, di individuare una nuova sede per il Commissariato di Pubblica Sicurezza di Osimo, idonea a soddisfare le esigenze operative, logistiche e funzionali della Polizia di Stato.



COMUNE DI OSIMO

DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

SETTORE PIANIFICAZIONE, AMBIENTE, PATRIMONIO E PROTEZIONE CIVILE

Nel corso dell'attività preliminare, l'Amministrazione comunale, in un'ottica di leale collaborazione istituzionale con il Ministero dell'Interno e la Prefettura di Ancona, ha sottoposto all'esame dell'Amministrazione della Pubblica Sicurezza diverse possibili soluzioni localizzative, comprendenti sia immobili esistenti, dismessi o sottoutilizzati, sia aree di proprietà comunale potenzialmente idonee ad ospitare la nuova sede del Commissariato.

Tra le ipotesi esaminate figuravano, tra l'altro, il complesso denominato "Le Coccinelle", l'immobile già destinato ad attività commerciale (ex Lidl), nonché ulteriori aree comunali suscettibili di valutazione sotto il profilo urbanistico e funzionale.

A seguito delle interlocuzioni intercorse tra gli Enti interessati e dei sopralluoghi effettuati congiuntamente dai competenti uffici tecnici e dai rappresentanti della Polizia di Stato, è stata individuata quale soluzione maggiormente idonea l'area comunale ubicata in via Vicarelli, ritenuta la più rispondente alle esigenze operative, logistiche e funzionali del nuovo presidio di Pubblica Sicurezza.

Con nota del 26 marzo 2026 il Comune di Osimo ha manifestato la propria disponibilità ad individuare un'area di proprietà comunale, ubicata in via Vicarelli, quale possibile sede del nuovo Commissariato di Pubblica Sicurezza.

A seguito delle valutazioni svolte dalla Questura di Ancona sotto il profilo operativo e funzionale, l'area è stata ritenuta idonea ad ospitare la nuova struttura, in ragione delle sue caratteristiche dimensionali, della posizione strategica, dell'accessibilità e della capacità di rispondere alle esigenze istituzionali dell'Amministrazione della Pubblica Sicurezza.

Sulla base di tali valutazioni, la Prefettura di Ancona ha interessato il Ministero dell'Interno – Direzione Centrale dei Servizi di Ragioneria e Direzione Centrale dei Servizi Tecnico-Logistici e della Gestione Patrimoniale – ai fini della verifica della fattibilità dell'intervento e della predisposizione della documentazione tecnico-progettuale.

Il Servizio Tecnico Logistico e Patrimoniale Toscana, Umbria e Marche ha quindi elaborato la proposta progettuale, successivamente aggiornata per recepire le esigenze funzionali rappresentate dalla Zona Telecomunicazioni della Polizia di Stato "Marche", trasmettendo al Comune di Osimo il layout definitivo per le valutazioni urbanistiche di competenza.

Nel corso dell'esame preliminare della documentazione, il Servizio Pianificazione ha rilevato che la localizzazione dell'intervento rientra nell'ambito di applicazione dell'art. 4 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Urbanistico Comunale, il quale subordina l'insediamento di attività riconducibili alla categoria degli usi "s", promosse da soggetti diversi dal Comune, alla preventiva deliberazione del Consiglio Comunale finalizzata all'accertamento dell'interesse pubblico e alla verifica della compatibilità della localizzazione proposta.

Con nota prot. n. 106426 del 20 luglio 2026, acquisita al protocollo generale del Comune di Osimo al n. 25158 del 21 luglio 2026, la Prefettura di Ancona ha pertanto richiesto l'attivazione del procedimento previsto dall'art. 4 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Urbanistico Comunale, trasmettendo il layout progettuale predisposto dal Ministero dell'Interno e richiedendo l'avvio dell'iter amministrativo necessario alla localizzazione della nuova sede del Commissariato.

