



## COMUNE DI FALCONARA MARITTIMA

Provincia di Ancona

Settore Gestione, Governo, Valorizzazione del Territorio e delle  
Infrastrutture – U.O.C. Pianificazione Territoriale e Cartografia

---

**OGGETTO: Variante parziale al PRG ai sensi dell'art. 26 L.R. 34/92 relativa a porzione di area in via Aeroporto a vincolo espropriativo decaduto. Adozione**

### **SCHEMA DI PROVVEDIMENTO (proposto alla Giunta Comunale)**

#### **LA GIUNTA COMUNALE**

Visto che l'Amministrazione Comunale ha necessità di realizzare un'opera pubblica nell'ambito di una più ampia area oggi priva di pianificazione per effetto della decadenza del vincolo espropriativo imposto con il Piano Regolatore Generale approvato con DCP n° 96 del 23.06.2003;

Preso atto che per quanto attiene la porzione di area necessaria alla realizzazione dell'opera pubblica viene avviato, con separato atto, il procedimento di cui agli artt. 10 e seguenti del TU Espropri (DPR 327/20091);

Ritenuto opportuno, **limitatamente alla parte di area residuale derivante dalla decadenza del vincolo espropriativo adiacente e circostante quella necessaria all'opera pubblica**, provvedere alla ridefinizione delle destinazioni urbanistiche mediante specifica Variante parziale al PRG con la procedura di cui all'art. 26 della L.R. 34/92 e ss mm., giusta Atto di indirizzo approvato con Delibera Giunta Comunale n° 185 del 03.06.2015;

Vista la proposta di deliberazione consiliare ad oggetto: **“Variante parziale al PRG ai sensi dell'art. 26 L.R. 34/92 relativa a porzione di area in via Aeroporto a vincolo espropriativo decaduto. Adozione”**

#### **DELIBERA**

- 1) di proporre al Consiglio Comunale di adottare la **Variante parziale al PRG ai sensi dell'art. 26 L.R. 34/92 relativa a porzione di area in via Aeroporto a vincolo espropriativo decaduto, limitatamente alla parte di area residuale derivante dalla decadenza del vincolo espropriativo adiacente e circostante quella necessaria all'opera pubblica**, negli Elaborati di seguito indicati, allegati quali parte integrante e sostanziale della presente delibera e precisamente:



## COMUNE DI FALCONARA MARITTIMA

Provincia di Ancona

Settore Gestione, Governo, Valorizzazione del Territorio e delle  
Infrastrutture – U.O.C. Pianificazione Territoriale e Cartografia

---

01 – Relazione Illustrativa;

02 – Elaborati di analisi:

Aerofotogrammetrico- inquadramento generale (scala 1:2.000)

Ortofoto – inquadramento generale (scala 1:2.000)

Planimetria catastale (scala 1:1.000)

Stralcio dell'elaborato B.01.1 “Carta geolitologica” di PRG (scala 1:2.000)

Stralcio dell'elaborato B.01.2 “Carta geomorfologica” di PRG (scala 1:2.000)

Stralcio dell'elaborato B.01.3 “Carta della pericolosità geologica” di PRG  
(scala 1:2.000)

Stralcio dell'elaborato B.01.4 “Carta della pericolosità sismica” di PRG (scala  
1:2.000)

Stralcio dell'elaborato B.02 “Carta Botanico-Vegetazionale” di PRG (scala 1:2.000)

Stralcio dell'elaborato B.09 “Carta infrastrutturale e dei sottoservizi” di PRG (scala  
1:2.000)

Stralcio dell'elaborato C.03.1 “Sistema paesistico ambientale. Ambiti definitivi di  
tutela del PPAR” e dell'elaborato C.03.4 “Sistema dei vincoli” di PRG (scala  
1:2.000)

Stralcio del “Piano di Assetto Idrogeologico” e del “Piano di zonizzazione acustica”  
(scala 1:2.000)

