



Verbale  
**COMMISSIONE CONSILIARE II**

Seduta del 9 MAGGIO 2019 ore 15,00

Il giorno 9 Maggio alle ore 15, presso la sede comunale Castello di Falconara Alta, piazza Carducci 4 si è riunita la Commissione Consiliare Permanente II (convocata con nota prot. 2787 del 03/05/2019) per discutere il seguente Ordine del Giorno:

1. **VARIANTE AL PRG "CENTRO STORICO/CENTRO CITTA'" - APPROVAZIONE**
2. **VARIANTI AI PRG DI FALCONARA MARITTIMA E MONTEMARCIANO PER LA RIQUALIFICAZIONE DELLE AREE DI MARGINE E IL RECUPERO DEL SITO EX MONTEDISON E VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA. APPROVAZIONE DELLA VARIANTE AL PRG RELATIVA AL COMUNE DI FALCONARA MARITTIMA IN ADEGUAMENTO AL PARERE DI CONFORMITA' URBANISTICA CON RILIEVI DELLA PROVINCIA DI ANCONA**
3. **VARIANTE NORMATIVA AL PRG SAT A2 ZUT 2 (AMBITO ARANCIONE) AI SENSI DELL'ART. 15 COMMA 5 L.R. 34/'92 - APPROVAZIONE**
4. **VARIE ED EVENTUALI**

---

Componenti Presenti:      CALCINA LORIS  
                                    CARICCHIO STEFANO  
                                    FIORENTINI GIORGIA  
                                    FRAPICCINI BRUNO  
                                    GRILLI LUCA  
                                    LUCHETTI MARCO  
                                    SERPILLI CATERINA

Partecipano inoltre:      Assessore Clemente Rossi - Arch. Maria Alessandra Marincioni

Sono presenti in aula anche due cittadini

---

La seduta è aperta alle ore 15,20

**1) VARIANTE AL PRG "CENTRO STORICO/CENTRO CITTA'" - APPROVAZIONE**

ROSSI prende la parola e riassume i contenuti nonché la procedura amministrativa dello strumento urbanistico in argomento, procedimento che prevede, per Legge Regionale, tre passaggi (adozione, adozione definitiva e approvazione).



Sottolinea che questa variante permetterà il riconoscimento di centro storico di una parte del centro città che oltre ad avere vari elementi di pregio presenta le maglie caratteristiche della marina di un tempo. Mette inoltre in evidenza il processo partecipativo ante e post approvazione della variante e sottolinea che soprattutto in fase di redazione del piano particolareggiato sarà determinante il coinvolgimento dei cittadini proprietari degli immobili e degli operatori nel settore del commercio, cultura ecc. presenti nell'area.

Altro elemento importante di questa variante è rappresentato dalla agevolazione degli interventi edilizi privati in termini di oneri e la previsione che tali oneri vengano di fatto vincolati a finanziare opere pubbliche nel medesimo ambito.

LUCHETTI esprime la sua perplessità indicando l'esistenza di ostacoli oggettivi all'applicazione di tali propositi: un degrado generale, presenza di immigrati che genera fitti bassi e deprezzamento degli immobili

FIORENTINI dissente: nel centro non c'è solo degrado e il deprezzamento degli immobili non è generato da incuria da parte dei proprietari ma deriva da varie tipologie di cause.

LUCHETTI ribatte che comunque il piano attuativo ha alla base due ordini di problemi: scarse risorse pubbliche e la difficoltà a convincere i proprietari degli immobile ad assumere specifiche iniziative.

Bisogna quindi capire bene quale sia l'obiettivo principe e dare una risposta seria al territorio.

ROSSI sottolinea la sinergia con RFI per la realizzazione di un preciso raccordo stazione-centro con pavimentazione, punti ristoro ecc. e ricorda che con il piano attuativo permetterà anche un contingentamento degli esercizi.

CALCINA chiede informazioni sul Parcheggio Multipiano.

ROSSI risponde che RFI realizzerà solo un parcheggio a raso dall'attuale piazzale movimento fino al distributore senza abbattimenti nella zona carico-scarico per l'esistenza di vincoli. I posti auto saranno circa 60. Esiste poi il progetto, già finanziato per la messa norma della stazione con la realizzazione di ascensori.

LUCHETTI chiede che a seguito dell'approvazione della variante e quindi prima del piano particolareggiato venga indetto un incontro con il gruppo di lavoro della variante.