A seguito della richiesta della Prefettura, il Servizio Pianificazione ha avviato l'istruttoria di competenza, acquisendo i contributi tecnici degli uffici comunali interessati ai fini della predisposizione della proposta di deliberazione da sottoporre al Consiglio Comunale.

L'area individuata per l'intervento è classificata dal Piano Urbanistico Comunale PUC come F6 – "Art. 27 – Zone per aree verdi attrezzate" e non risulta interessata da vincoli di natura paesaggistica, ambientale, idrogeologica o da ulteriori vincoli sovraordinati tali da richiedere l'acquisizione di pareri da parte di amministrazioni esterne nell'ambito del presente procedimento. L'intervento è riconducibile alla categoria degli usi "s", relativa ai servizi di interesse collettivo, per la quale l'art. 4 delle Norme Tecniche



COMUNE DI OSIMO

DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

SETTORE PIANIFICAZIONE, AMBIENTE, PATRIMONIO E PROTEZIONE CIVILE

di Attuazione del Piano Urbanistico Comunale prevede la preventiva valutazione del Consiglio Comunale ai fini dell'accertamento dell'interesse pubblico e della verifica della compatibilità della localizzazione.

Per tale ragione l'istruttoria è stata sviluppata mediante l'acquisizione dei contributi tecnici degli uffici comunali competenti.

LA NATURA DELL'INTERVENTO

L'intervento oggetto della presente istruttoria riguarda la realizzazione della nuova sede del Commissariato di Pubblica Sicurezza di Osimo, destinata ad ospitare le funzioni istituzionali della Polizia di Stato.

L'opera è finalizzata ad assicurare lo svolgimento delle attività di competenza dell'Amministrazione della Pubblica Sicurezza mediante una struttura conforme agli standard funzionali, logistici e di sicurezza definiti dal Ministero dell'Interno.

La funzione insediata è rivolta alla collettività e costituisce un servizio pubblico essenziale, preordinato all'esercizio delle attività istituzionali di prevenzione, controllo del territorio, tutela dell'ordine pubblico e della sicurezza dei cittadini, nell'ambito delle competenze attribuite alla Polizia di Stato dalla normativa vigente.

La proposta progettuale è stata elaborata dal **Servizio Tecnico Logistico e Patrimoniale Toscana, Umbria e Marche della Polizia di Stato**, sulla base del fabbisogno funzionale rappresentato dalla Questura di Ancona ed è stata successivamente aggiornata per recepire le esigenze operative della Zona Telecomunicazioni "Marche". Gli elaborati progettuali trasmessi al Comune costituiscono il riferimento tecnico per la presente valutazione urbanistica.

L'intervento è previsto su area di proprietà comunale ubicata in **via Vicarelli**, in una zona caratterizzata da un tessuto prevalentemente residenziale, dalla presenza di attrezzature e servizi pubblici e facilmente accessibile dalla viabilità urbana principale. Dalla documentazione patrimoniale agli atti risulta che l'area è stata acquisita al patrimonio comunale per finalità pubbliche e istituzionali. La destinazione della medesima alla realizzazione della nuova sede del Commissariato di Pubblica Sicurezza risulta pertanto coerente con le finalità originarie che ne hanno giustificato l'acquisizione, fermo restando che le modalità di messa a disposizione dell'area a favore dello Stato o del soggetto pubblico attuatore saranno oggetto di autonomi e successivi provvedimenti.

L'esatta individuazione catastale dell'area costituirà oggetto dei successivi adempimenti tecnici conseguenti alla deliberazione consiliare e sarà definita mediante apposito frazionamento catastale, tenendo in considerazione le seguenti prescrizioni:

- l'intervento dovrà interessare le particelle catastali individuate nella proposta progettuale, con esclusione della particella censita al Foglio 40, mappale 1103;
- dovrà essere limitata al minimo indispensabile l'occupazione delle superfici destinate a verde pubblico, assicurandone la massima conservazione compatibilmente con le esigenze funzionali dell'opera.