Schema del PTC tavola IV/1 – Il quadro di sintesi

Stralcio del PTC Tav. II/1° a – L' Ambiente

Stralcio del PTC Tav. III/2

Stralcio del Ppar Tav. 6 – Aree per rilevanza di valori paesaggistici

Stralcio del Ppar Tav. 7 – Aree di alta Percezione visiva

03 – Elaborati di PRG (stato vigente e di variante):

Foglio normativo di SAT B2 (stato di PRG a vincoli decaduti e succ. Varianti)

Foglio normativo di ZUT1 del SAT B2 (stato di PRG a vincoli decaduti e succ.  
Varianti)

Stralcio di PRG vigente – tavola C04 (1:2000)

Stralcio di PRG – tavola C05 (1:2000)

Stralcio di PRG vigente a vincoli decaduti – tavola C05 (1:2000)

Foglio normativo di SAT B2 (VARIANTE)

Foglio normativo di ZUT1 del SAT B2 (VARIANTE)

Stralcio di PRG variante – tavola C04 (1:2000)

Stralcio di PRG variante – tavola C05 (1:2000)

Rapporto Geologico

Verifica di Compatibilità Idraulica

Responsabile del procedimento:

Marincioni



## COMUNE DI FALCONARA MARITTIMA

Provincia di Ancona

Settore Gestione, Governo, Valorizzazione del Territorio e delle  
Infrastrutture – U.O.C. Pianificazione Territoriale e Cartografia

---

### IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che:

- nel vigente Piano Regolatore Generale approvato con DCP n° 96 del 23.06.2003 era stata individuata, tra gli standard di cui al DM 1444/1968, un'area situata in via Aeroporto di circa mq. 11.280, destinata alla realizzazione di un parcheggio intermodale al servizio del nodo di scambio case UNRRA;
- il vincolo preordinato all'esproprio della suddetta area è venuto a decadere essendo trascorsi cinque anni dalla relativa imposizione;
- l'Amministrazione Comunale, con separato provvedimento, intende approvare il Progetto Preliminare per la realizzazione di un parcheggio scambiatore la cui area di sedime di circa mq 3.665 ricade all'interno di quella più ampia oggi priva di pianificazione per effetto della decadenza del vincolo espropriativo;

Preso atto che la procedura per l'approvazione del Progetto Preliminare dell'opera pubblica in variante al PRG mediante il procedimento di cui all'art. 10 e seguenti del T.U. Espropri (DPR 327/20091) risulta applicabile alle sole aree interessate dal progetto stesso e pertanto non anche a quelle oggetto della presente Variante Parziale in quanto esterne all'area di sedime di quest'ultimo;

Ravvisato che la parte di area residuale di circa mq 7.615, costituente la differenza tra quella originariamente prevista nel PRG'99 e quella attualmente necessaria per la localizzazione dell'opera pubblica, permanerebbe "priva di pianificazione" per effetto del vincolo decaduto e soggetta pertanto alla disciplina di cui all'art. 9 del DPR 380/2001;

Preso atto che il Comune ha l'obbligo di pianificare l'intero territorio comunale (art.7 L. 1150/42 come sostituito dall'articolo 1 L. 1187/68) per cui ove, in presenza della decadenza di un vincolo espropriativo per decorso del quinquennio, una parte del territorio comunale si trovi a non avere alcuna destinazione, corre l'obbligo per lo stesso Comune di provvedere ad una Variante allo strumento urbanistico in modo da determinare quali norme di pianificazione siano attribuite alla zona non pianificata.

