



# Comune di Falconara Marittima

(Provincia di Ancona)

Proposta di deliberazione  
per il Consiglio Comunale

**OGGETTO: VARIANTE AL PRG RELATIVA ALLE AREE DELLA PARROCCHIA DI MARINA DI MONTEMARCIANO E AREE LIMITROFE. ADOZIONE**

## IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che:

Con nota Prot. n° 48470 del 06.11.2012 il Parroco della Parrocchia di Santa Maria della Neve e San Rocco di Marina di Montemarciano rivolgeva domanda al Comune di Falconara M.ma al fine di ottenere una Variante puntuale al PRG vigente che, semplificandone le modalità attuative, consentisse di realizzare le previsioni del PRG medesimo e cioè una struttura polifunzionale al servizio della Parrocchia e dei cittadini;

Con DGC n° 310 del 11/12/2012 è stato espresso l'orientamento favorevole alla predisposizione di una variante al vigente PRG, con i seguenti contenuti:

- a) svincolare la attuazione dell'U.A. 8 dall'APU 3 in maniera da consentire una autonoma e più rapida realizzazione degli interventi;
- b) qualificare l'U.A. 8, come zto "F" (aree di interesse generale/strutture sociali) anziché "C" (espansione);
- c) consentire nell'U.A. 8, in aggiunta agli usi sportivi già ammessi dal vigente PRG, anche i seguenti usi: s5: ricreativo-culturale, s6: culto;
- d) confermare UT relativo alla U.A. 8 (indice di utilizzazione territoriale) 0,08 mq/mq;
- e) stralciare dalla normativa di attuazione della limitrofa Sottozona D del SAT B3 - ZUT 1, l'obbligo di demolizione dei manufatti adiacenti il Mandracchio.

Con successiva nota prot. 10260 del 07.03.2013 i sig.ri De Franceschi ed altri, proprietari di aree limitrofe a quelle della Parrocchia, hanno manifestato il proprio interesse a vedere semplificate anche le modalità attuative relative alle loro proprietà richiedendo pertanto, in aggiunta allo stralcio dell'obbligo di demolizione dei manufatti adiacenti al Mandracchio, di consentire una autonoma attuazione delle previsioni del PRG ai proprietari delle aree ricadenti nella Sottozona "D".

Con DGC n° 168 del 30.04.2013, nel prendere atto della istanza dei Sig.ri De Franceschi e della necessità di salvaguardare l'interesse pubblico di acquisire gratuitamente al patrimonio, sia pure con diverse modalità ed in relazione alla attuazione delle trasformazioni, l'area SD interposta tra la strada statale e la proprietà della parrocchia a seguito delle previsioni della variante, veniva dato avvio al confronto tra le parti proprietarie interessate;

Con verbale dell'incontro tenuto il 26.09,2013, è stato formalizzato l'impegno da parte dei privati di comunicare al Comune la nomina dei propri tecnici di fiducia per la collaborazione nella elaborazione degli atti tecnici della Variante ed in particolare per la redazione di quelli



# Comune di Falconara Marittima

(Provincia di Ancona)

necessari all'ottenimento dei pareri di compatibilità geomorfologica ed idraulica;

Con DGC n. 80 del 11/03/2014 e successiva DGC n° 312 del 22.07.2014 si è preso atto dei nominativi dei seguenti tecnici incaricati dalle proprietà e dell'impegno da parte di queste ultime a sostenere le relative spese necessarie in particolare per le indagini geologiche finalizzate all'ottenimento dei pareri obbligatori propedeutici alla adozione della Variante parziale al PRG:

- Arch. Vincenzo Acciarri e Arch. Maria Rosaria Danza (per la parte di competenza della Parrocchia di Santa Maria della Neve e San Rocco)
- Ing. Norberto Magnini (per le parti di proprietà dei Sigg.ri De Francesci/Gennarini e di Immobiliare del Poggio s.r.l. e Azienda Agricola del Poggio s.a.s di Pollarini Aldo)
- Geol. Gigliola Alessandroni (per la parte di competenza della Parrocchia di Santa Maria della Neve e San Rocco e per le parti di proprietà dei Sigg.ri De Francesci/Gennarini e di Immobiliare del Poggio s.r.l. e Azienda Agricola del Poggio s.a.s di Pollarini Aldo)

