



SCHEMA di PROVVEDIMENTO
Proposto dall'Ufficio alla GIUNTA Comunale

**OGGETTO: VARIANTE AL PRG SAT A2 (ZONE FALCONARA ALTA E GUASTUGLIA).
APPROVAZIONE IN CONFORMITA' AL PARERE CON RILIEVI DELLA
PROVINCIA DI ANCONA DP 66/2014**

LA GIUNTA COMUNALE

Visto il parere definitivo con rilievi della Provincia di Ancona espresso con Decreto del Presidente della Provincia di Ancona n° 66 del 09.12.2014 in conformità al parere n° 27/2014 del Comitato Provinciale per il Territorio, sulla "Variante al PRG SAT A2 (Falconara Alta e Guastuglia)", pervenuto con nota assunta al Protocollo Comunale al n° 50856 del 11.12.2014;

Vista la nota Provincia di Ancona Prot. n° 15155 del 02.02.2015 (assunta al Protocollo Comunale al n° 3786 del 02.02.2015 recante l'interpretazione dei rilievi riportati sul parere definitivo di cui al Decreto n° 66/2014 sopra richiamato;

Vista la successiva nota della Provincia di Ancona Prot. n° 21176 del 13.02.2015 (assunta al Protocollo Comunale al n° 5734 del 16.02.2015) recante ulteriori chiarimenti in merito alla applicazione dei rilievi;

Vista la Delibera della Giunta Comunale n° 57 del 23/02/2015 recante per oggetto: *"Variante al PRG SAT A2 (zone Falconara Alta e Guastuglia). Indirizzi per approvazione della Variante in conformità al parere con rilievi della Provincia di Ancona DP 66/2014. Atto di mero indirizzo"*;

Ravvisata la prevalenza dell'interesse pubblico alla approvazione della Variante in oggetto, ancorché ridimensionata, quanto a previsioni edificatorie, per effetto del parere definitivo con rilievi espresso dalla Provincia di Ancona, interesse pubblico connesso al principio perequativo su cui si fonda il meccanismo della Variante secondo il quale le previsioni edificatorie sono subordinate alla cessione al Comune del "superstandard" in termini di aree o di monetizzazioni;

Richiamato l'Art. 26, comma 8 della L.R. 34/1992 e ss.mm.ii.;

Vista la proposta di deliberazione consiliare ad oggetto: "Variante al PRG SAT A2 (zone Falconara Alta e Guastuglia) - APPROVAZIONE in conformità al parere con rilievi della Provincia di Ancona DP 66/2014;

DELIBERA

1) di proporre al Consiglio Comunale:

1. Di **approvare**, ai sensi dell'art. 26, comma 8, della L.R. 34/92 e ss.mm., la "Variante al PRG SAT A2 (Falconara Alta e Guastuglia)" in



SETTORE 3 Gestione, Governo e Valorizzazione del
Territorio e delle Infrastrutture. UOC
Pianificazione Territoriale e Cartografia

conformità al parere con rilievi della Provincia di Ancona di cui al Decreto Presidente 66/2014 **disponendo** l'adeguamento degli elaborati costituenti la Variante urbanistica conformemente al parere con rilievi espresso dalla Provincia di Ancona e secondo gli indirizzi approvati con DGC n° 57 del 23/02/2015;

2. Di dare atto che il responsabile del procedimento, ai sensi e per gli effetti della L. 241/1990, è ing. Stefano Capannelli



IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso:

Che con Delibera del Consiglio Comunale n° 86 del 12.12.2013 è stata adottata definitivamente, ai sensi dell'art. 26, comma 2 L.R. n° 34/92 e ss.mm.ii. la "Variante al PRG e Valutazione Ambientale Strategica "SAT A2 (zone Falconara Alta e Guastuglia)";

Che con nota Prot. n° 52727 del 18.12.2013 la Variante e tutti gli atti e documenti amministrativi ad essa relativi, sono stati trasmessi alla Provincia di Ancona, richiedendo a detto Ente di esprimere il proprio parere sulla conformità urbanistica della Variante ai sensi dell'art. 26 comma 3 della L.R. n° 34/92 e ss.mm.ii.;