Preso atto inoltre che:

- tale obbligo non ha termini precisi anche se i principi di imparzialità e buona amministrazione gli attribuiscono carattere di tempestività.
- secondo giurisprudenza consolidata, i limiti di edificabilità riconducibili alla "zone bianche" hanno per loro natura carattere provvisorio, tanto che, trascorso un considerevole lasso di tempo, tali aree cessano il loro assoggettamento alla disciplina delle "zone bianche".
- il regime dettato dall'Art. 9 del DPR 380/2001 ha, quindi, carattere transitorio e natura di mera salvaguardia in attesa della futura pianificazione, risultando privo del carattere di



## COMUNE DI FALCONARA MARITTIMA

Provincia di Ancona

Settore Gestione, Governo, Valorizzazione del Territorio e delle  
Infrastrutture – U.O.C. Pianificazione Territoriale e Cartografia

---

regolazione urbanistica in quanto solo l'attività pianificatoria può plasmare l'assetto complessivo del territorio: esso da vita pertanto ad una situazione peculiare in cui l'immodificabilità parziale dello stato dei luoghi assume la funzione – cautelare come ogni misura di salvaguardia - di consentire all'Ente Locale di riesaminare tutti gli interessi convergenti sul territorio.

Ritenuto necessario pertanto che l'Amministrazione assuma l'onere della scelta di colmare la lacuna verificatasi nell'ambito della pianificazione urbanistica per effetto della decadenza del vincolo espropriativo, tanto più trattandosi specificatamente di area contigua e circostante quella in cui andrà a realizzarsi un'opera pubblica, scelta che dovrà tenere conto delle ragioni di opportunità di reiterazione del vincolo preordinato all'esproprio o, in alternativa, di quelle di reintegrare la disciplina urbanistica.

Visto che negli atti di programmazione dell'Ente non risulta alcuna previsione di potenziamento del Parcheggio Scambiatore, peraltro ancora da realizzare, il cui Progetto Preliminare approvato con DGM n° 523/2013 consta di 94 posti auto e la cui area di sedime è inclusa nell'ambito della più ampia area oggi priva di pianificazione;

Ritenuto pertanto che la scelta di reiterare il vincolo espropriativo sulla porzione di area contigua e circostante quella necessaria alla realizzazione del Parcheggio Scambiatore, appare ad oggi non opportuna non potendosi prevedere l'effettiva necessità di ulteriori posti auto, in aggiunta a quelli attualmente in progetto, per la cui realizzazione occorrerebbe entrare in possesso della stessa;

Ritenuto opportuno, alla luce delle suddette considerazioni, ancorché in assenza di specifica sollecitazione da parte del proprietario, assegnare una appropriata destinazione urbanistica alla porzione di area residuale di circa mq. 7.615 derivante dalla decadenza del vincolo espropriativo adiacente e circostante quella necessaria all'opera pubblica, mediante specifica variante parziale al PRG ai sensi dell'art. 26 della L.R. 34/92 e ss.mm.ii.;

Ravvisata la doverosità di tale iniziativa in quanto rispondente al pubblico generale interesse di definire un razionale ed ordinato assetto al territorio che tenga conto ed assicuri la salvaguardia dei valori urbanistici ed ambientali presenti, nonché conferisca certezza sulla destinazione del bene;

Visti gli elaborati costituenti la presente Variante Parziale al PRG, predisposti a cura del personale del 3° Settore secondo le indicazioni impartite dall'Amministrazione Comunale e ritenuto di condividerne i contenuti ed in particolare le destinazioni d'uso indicate per l'area in questione, ritenute congrue sulla base delle seguenti considerazioni:



## COMUNE DI FALCONARA MARITTIMA

Provincia di Ancona

Settore Gestione, Governo, Valorizzazione del Territorio e delle  
Infrastrutture – U.O.C. Pianificazione Territoriale e Cartografia

---

- la vigente destinazione produttiva della Zona Urbanistica individuata nel PRG'99 precisamente denominata Sottozona E del SAT B1-ZUT1, nell'ambito della quale ricade l'area di che trattasi;
- in parte l'area ricade nella fascia di rispetto del by-pass ferroviario;
- nell'ambito del progetto per il by-pass ferroviario è prevista la cessione al Comune da parte di RFI di una area per la realizzazione di una strada di collegamento tra via del Consorzio e la SS Adriatica, area che in parte interessa quella in argomento;
- la posizione dell'area in argomento, contigua e circostante quella su cui viene localizzata l'opera pubblica Parcheggio Scambiatore;