Le suddette condizioni costituiscono prescrizioni urbanistiche che dovranno essere recepite nella proposta di deliberazione consiliare e dovranno trovare attuazione nelle successive fasi di progettazione e realizzazione dell'intervento.

QUADRO NORMATIVO DI RIFERIMENTO

Il Piano Urbanistico Comunale

L'area oggetto della presente istruttoria è disciplinata dal Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) del Comune di Osimo, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 9 del 28 marzo 2024.

La valutazione oggetto del presente procedimento deve essere svolta nell'ambito della disciplina urbanistica vigente ed in particolare, delle disposizioni contenute nelle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Urbanistico Comunale che regolano la localizzazione delle attività ricadenti nella categoria degli usi "s" (servizi di interesse collettivo).



COMUNE DI OSIMO

DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

SETTORE PIANIFICAZIONE, AMBIENTE, PATRIMONIO E PROTEZIONE CIVILE

Sotto il profilo urbanistico, l'area ricade in **Zona F6 – Aree verdi attrezzate**, disciplinata dall'art. 27 delle Norme Tecniche di Attuazione.

L'art. 21 delle NTA prevede che: "In tutte le zone F deve essere rispettato in ogni caso l'indice fondiario massimo: $IF_{max} = 5 \text{ mc/mq.}$ "

L'art. 4 delle Norme Tecniche di Attuazione del PUC consente la localizzazione delle attività appartenenti alla categoria degli usi "s – Servizi collettivi a carattere sociale" in tutte le zone urbane, anche al di fuori delle zone F. Pertanto, la localizzazione di tali usi all'interno di una zona F risulta conforme all'impostazione pianificatoria del Piano Urbanistico Comunale, restando subordinata alla deliberazione del Consiglio Comunale prevista dal medesimo articolo.

La localizzazione proposta interessa esclusivamente una porzione dell'area destinata a servizi pubblici e non determina alcuna compromissione del sistema degli standard urbanistici previsto dal Piano Urbanistico Comunale, permanendo, sia nell'ambito territoriale di riferimento sia a livello comunale, una dotazione di aree per servizi e verde pubblico ampiamente superiore ai minimi prescritti dalla normativa vigente.

ESAME DEI PARERI ACQUISITI

Ai fini dell'istruttoria prevista dall'art. 4 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Urbanistico Comunale, con nota prot. ID 1515346 del 21 luglio 2026 il Servizio Pianificazione ha pertanto richiesto il parere del Settore Sportello Unico Edilizia Privata e del Comando di Polizia Locale, al fine di acquisire gli elementi istruttori necessari alla valutazione della compatibilità della localizzazione proposta e della sussistenza dell'interesse pubblico in relazione alla richiesta di localizzazione del Commissariato di Pubblica Sicurezza di Osimo (uso "S8").

Parere del Comando di Polizia Locale

Con nota ID 1515578 del 22/07/2026 il Comando di Polizia Locale ha espresso il proprio parere in ordine agli aspetti concernenti la viabilità, l'accessibilità dell'area, la sicurezza della circolazione, gli impatti sulla mobilità e l'adeguatezza della dotazione dei parcheggi pubblici.

Sintesi del parere

Il Comando di Polizia Locale ha rilevato che la localizzazione proposta non presenta criticità sotto il profilo dell'accessibilità e della sicurezza della circolazione, in considerazione del collegamento dell'area con la viabilità principale. Ha tuttavia evidenziato, quale condizione da sviluppare nelle successive fasi progettuali, la necessità di assicurare un'adeguata dotazione di parcheggi pubblici a servizio dell'utenza del Commissariato, stimando tale fabbisogno in almeno 25 ulteriori posti auto, oltre ai posti destinati al personale, in relazione ai prevedibili incrementi dei flussi veicolari e alla presenza di due plessi scolastici nelle immediate vicinanze.