MARINZIONI mette in evidenza come il piano particolareggiato fornirà le linee guida, lo studio di fattibilità sia per la "città pubblica" che per le proprietà private e la sua attuazione dipende proprio dal coinvolgimento dei vari soggetti.

## **2) VARIANTI AI PRG DI FALCONARA MARITTIMA E MONTEMARCIANO PER LA RIQUALIFICAZIONE DELLE AREE DI MARGINE E IL RECUPERO DEL SITO EX MONTEDISON E VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA. APPROVAZIONE DELLA VARIANTE AL PRG RELATIVA AL COMUNE DI FALCONARA MARITTIMA IN ADEGUAMENTO AL PARERE DI CONFORMITA' URBANISTICA CON RILIEVI DELLA PROVINCIA DI ANCONA**

ROSSI illustra l'argomento chiarendo che trattasi dell'approvazione definitiva di una variante che definisce l'iniziativa intrapresa dai Comuni di Falconara Marittima e Montemarciano, attraverso delibere gemelle di approvazione di Varianti ai rispettivi Piani Regolatori Generali, che permetterà di dare avvio ad un processo di riqualificazione del sito ex Montedison e delle aree a margine.

L'iniziativa si sviluppa in sinergia con la Provincia e soggetti privati qualificati che finanziano in parte l'operazione .



CALCINA chiede se è possibile quantificare il ricavo dell'investimento privato.

MARINCIONI spiega che il progetto programma comprenderà anche un "Piano Economico Finanziario" proprio perché le Amministrazioni devono aver chiaro quanto chiedere in termini di "compensazione". Bisogna anche avere consapevolezza dei costi che sono desumibili dal piano attuativo, ora è prematuro.

ROSSI ribadisce che la residenzialità sarà residuale e tutto dipenderà dalla capacità attrattiva del progetto.

LUCHETTI chiede la possibilità di un incontro prima della presentazione del piano attuativo.

La consigliera Serpilli esce alle ore 16,45.

### **3) VARIANTE NORMATIVA AL PRG SAT A2 ZUT 2 (AMBITO ARANCIONE) AI SENSI DELL'ART. 15 COMMA 5 L.R. 34/'92 - APPROVAZIONE**

ROSSI anche per questo punto riassume i contenuti, le motivazioni e il procedimento dello strumento urbanistico in questione che trattasi di variante normativa al PRG, con solo due passaggi: adozione e approvazione.

La totalità dei proprietari dell'area ha chiesto una proroga di 30 mesi alla scadenza della presentazione del piano attuativo. L'Amministrazione si è espressa favorevolmente. Permangono comunque inalterati i concetti fondamentali alla base della variante: cessione al Comune del "superstandard" in termini di aree o monetizzazioni, alloggi per le fasce grigie, fattore tempo pena decremento delle potenzialità edificatorie.

CALCINA chiede quale sarà la prossima scadenza.

MARINCIONI risponde che la prossima scadenza sarà Marzo 2020 e se entro questa data non verrà presentato nulla l'edificabilità verrà ridotta della metà, nel 2022 a seguito di inerzia verrà annullata completamente l'edificabilità

### **4) VARIE ED EVENTUALI**

**A)** Con mail del 07/05/2019 il consigliere Loris Calcina ha chiesto di inserire al punto Varie ed Eventuali chiarimenti sulla richiesta di rilascio di una concessione di un'area demaniale posta tra i fogli catastali n. 20 e 91 di 3542,40 mq in Comune di Falconara Marittima per uso appostamento fisso da caccia e di rilascio di una concessione pluriennale di derivazione acqua da pozzo da escavare in Comune di Falconara Marittima insistente sulla stessa area demaniale.

Con riguardo alla richiesta del Consigliere Calcina la Marincioni fa presente, come già risposto con mail, che la UOC Urbanistica non rilascia concessioni di aree demaniali, né ha ricevuto richieste in tal senso sia pure in via del tutto incidentale;

Analogamente dicasi per le concessioni di derivazione d'acqua.

L'Ufficio ha comunque effettuato una ricerca per verificare l'esistenza di eventuali pratiche autorizzatorie/edilizie riconducibili ai dati indicati. Dalla ricerca non sono emerse pratiche rispondenti a tale area.