Preso atto che sono stati richiesti i pareri propedeutici alla adozione della Variante al PRG e precisamente:

- con nota Ns. Protocollo n° 31787 del 08.08.2014 è stato richiesto il parere di compatibilità geomorfologica (ex art. 13 Legge 64/74) producendo l'elaborato denominato "Rapporto Geologico" redatto dal Dott. Marco Lancioni appositamente incaricato dal Comune;
- con nota Ns. Protocollo n° 31783 del 08.08.2014 è stato richiesto il parere di compatibilità idraulica e invarianza idraulica (art. 10 L.R. 22/2011) producendo l'elaborato denominato "Verifica di Compatibilità Idraulica, Verifica di Invarianza Idraulica, Asseverazione", redatto dal Dott. Marco Lancioni;
- con nota Ns. Protocollo n° 39917 del 03.10.2014 è stato richiesto il parere ai sensi dell'art. 9, comma 1 lettera i) delle NTA del PAI producendo un documento redatto dalla UOC Pianificazione Territoriale e Cartografia nonché allegando l'elaborato denominato "Verifica di Compatibilità Idraulica, Verifica di Invarianza Idraulica, Asseverazione", redatto dal Dott. Marco Lancioni;

Vista la nota della Provincia di Ancona Prot. n° 11897 del 03.09.2014, assunta al Protocollo Comunale al n° 34876 del 03.09.2014, con la quale viene comunicato che, nel caso di specie, resta valido il **Parere di compatibilità geomorfologica** (Art. 89 DPR 380/2001) emesso dal Servizio Decentrato OO.PP. e Difesa del Suolo della Regione Marche Prot. n° 8407/1999 in sede di formazione del PRG'99;

Vista la **Valutazione positiva di compatibilità idraulica ed invarianza** (L.R. 22/2011) emessa dalla Provincia di Ancona- Dipartimento III Governo del Territorio – Settore I – Tutela e Valorizzazione dell'Ambiente – Area Acque Pubbliche e Sistemazioni Idrauliche – U.O. Autorizzazioni e Concessioni, giusta nota Prot. n° 153398 del 03.11.2014 assunta al Protocollo Comunale al n° 44922 del 04.11.2014;

Vista la Determina n° 294 del 30.10.2014 del Dirigente del Settore VII Tutela e Valorizzazione dell'Ambiente – della Provincia di Ancona, recante il **Parere PAI positivo** ai sensi dell'art. 9, comma 1, lettera i) delle NTA del PAI;



## COMUNE DI FALCONARA MARITTIMA

Provincia di Ancona

Settore Gestione, Governo, Valorizzazione del Territorio e delle  
Infrastrutture – U.O.C. Pianificazione Territoriale e Cartografia

---

Visto che con nota Prot. N° 15173 del 16.04.2015 è stato trasmesso, alla Provincia di Ancona, ai sensi del paragrafo 1.3 punto 10 della DGR 1813/2010, un documento istruttorio redatto ai fini della condivisione della esclusione da VIA e VAS sia della Variante al PRG relativa alla localizzazione dell'opera pubblica oggetto di separato provvedimento, che della Variante parziale al PRG relativa alle aree a vincolo decaduto oggetto del presente atto;

Visto che la Provincia di Ancona, con nota Prot. N° 69627 del 20.05.2015, assunta al Protocollo Comunale al N° 20478 del 20.05.2015, ha comunicato di condividere l'esclusione della presente variante dalla procedura di VAS;

Preso atto inoltre che la Provincia di Ancona, con la suddetta nota N° 69627/2015, ha precisato che la presente Variante, rientrando tra i casi di esclusione da VAS ai sensi per paragrafi 1.3, punto 8, lettera k della DGR 1813/2013, NON dovrà essere nemmeno corredata del Rapporto Ambientale AERCA (ex L.R. 6/2004) a seguito delle modifiche introdotte con L.R. n° 3 del 16.02.2015 art. 31 alla L.R. 6/2004, in combinato disposto con quanto stabilito al paragrafo 1.3, punto 11 della DGR 1813/2010;