Visti gli elaborati costituenti la presente Variante Parziale al PRG, predisposti a cura del personale del 3° Settore con la collaborazione dei tecnici sopra indicati, secondo le indicazioni impartite dall'Amministrazione Comunale con gli atti di indirizzo sopra richiamati e ritenuto di dividerne i contenuti in quanto la semplificazione normativa introdotta nella Variante salvaguarda l'interesse pubblico a vedere riqualificata la zona, a conservare i diritti conformati dal PRG senza incrementare l'attuale carico insediativo;

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

- con nota Ns. Protocollo n° 8283 del 04.03.2015 è stato richiesto il parere di compatibilità geomorfologica (ex art. 13 Legge 64/74) producendo un Documento istruttorio redatto dall'Ufficio e la Relazione Geomorfologica redatta dal Dott. Geologo Gigliola Alessandroni incaricata dalle proprietà;
- con nota Ns. Protocollo n° 8272 del 04.03.2015 è stato richiesto il parere di compatibilità idraulica e invarianza idraulica (art. 10 L.R. 22/2011) producendo un Documento istruttorio redatto dall'Ufficio e l'elaborato denominato "Verifica di Compatibilità Idraulica, Verifica di Invarianza Idraulica, Asseverazione", redatto dal Dott. Geologo Gigliola Alessandroni;

Vista la nota della Provincia di Ancona Prot. n° 39724 del 23.03.2015, assunta al Protocollo Comunale al n° 11109 del 23.03.2015, 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;



# Comune di Falconara Marittima

(Provincia di Ancona)

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, con DD n° 344 del 10.07.2015 e pervenuta con nota Prot. n° 93379 del 10.07.2015 assunta al Protocollo Comunale al n° 29739 del 14.07.2015;

Visto che con nota Ns. Protocollo n° 30614 del 29.07.2014 e successiva integrazione Prot. n° 37793 del 19.09.2014 sono stati trasmessi, alla Provincia di Ancona, ai sensi del paragrafo 1.3 punto 10 della DGR 1813/2010, due documenti istruttori redatti dall'Ufficio ai fini della condivisione della esclusione della Variante in oggetto dalla procedura di verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica (VAS);

Visto che la Provincia di Ancona, con nota Prot. N° 142885 del 15.10.2014, assunta al Protocollo Comunale al N° 41759 del 15.10.2014, ha comunicato di condividere l'esclusione della presente variante dalla procedura di VAS;

Preso atto inoltre 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 che con le seguenti note sono stati richiesti i pareri non obbligatori di cui al punto 5.2 della DGR n° 1287 del 19.05.1997:

- ASUR Prot. N° 36973 del 16/09/2015
- Soprintendenza per i Beni Archeologici Prot. N° 36968 del 16/09/2015
- Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici Prot. N° 36974 del 16/09/2015

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° 5412 del 16/09/2015 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 al PRG relativa alle aree della Parrocchia di Marina di Montemarciano e aree limitrofe"** avendo constatato la congruità degli elaborati (allegati al presente atto quali parte integrante e sostanziale), con gli obiettivi e gli indirizzi forniti dall'Amministrazione Comunale;

Visto l'articolo 16, comma 4 del DPR 6 Giugno 2001 n° 380 e ss.mm.ii. con il quale, nel disciplinare i criteri per la determinazione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria correlati agli interventi edilizi onerosi, viene stabilito che l'incidenza di questi ultimi deve essere relazionata anche **"alla valutazione del maggior valore generato da**



# Comune di Falconara Marittima

(Provincia di Ancona)

**interventi su aree o immobili in variante urbanistica**, in deroga o con cambio di destinazione d'uso. Tale maggior valore, calcolato dall'amministrazione comunale, è suddiviso in misura non inferiore al 50% tra il Comune e la parte privata ed è erogato da quest'ultima al Comune stesso sotto forma di **contributo straordinario**, che attesta l'interesse pubblico, in versamento finanziario, vincolato a specifico centro di costo per la realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento, cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche";