**B)** Con mail del 09/05/2019 il consigliere Bruno Frapiccini ha chiesto chiarimento sulla classificazione della strada riportata sulla planimetria allegata alla mail stessa.

La strada evidenziata trattasi di via del Fiume e si chiede di sapere se è pubblica o privata.



COMUNE DI FALCONARA MARITTIMA  
Provincia di Ancona

---

A seguito di tale approvazione il proprietario dell'area, l'Azienda Agricola del Poggio dovrà presentare il piano attuativo.

Prima operazione da effettuare nonché condizione indispensabile per qualsiasi successiva iniziativa è la bonifica del sito.

LUCETTI chiede la quantificazione dei metri cubi realizzabili nella parte sinistra dell'area.

ROSSI risponde che il proprietario dovrà abbattere i capannoni esistenti poi potrà usufruire di un indice di edificabilità specifico.

MARINCONI chiarisce che il PRG non puntualizza quanta superficie utile o volumetria può essere realizzata ma determina un indice sulla base del quale calcolare l'edificabilità. Nel caso di specie l'indice è 0,08 per una superficie territoriale di 299.000 metri quadrati.

GRILLI calcola 23.920 mq di superficie edificabile

MARINCONI spiega inoltre che va considerata anche l'altezza massima consentita e che la variante non permette la residenza per più della metà della superficie utile.

LUCETTI chiede l'incidenza demografica.

MARINCONI risponde che da calcoli approssimativi i teorici abitanti potranno essere circa 300.

FRAPICCINI interviene chiedendo quali sono gli obblighi del proprietario rispetto alla cronologia degli interventi

MARINCONI spiega che gli accordi saranno stabiliti con il piano attuativo in sede di convenzione tra le parti. Certo è che si potrà intervenire a sinistra (lato monte della SS16) solo dopo aver demolito i capannoni e naturalmente tutto a seguito di preliminare bonifica.

CARICCHIO chiede che cosa verrà realizzato al posto dei capannoni

MARINCONI enuncia alcune destinazioni precisando che comunque sono tutte riportate negli elaborati di variante. Ribadisce che contestualmente al piano attuativo verrà prodotto un crono programma che le Amministrazioni avranno il potere di stabilire.

Alle 16,00 entra il consigliere Baldassini

LUCETTI esprime al necessità di un'attenta vigilanza su quanto verrà stabilito considerando che l'obiettivo principale dell'investitore è il guadagno .

FRAPICCINI ricorda quanto espresso dalla Consulting per la quale l'obiettivo era la bonifica e la realizzazione di parco commerciale diffuso con annessi servizi.

Ora viene invece palesata la volontà di edificare. Chiede quindi che il proprietario venga obbligato ad intervenire, successivamente alla bonifica, prima sulla parte a destra (lato mare della SS16) , realizzare i servizi ed infine le residenze.

ROSSI condivide questo crono programma ma evidenzia un problema di fondo. Il PRG contempla delle Aree Progetto Unitario, nel caso di specie l'APU3. Non si può prescindere da ciò e da chi ha diritto ad una certa quantità di edificabilità che si è solo potuto limitare. Tutto ciò per evitare contenziosi.

MARINCONI afferma che dal punto di vista tecnico l'APU è un vantaggio che permette all'Amministrazione di avere un disegno unitario di sviluppo.

Precisa inoltre che dai metri quadrati edificabili previsti vanno comunque sottratte le metrature esistenti.

FRAPICCINI interviene esponendo l'opportunità di usufruire dei Fondi Europei che coprono il 75% dei costi.

MARINCONI chiarisce che in genere il requisito minimo per partecipare ai bandi è la conformità urbanistica. Dopo questa variante potremmo magari essere in grado di partecipare.

FRAPICCINI commenta che l'iniziativa non doveva partire dai privati.

ROSSI ricorda che il Protocollo d'intesa è stato avviato proprio dalle Amministrazioni.

GRILLI sottolinea inoltre che l'area è privata.



COMUNE DI FALCONARA MARITTIMA  
Provincia di Ancona

---

Si rimanda all'Ufficio Patrimonio la risposta al quesito.

Constatando che non ci sono ulteriori interventi, il Presidente dichiara chiusa la seduta alle ore 17,00

LA SEGRETARIA VERBALIZZANTE

Roberta Stroppa

IL PRESIDENTE DELLA COMMISSIONE II

Luca Grilli