Preso atto dei seguenti pareri non obbligatori espressi nell'ambito della consultazione preliminare:

- ASUR Prot. N° 52357 del 06.05.2014 assunto al Protocollo Comunale al n° 17744 del 09.05.2014;
- Soprintendenza per i Beni Archeologici Prot. N° 4454 del 05.06.2014, assunta al Protocollo Comunale al n° 22317 del 06.06.2014;

Preso altresì atto che la Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici, invitata a partecipare alla consultazione preliminare giusta nota Prot. N° 14789 del 14.04.2014, non ha comunicato il proprio parere non obbligatorio;

Visto che gli elaborati tecnici, unitamente a quelli prodotti dal Geologo incaricato, tutti nel loro insieme costituenti la Proposta di Variante, sono stati trasmessi alla Giunta Comunale con nota Prot. n° 3255 del 05/06/2015 ai fini dell'avvio del procedimento di cui all'art. 26 della L.R. 34/92 e ss.mm.ii.;

Preso atto che lo schema della presente delibera ed i relativi allegati tecnici sono stati pubblicati 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;

Ritenuto di poter procedere pertanto alla adozione della **Variante parziale al PRG ai sensi dell'art. 26 L.R. 34/92 relativa a porzione di area in via Aeroporto a vincolo espropriativo decaduto**, avendo constatato la congruità degli elaborati (allegati al presente



## COMUNE DI FALCONARA MARITTIMA

Provincia di Ancona

Settore Gestione, Governo, Valorizzazione del Territorio e delle  
Infrastrutture – U.O.C. Pianificazione Territoriale e Cartografia

---

atto quali parte integrante e sostanziale), con gli obiettivi e gli indirizzi forniti dall'Amministrazione Comunale;

Viste le seguenti disposizioni normative:

- L.R. 34/1992 e successive modifiche ed integrazioni;
- L.R. 6/2004;
- DACR n° 936 del 03.08.2004
- D.Lgs 152/2006
- D. Lgs. N° 4 del 16.01.2008-03-28
- D.G.R. n° 1287 del 19.05.1997
- D.G.R. n° 1813 del 21.12.2010
- L.R. n° 14/2008
- L.R. 22/2011
- L.R. 3/2012
- D.M. 52/2015

Visto il parere favorevole espresso in ordine alla regolarità tecnica dal Dirigente del 3° Settore Gestione, Governo, Valorizzazione del Territorio e delle Infrastrutture ai sensi dell'art. 49, comma 1, del T.U. delle Leggi sull'ordinamento degli Enti Locali approvato con D.Lgs. n. 267 del 18/08/2000;

### DELIBERA

- 1) Di approvare le premesse che costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto;
- 2) Di adottare, per le motivazioni indicate in premessa e che qui si intendono integralmente richiamate ed approvate, la **Variante parziale al PRG ai sensi dell'art. 26 L.R. 34/92 relativa a porzione di area in via Aeroporto a vincolo espropriativo decaduto**, negli Elaborati di seguito indicati, **allegati quali parte integrante e sostanziale** della presente delibera e precisamente:
  - 01 – Relazione Illustrativa;
  - 02 – Elaborati di analisi:
    - Aerofotogrammetrico- inquadramento generale (scala 1:2.000)
    - Ortofoto – inquadramento generale (scala 1:2.000)
    - Planimetria catastale (scala 1:1.000)
    - Stralcio dell'elaborato B.01.1 “Carta geolitologica” di PRG (scala 1:2.000)
    - Stralcio dell'elaborato B.01.2 “Carta geomorfologica” di PRG (scala 1:2.000)



## COMUNE DI FALCONARA MARITTIMA

Provincia di Ancona

Settore Gestione, Governo, Valorizzazione del Territorio e delle  
Infrastrutture – U.O.C. Pianificazione Territoriale e Cartografia