Che il predetto parere, espresso dalla Giunta Provinciale sentito il Comitato Provinciale per il Territorio, attiene la conformità del PRG e relative Varianti con la normativa vigente e con le previsioni dei piani territoriali e dei programmi di carattere sovracomunale e, in particolare, con le previsioni e gli indirizzi del PPAR, del PIT e del PTC, ove vigenti;

Che il termine per la conclusione del suddetto Procedimento in capo alla Provincia è venuto a cadere in data 17.06.2014;

Che con nota della Provincia di Ancona Prot. n° 83683 del 16.06.2014, assunta al Protocollo Comunale al n° 23654 del **16 Giugno 2014**, è pervenuto il richiesto parere espresso dal Commissario Straordinario con i poteri della Giunta Provinciale, con Delibera n° 152 del 13.06.2014 in conformità al parere n° 12/2014 del Comitato Provinciale per il Territorio, ai sensi dell' art. 26 comma 4 della L.R. n° 34/92 e ss.mm.ii. .

Che il parere della Provincia di Ancona, contenente rilievi in ordine alla conformità della Variante alle norme e Piani sovraordinati, è stato esplicitato nelle 5 SCHEDE che compongono il parere n° 12/2014 del Comitato Provinciale per il Territorio come di seguito sintetizzato:

- SCHEDA 1:

AMBITO VERDE (Guastuglia) la porzione dell'ambito interessata dalla edificazione si sovrappone con gli ambiti definitivi di tutela del PRG adeguato al PPAR relativamente alla categoria dei crinali, e delle strade e punti panoramici. Il CPT rileva che la scelta di andare ad edificare lungo via Barcaglione è in contrasto con le tutele del PPAR;

AMBITO VIOLA (via La Costa) viene evidenziata una sovrapposizione delle nuove previsioni con l'ambito definitivo di tutela del crinale. Il CPT rileva la necessità di operare una riduzione dell'area edificabile per le sole porzioni che si sovrappongono all'ambito del crinale limitando e chiudendo le nuove espansioni all'edificio esistente lungo via La Costa ;

AMBITO ARANCIONE (via VIII Marzo) viene evidenziata la sovrapposizione delle nuove previsioni con l'ambito definitivo di tutela del centro storico. Il CPT ritiene che la tutela integrale vada ulteriormente ampliata verso via Castellaraccia fino all'edificio esistente attestato su via Foscolo e pertanto il CPT



rileva la necessità di operare una riduzione delle previsioni edificatorie che si sovrappongono all'ambito di tutela così delineato;

- SCHEDA 2: **AMBITO VERDE (Guastuglia)** la previsione edificatoria si sovrappone alla Fascia della Continuità Naturalistica del PTC all'interno della quale devono essere evitati, tra gli altri, gli ampliamenti dei nuclei residenziali esistenti.

- SCHEDA 3: necessità di ripristinare le indicazioni progettuali e gli obiettivi specifici, relativamente ai crinali, nel foglio normativo SAT A2;

- SCHEDA 4: il CPT evidenzia che resta valido, per le aree ricadenti in ambiti PAI, quanto indicato nel parere espresso dalla Provincia di Ancona con DD 73/2013. qualora, a seguito di modifica delle aree individuate dal PAI, dovessero cambiare le condizioni di fatto e di diritto delle previsioni edificatorie interessate, sarà necessario ricorrere ad una nuova variante. Tale rilievo comporta la necessità di eliminare la seguente parte normativa del FNZ SAT A2 - ZUT3 - Ambito Viola, versione controdedotta a seguito delle osservazioni: *"Le aree ricadenti all'interno dei perimetri P1-R2 del PAI sono destinate a AUS con utilizzo a verde. Qualora il privato interessato ottenga, da parte dell'Autorità sovracomunale competente, la modifica delle aree P1-R2 ai sensi dell'art. 19 delle NTA del PAI, è possibile rideterminare, diversamente da quanto indicato nella scheda progetto e nel rispetto del meccanismo perequativo, la localizzazione delle aree edificabili e delle AUS senza che ciò costituisca variante al Piano"*