Le prescrizioni formulate saranno sottoposte al Consiglio Comunale affinché vengano inserite tra le condizioni cui subordinare la deliberazione del Consiglio Comunale.

Parere dello Sportello Unico Edilizia Privata

Con Referto Istruttoria ID 1516263 del 23/07/2026 lo Sportello Unico Edilizia Privata ha trasmesso il referto istruttoria relativamente agli aspetti urbanistico-edilizi dell'intervento.

Sintesi del parere

Il Settore SUEP ha rilevato che la destinazione "s" è consentita secondo le modalità previste all'art. 4 delle NTA del PUC.

Le eventuali procedure edilizie dovranno essere predisposte in conformità con quanto previsto dal D.P.R. 380/2001 all'art. 7 comma 1 lettera b) o all'art. 14 del D.P.R. 380/2001."

Valutazione complessiva dei pareri

Dall'esame complessivo dei contributi istruttori acquisiti non emergono elementi ostativi alla prosecuzione del procedimento previsto dall'art. 4 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Urbanistico Comunale.



COMUNE DI OSIMO

DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

SETTORE PIANIFICAZIONE, AMBIENTE, PATRIMONIO E PROTEZIONE CIVILE

Ferme restando le ulteriori verifiche da svolgersi nelle successive fasi progettuali ed autorizzative, il Servizio Pianificazione ritiene pertanto che la valutazione di compatibilità urbanistica possa essere espressa favorevolmente, subordinatamente al recepimento delle seguenti prescrizioni.

- a) **Localizzazione del fabbricato** - Il sedime dell'edificio dovrà essere sviluppato all'interno delle particelle censite al **Foglio 57 mappale 462 e Foglio 40 mappale 1088** nel rispetto delle distanze dai confini previste dalla normativa vigente e non dovrà interessare la particella catastale censita al **Foglio 40, mappale 1103**.
- b) **Tutela delle aree verdi** - La progettazione definitiva dovrà limitare al minimo indispensabile l'occupazione delle superfici destinate a verde pubblico, assicurando la conservazione della maggiore estensione possibile delle aree verdi esistenti e prevedendo adeguate sistemazioni paesaggistiche delle superfici residue.
- c) **Viabilità e parcheggi** - Nelle successive fasi progettuali dovrà essere verificata la funzionalità degli accessi carrabili e pedonali, l'organizzazione della viabilità interna e dovrà essere garantita un'adeguata dotazione di parcheggi pubblici a servizio della struttura stimando tale fabbisogno in almeno 25 ulteriori posti auto, oltre ai 18 posti destinati al personale, anche tenendo conto delle indicazioni formulate dal Comando di Polizia Locale.

VALUTAZIONE CONCLUSIVA DELL'INTERESSE PUBBLICO

Ai sensi dell'art. 4 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Urbanistico Comunale, la localizzazione delle attività riconducibili alla categoria degli usi "s", quando promosse da soggetti diversi dal Comune, è subordinata al preventivo accertamento dell'interesse pubblico da parte del Consiglio Comunale.

Tale valutazione non può essere limitata alla sola natura pubblica del soggetto proponente o alla rilevanza istituzionale della funzione che l'intervento è destinato ad ospitare, ma deve costituire il risultato di una valutazione complessiva che tenga conto delle caratteristiche dell'opera, della sua coerenza con la pianificazione urbanistica vigente, della localizzazione proposta e degli effetti che l'insediamento è suscettibile di produrre sul territorio e sugli ulteriori interessi pubblici coinvolti.

Nel caso di specie, l'intervento è finalizzato alla realizzazione della nuova sede del Commissariato di Pubblica Sicurezza di Osimo, destinata ad ospitare le funzioni istituzionali della Polizia di Stato, quale presidio permanente dello Stato per l'esercizio delle attività di prevenzione, controllo del territorio, tutela dell'ordine pubblico e sicurezza dei cittadini.