Ritenuto:

- di dover applicare agli interventi di trasformazione conseguenti alla Variante in oggetto, il suddetto dispositivo di Legge ove ed in quanto la Variante medesima comporta "valorizzazione" delle aree ed immobili, introducendo meccanismi normativi che ne facilitano la trasformazione;
- di prendere atto che, ai sensi dell'art. 17, comma 3, lettera c) del DPR 6 Giugno 2001 n° 380 e ss.mm.ii., il contributo di costruzione non è dovuto "per gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti nonché per le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici";

Ritenuto pertanto, alla luce di quanto sopra:

- di dover subordinare, ai sensi dell'art. 16, comma 4 del DPR n° 380/2001, il rilascio dei Permessi di Costruire nell'ambito della Sottozona "D" della ZUT 1 del SAT B3, alla corresponsione a favore del Comune, del "contributo straordinario" da determinarsi secondo le modalità e nella percentuale che verranno stabilite con deliberazione consiliare;
- di non applicare il predetto dispositivo agli interventi di trasformazione da realizzarsi sulle aree di proprietà della Parrocchia di Santa Maria della Neve e San Rocco, ove ed in quanto riguardanti opere afferenti il ministero pastorale a servizio della comunità che gravita intorno alla Parrocchia, e della collettività in generale e, come tali, ricadenti nelle fattispecie di cui all'art. 17, comma 3 lettera c del DPR 380/2001, riconoscendo nella parrocchia uno dei soggetti istituzionalmente competenti alla realizzazione di attrezzature aventi le funzioni ammesse dalla presente variante;

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



# Comune di Falconara Marittima

(Provincia di Ancona)

## 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, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 26 della L.R. 34/1992 e ss.mm.ii., la **"Variante al PRG relativa alle aree della Parrocchia di Marina di Montemarciano e aree limitrofe"** 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)
- 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 B3 (stato di PRG a vincoli decaduti e succ. Varianti)
- Foglio normativo di ZUT1 del SAT B3 (stato di PRG a vincoli decaduti e succ. Varianti)
- Foglio normativo di ZET1 del SAT B3 (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 B3 (VARIANTE)
- Foglio normativo di ZUT1 del SAT B3 (VARIANTE)



# Comune di Falconara Marittima

(Provincia di Ancona)

- Foglio normativo di ZET1 del SAT B3 (VARIANTE)
- Stralcio di PRG variante - tavola C04 (1:2000)
- Stralcio di PRG variante - tavola C05 (1:2000)

**04** - Verifica della compatibilità e invarianza idraulica redatta dal Dott. Geologo Gigliola Alessandrini

**05** - Relazione Geomorfologica redatta dal Dott. Geologo Gigliola Alessandrini

3. 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).
4. 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;
5. 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.
6. Di dare atto che con la presente delibera scattano le misure di salvaguardia previste dalle vigenti leggi.
7. Di subordinare il rilascio dei Permessi di Costruire nell'ambito della Sottozona "D" della ZUT 1 del SAT B3, oltre alla corresponsione dei consueti oneri concessori, anche alla corresponsione a favore del Comune, del "contributo straordinario" di cui all'art. 16 del DPR 380/2001, da determinarsi secondo le modalità e nella percentuale che verranno stabilite con deliberazione consiliare;
8. Di ritenere non soggetti al versamento del "contributo straordinario" gli interventi di trasformazione da realizzarsi sulle aree di proprietà della Parrocchia di Santa Maria della Neve e San Rocco ove ed in quanto riguardanti opere afferenti il ministero pastorale a servizio della comunità che gravita intorno alla Parrocchia;
9. 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.
10. DI DARE ATTO che il presente provvedimento NON è rilevante ai fini dell'art. 26 del Regolamento Comunale per la gestione del Sito Web Istituzionale e dell'Albo Pretorio On Line;
11. DI DARE ATTO che il responsabile del procedimento, ai sensi e per gli effetti della L. 241/1990, è MARINCIONI MARIA ALESSANDRA.