- SCHEDA 5: necessità di utilizzare lo schema di "Piano di Monitoraggio" proposto dalla Provincia, per lo svolgimento della attività di monitoraggio relativa alla VAS;

Visto che con Deliberazione Consiliare n° 63 del 11.09.2014 sono state approvate, ai sensi dell'art. 26, comma 6, lettera b) di cui alla L.R. 34/92 e ss.mm., le controdeduzioni del Comune ai rilievi formulati dalla Provincia di Ancona, trasmesse quindi alla Provincia medesima con nota Prot. n° 36364 del 12.09.2014 ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 26, comma 7 delle stessa L.R.;

Visto il **parere definitivo con rilievi** della Provincia di Ancona espresso con Decreto del Presidente della Provincia di Ancona n° 66 del 09.12.2014 in conformità al parere n° 27/2014 del Comitato Provinciale per il Territorio, sulla "Variante al PRG SAT A2 (Falconara Alta e Guastuglia)", pervenuto con nota prot. 176071 del 11/12/2014 e assunta al Protocollo Comunale al n° 50856 del 11.12.2014

Preso atto che con il predetto parere definitivo di cui al DP 66/2014, sono state respinte le controdeduzioni del Comune e sono stati confermati integralmente tutti i rilievi già espressi nel parere del Commissario Straordinario assunto con i poteri della Giunta Provinciale con Delibera n° 152 del 13.06.2014;



SETTORE 3 Gestione, Governo e Valorizzazione del
Territorio e delle Infrastrutture. UOC
Pianificazione Territoriale e Cartografia

Preso atto che il parere definitivo con rilievi, espresso con DP 66/2014, è stato pubblicato in "Amministrazione Trasparente" ai sensi dell'art. 39 comma 2 D. Lgs. 14 marzo 2013 n. 33 in data 16/12/2014 e dello stesso è stata data comunicazione, con nota prot. 1911 del 20/01/2015, a tutti i soggetti sottoscrittori degli Atti Unilaterali d'Obbligo espressione della natura concertativa della Variante in parola;

Atteso che per poter assumere la decisione definitiva sulla approvazione della Variante è necessario preliminarmente dover accertare il permanere del prevalente interesse pubblico anche in presenza dei rilievi espressi dalla Provincia di Ancona che in taluni passaggi appaiono di non facile lettura;

Ravvisato pertanto che per poter approfondire il significato dei rilievi espressi dalla Provincia di Ancona con DP 66/2014 è stata richiesta con nota Prot. n° 2224 del 21.01.2015, la relativa interpretazione autentica;

Vista la nota Provincia di Ancona Prot. n° 15155 del 02.02.2015 (assunta al Protocollo Comunale al n° 3786 del 02.02.2015 recante l'interpretazione dei rilievi riportati sul parere definitivo di cui al Decreto n° 66/2014 sopra richiamato, della quale si riporta la parte conclusiva: " ... al di là dell'utilizzo delle diverse espressioni ("area edificabile" o "previsioni edificatorie") presenti nel parere, il contrasto evidenziato è relativo ai soli interventi edificatori, **non entrando nel merito delle quantità edilizie e dei meccanismi perequativi messi in campo**, lasciando all'Amministrazione Comunale, in adeguamento al parere, la piena facoltà di rivedere, per le sole aree oggetto di variante, le destinazioni urbanistiche compatibili con le tutele integrali previste dal vigente PRG".

Visto che con successiva nota Prot. n° 4987 del 10.02.2015, sono stati richiesti alla Provincia di Ancona ulteriori chiarimenti in merito alla applicazione dei rilievi;

Vista la nota della Provincia di Ancona Prot. n° 21176 del 13.02.2015 (assunta al Protocollo Comunale al n° 5734 del 16.02.2015) recante ulteriori chiarimenti in merito alla applicazione dei rilievi, da cui si evince in particolare che, "rimane in capo alla discrezionalità dell'Amministrazione Comunale poter valutare , in sede di approvazione in adeguamento ai rilievi, la modalità di rimodulazione degli indici e dei tempi, al fine di mantenere gli obiettivi e i principi posti a base della variante urbanistica, per non incorrere in una formulazione della variante sostanzialmente nuova rispetto a quanto adottato";