L'istruttoria svolta ha evidenziato che la localizzazione proposta risulta coerente con la disciplina urbanistica vigente, essendo l'intervento riconducibile alla categoria degli usi "s" prevista dall'art. 4 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Urbanistico Comunale e collocandosi all'interno di un'area classificata come **Zona F6**, destinata ad attrezzature e servizi pubblici.

Parimenti, dalle verifiche effettuate e dai contributi istruttori acquisiti non sono emersi elementi ostativi sotto il profilo urbanistico, edilizio, paesaggistico, ambientale, idrogeologico, della viabilità, dell'accessibilità, della sicurezza della circolazione o con riferimento alla presenza di vincoli sovraordinati tali da risultare incompatibili con la localizzazione dell'intervento.

Le criticità evidenziate dagli uffici comunali riguardano esclusivamente aspetti progettuali e funzionali, suscettibili di essere adeguatamente disciplinati mediante le prescrizioni contenute nel presente contributo istruttorio e da recepire nelle successive fasi di progettazione e realizzazione dell'opera.

La valutazione dell'interesse pubblico, considerata nella sua dimensione complessiva e quale risultato della ponderazione tra la rilevanza istituzionale dell'opera, la compatibilità della localizzazione proposta e l'assenza di elementi ostativi sotto il profilo urbanistico e territoriale, può pertanto ritenersi positiva.

Alla luce delle risultanze istruttorie sopra richiamate, il Servizio Pianificazione ritiene che sussistano i presupposti tecnici e urbanistici per proporre al Consiglio Comunale il riconoscimento dell'interesse pubblico dell'intervento ai sensi dell'art. 4 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Urbanistico Comunale.



COMUNE DI OSIMO

DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

SETTORE PIANIFICAZIONE, AMBIENTE, PATRIMONIO E PROTEZIONE CIVILE

CONCLUSIONI E PROPOSTA AL CONSIGLIO COMUNALE

Alla luce delle risultanze dell'istruttoria svolta, della documentazione acquisita, dei contributi istruttori resi dagli uffici comunali competenti e delle valutazioni sopra esposte, il Servizio Pianificazione ritiene che sussistano i presupposti per la localizzazione dell'intervento da sottoporre al Consiglio Comunale, affinché lo stesso possa pronunciarsi:

1. **sull'accertamento dell'interesse pubblico** dell'intervento relativo alla realizzazione della nuova sede del Commissariato di Pubblica Sicurezza di Osimo;
2. **sulla compatibilità della localizzazione proposta**, ai sensi dell'art. 4 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Urbanistico Comunale;
3. **sul recepimento delle prescrizioni** contenute nel presente contributo istruttorio, da osservare nelle successive fasi di progettazione e realizzazione dell'intervento.

Il pronunciamento del Consiglio Comunale costituisce esclusivamente la valutazione prevista dall'art. 4 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Urbanistico Comunale e non costituisce titolo abilitativo edilizio, non comporta l'approvazione del progetto, non determina variante agli strumenti urbanistici vigenti e non produce effetti traslativi o costitutivi di diritti sull'area interessata.

La presente istruttoria non contiene valutazioni in ordine alla modalità di trasferimento della disponibilità giuridica dell'area (cessione della proprietà, costituzione di diritto di superficie o altro titolo previsto dall'ordinamento), trattandosi di profilo estraneo al procedimento disciplinato dall'art. 4 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Urbanistico Comunale e demandato ad autonome determinazioni dell'Amministrazione comunale e degli altri Enti interessati.

Pertanto, restano conseguentemente demandati ai successivi procedimenti amministrativi, da svolgersi nel rispetto delle rispettive discipline di settore, l'approvazione del progetto, l'acquisizione dei pareri, nulla osta, autorizzazioni e titoli edilizi eventualmente necessari, nonché la definizione degli eventuali atti patrimoniali e di ogni ulteriore provvedimento richiesto dalla normativa vigente ai fini della realizzazione dell'intervento.

Distinti saluti.

Il Responsabile del Settore
Ing. Filippo Sampaolesi