---

Stralcio dell'elaborato B.01.3 "Carta della pericolosità geologica" di PRG (scala 1:2.000)

Stralcio dell'elaborato B.01.4 "Carta della pericolosità sismica" di PRG (scala 1:2.000)

Stralcio dell'elaborato B.02 "Carta Botanico-Vegetazionale" di PRG (scala 1:2.000)

Stralcio dell'elaborato B.09 "Carta infrastrutturale e dei sottoservizi" di PRG (scala 1:2.000)

Stralcio dell'elaborato C.03.1 "Sistema paesistico ambientale. Ambiti definitivi di tutela del PPAR" e dell'elaborato C.03.4 "Sistema dei vincoli" di PRG (scala 1:2000)

Stralcio del "Piano di Assetto Idrogeologico" e del "Piano di zonizzazione acustica" (scala 1:2.000)

Schema del PTC tavola IV/1 – Il quadro di sintesi

Stralcio del PTC Tav. II/1° a – L' Ambiente

Stralcio del PTC Tav. III/2

Stralcio del Ppar Tav. 6 – Aree per rilevanza di valori paesaggistici

Stralcio del Ppar Tav. 7 – Aree di alta Percezione visiva

03 – Elaborati di PRG (stato vigente e di variante):

Foglio normativo di SAT B2 (stato di PRG a vincoli decaduti e succ. Varianti)

Foglio normativo di ZUT1 del SAT B2 (stato di PRG a vincoli decaduti e succ. Varianti)

Stralcio di PRG vigente – tavola C04 (1:2000)

Stralcio di PRG – tavola C05 (1:2000)

Stralcio di PRG vigente a vincoli decaduti – tavola C05 (1:2000)

Foglio normativo di SAT B2 (VARIANTE)

Foglio normativo di ZUT1 del SAT B2 (VARIANTE)

Stralcio di PRG variante – tavola C04 (1:2000)

Stralcio di PRG variante – tavola C05 (1:2000)

Rapporto Geologico

Verifica di Compatibilità Idraulica

3) Di specificare che la presente Variante Parziale al PRG riguarda esclusivamente la porzione di area residuale, derivante dalla decadenza del vincolo espropriativo, adiacente e circostante quella necessaria all'opera pubblica (parcheggio scambiatore) per la cui localizzazione si procede con separato provvedimento ai sensi di Legge;

4) Di dare mandato al competente Ufficio di provvedere alla pubblicizzazione del presente atto nei modi e nei termini di cui all'art. 26 della L.R. 34/1992 come sostituito dall'art. 2 della L.R. 19/2001 (pubblicazione avviso all'Albo Pretorio on-line, affissione di manifesti, pubblicazione su tre quotidiani a diffusione regionale).





## COMUNE DI FALCONARA MARITTIMA

Provincia di Ancona

Settore Gestione, Governo, Valorizzazione del Territorio e delle  
Infrastrutture – U.O.C. Pianificazione Territoriale e Cartografia

---

- 5) Di dare altresì atto che, entro 60 giorni, dalla pubblicazione dell'avviso di deposito ai sensi dell'art. 26, comma 1 della L.R. 34/92 e ss.mm.ii., chiunque può prendere visione della proposta di Variante e presentare proprie osservazioni o opposizioni;
- 6) Di dare atto che eventuali modifiche delle perimetrazioni ed indicazioni grafiche apportate costituiscono trasposizione parziale ai sensi dell'art. 6 comma 4 delle NTA del PRG '99.
- 7) Di dare atto che con la presente delibera scattano le misure di salvaguardia previste dalle vigenti leggi.
- 8) Di pubblicare nella apposita sezione del sito "Amministrazione Trasparente", la presente Delibera, ai sensi dell'art. 39, comma 1, lettera a) del D. Lgs 33/2013.

Responsabile del procedimento:  
Marincioni