Visto che la Giunta Comunale alla luce del parere DP 66/2014 e successivi chiarimenti della Provincia di Ancona, ha attentamente valutato il permanere del prevalente interesse pubblico alla approvazione della Variante in oggetto, ancorché ridimensionata quanto a previsioni edificatorie, per effetto del parere definitivo con rilievi espresso dalla Provincia di Ancona;

Vista la Delibera G.C. n. 57 del 23/02/2015 recante per oggetto "Variante al PRG SAT A2 (zone Falconara Alta e Guastuglia). Indirizzi per approvazione della variante in conformità al parere con rilievi della



provincia di ancona DP 66/2014. Atto di mero indirizzo" , con la quale sono stati approvati specifici indirizzi ai fini della approvazione della Variante da parte del Consiglio Comunale, i quali, nel rispetto dei rilievi formulati dalla Provincia, consentano di conseguire l'interesse pubblico in particolare per ciò che riguarda la cessione al Comune del "superstandard", salvaguardando tuttavia gli aspetti qualitativi degli insediamenti edilizi;

Ritenuto pertanto di poter condividere gli indirizzi formulati con DGC n. 57 del 23/02/2015 di seguito interamente riportati:

- a) in ordine alla tempistica i Fogli Normativi di Zona relativi agli Ambiti Viola ed Arancione, adottati definitivamente con DCC n° 86/2013, riportano entrambi la seguente disposizione normativa:
- "- entro 2 anni dalla approvazione della Variante: presentazione Piano Attuativo;
 - entro 12 mesi dalla approvazione del Piano Attuativo: stipula della Convenzione;
 - entro un anno dalla stipula della Convenzione: presentazione della richiesta di Permesso di Costruire relativo ad almeno le opere di urbanizzazione riferite all'intero Ambito".

Con riguardo alla **tempistica**, stante che le modifiche conseguenti il parere con rilievi della Provincia comportano una necessaria rielaborazione delle trasformazioni ipotizzate in quanto:

- con il parere della Provincia sono state ridefinite le aree su cui poter collocare le quantità edificatorie;
- a seguito di tale ridefinizione occorre ricercare un nuovo equilibrio tra le quantità edificatorie effettivamente spendibili nell'ambito dei parametri edilizi così come adottati con DCC n. 86/2013 e i superstandard richiesti secondo il principio perequativo su cui poggiano le trasformazioni;

si formula l'indirizzo di **estendere a mesi 30** la tempistica relativa alla presentazione del Piano Attuativo;

- b) in ordine all'Indice di Utilizzazione Fondiaria (UF massimo) dell'Ambito Viola, il Foglio Normativo di Zona, adottato definitivamente con DCC n° 86/2013, indica il valore di 0,30 mq/mq.

Con riguardo **all'Indice di Utilizzazione Fondiaria (UF massimo) dell'Ambito Viola**, si formula l'indirizzo di **mantenere invariato tale parametro** per le seguenti motivazioni: un eventuale incremento degli indici di utilizzazione fondiaria, comportando una maggiore concentrazione dell'edificato, andrebbe a discapito della qualità tipologica ed insediativa degli interventi edificatori previsti negli Ambiti Viola ed Arancione, sviando con ciò uno dei principi posti a base della variante urbanistica;

- c) in ordine all'Indice di Utilizzazione Fondiaria (UF massimo) dell'Ambito Arancione, il Foglio Normativo di Zona, adottato definitivamente con DCC n° 86/2013, indica il valore di 0,58 mq/mq.

Con riguardo **all'Indice di Utilizzazione Fondiaria (UF massimo) dell'Ambito Arancione**, si formula l'indirizzo di **mantenere invariato tale parametro** per le seguenti motivazioni: un eventuale incremento degli indici di utilizzazione fondiaria, comportando una maggiore concentrazione dell'edificato, andrebbe a discapito della qualità tipologica ed



insediativa degli interventi edificatori previsti negli Ambiti Viola ed Arancione, sviando con ciò uno dei principi posti a base della variante urbanistica;

d) Con riguardo ai **parametri edilizi Altezza massima, Distanze dalle strade e dai confini, usi**, si formula l'indirizzo di non modificare quanto adottato definitivamente con DCC 86/2013 per i rispettivi Ambiti Viola ed Arancione;

e) Con riguardo agli Ambiti Verde, Viola, Arancione e specificatamente alle **destinazioni urbanistiche** compatibili con le tutele delle rispettive aree per le quali i rilievi della Provincia hanno ravvisato il contrasto con gli strumenti sovraordinati, si formula l'indirizzo che **vengano ripristinate, quanto alle sole destinazioni d'uso, le medesime previste nel vigente PRG'99.**

I Piani Attuativi di iniziativa privata degli Ambiti Viola e Arancione definiranno l'esatto perimetro dell'Ambito in ragione della partecipazione, alle trasformazioni urbanistiche con modalità perequative, delle aree per le quali i rilievi della Provincia hanno ravvisato il contrasto con gli strumenti sovraordinati.

Preso atto pertanto che, nel rispetto del recepimento dei rilievi, in relazione alle determinazioni dell'Amministrazione sulla capacità edificatoria degli Ambiti Viola ed Arancione sussiste comunque la possibilità di acquisire, gratuitamente al patrimonio comunale, adeguate aree per boschi urbani "superstandard" che costituiscono il principale fattore qualificante della Variante stessa nonché preminente motivo di interesse pubblico;

Ritenuto pertanto di approvare la Variante al PRG SAT A2 (zone Falconara Alta e Guastuglia) in conformità al Parere definitivo con rilievi espresso dalla Provincia di Ancona con DP 66/2014 facendo propri gli indirizzi di cui alla Delibera DGC n. 57 del 23/02/2015;

Tutto ciò premesso;

Preso atto che lo schema della presente delibera è stato pubblicato nell'apposita sezione "Amministrazione Trasparente" del sito ufficiale del comune, ai sensi dell'art. 39, comma 1, lettera b) del D.Lgs. n° 33/2013;

Vista la Legge n° 1150/1941 e successive modifiche ed integrazioni;

Vista la L.R. 34/92 e successive modifiche ed integrazioni;

DELIBERA

1. Di approvare le premesse quali parte integrante e sostanziale del presente atto;
2. Di **APPROVARE**, ai sensi dell'art. 26, comma 8 della L.R. 34/92 e ss.mm.ii., per le motivazioni indicate in premessa, la Variante al PRG SAT A2 (zone Falconara Alta e Guastuglia) **conformemente al parere definitivo con rilievi** della Provincia di Ancona di cui al Decreto del Presidente n° 66/2014.



3. Di **condividere** e fare propri gli indirizzi di cui alla DGM 57/2014 che qui si intendono integralmente richiamati ed approvati
4. Dare **mandato alla Giunta Comunale** di disporre l'adeguamento degli elaborati costituenti la Variante urbanistica conformemente al parere con rilievi espresso dalla Provincia di Ancona DP n° 66/2014 e secondo gli indirizzi specifici di cui alla DGC n. 57 del 23/02/2015 indicati in premessa;
5. Di certificare che le modifiche da apportare al piano sono tutte connesse e conseguenti all'oggetto dei rilievi mossi dalla Provincia.
6. Di trasmettere la presente delibera, previa avvenuta esecutività, alla Provincia di Ancona ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 26, comma 9 della L.R. 34/92 e ss.mm.ii.
7. Di pubblicare il presente atto nell'apposita sezione "Amministrazione Trasparente" del sito ufficiale del comune ai sensi dell'art. 39 comma 1 del D.Lgs. n° 33/2013.
8. Di pubblicare il presente atto previa avvenuta esecutività nel Bollettino Ufficiale della Regione Marche
9. di dare atto che il responsabile del procedimento, ai sensi e per gli effetti della L. 241/1990, è ing. Stefano Capannelli



SETTORE 3 Gestione, Governo e Valorizzazione del
Territorio e delle Infrastrutture. UOC
Pianificazione Territoriale e Cartografia