



Comune di Falconara Marittima
(Provincia di Ancona)

COPIA

ATTO DEL CONSIGLIO COMUNALE
DELIBERAZIONE

Nr. 63 del 14/09/2018

Oggetto:

"VARIANTE NORMATIVA AL PRG ARTT 8-17-26-27" RICADENTE NELLA FATTISPECIE DI CUI ALL'ART. 15, COMMA 5 DELLA L.R. 34/1992. DECISIONE SULLA OSSERVAZIONE E APPROVAZIONE

L'anno duemiladiciotto, il giorno quattordici del mese di settembre, alle ore 17,30 nella sala delle adunanze a seguito di convocazione Prot. n. 5358 del 07/09/2018, disposta nei modi di legge, si è riunito il Consiglio Comunale in sessione ordinaria. La seduta è in prima convocazione. Risultano all'inizio della trattazione del presente punto:

SINDACO

1) **Signorini Stefania Presente**

Consiglieri

2) Baia Raimondo	Presente	3) Baldassini Marco	Presente
4) Brandoni Goffredo	Presente	5) Calcina Loris	Presente
6) Cappanera Luca	Presente	7) Caricchio Stefano	Presente
8) Cipolletti Romolo	Presente	9) De Luca Vincenza	Presente
10) Federici Franco	Assente	11) Fiorentini Giorgia	Assente
12) Frapiccini Bruno	Presente	13) Grilli Luca	Presente
14) Luchetti Marco	Presente	15) Luciani Laura	Presente
16) Marini Stefania	Presente	17) Serpilli Caterina	Presente

Presenti: **15** Assenti: **2**

Sono presenti anche gli Assessori Al Diry Yasmin, Barchiesi Valentina, Giacanella Marco, Mondaini Raimondo, Rossi Clemente, non facenti parte del Consiglio Comunale.

Si dà atto che gli assenti sono stati regolarmente invitati come da referto del messo Comunale.

Partecipa il Segretario Generale Dott.ssa Bartolini Rossella, presiede la seduta il Consigliere Comunale Brandoni Goffredo che, constatata la legalità della adunanza, dichiara aperta la stessa e invita il Consiglio alla discussione sull'oggetto sopra indicato.

La seduta è pubblica.



Comune di Falconara Marittima

(Provincia di Ancona)

Si dà atto che la discussione del presente argomento è registrata su supporto digitale e conservata agli atti come documentazione amministrativa ai sensi della Legge 241/90. Gli interventi e le repliche sono riportati come da trascrizione integrale effettuata da ditta specializzata.

=°=°=°=°=°=°=

Proposta di deliberazione
per il Consiglio Comunale

OGGETTO: "VARIANTE NORMATIVA AL PRG ARTT 8-17-26-27" RICADENTE NELLA FATTISPECIE DI CUI ALL'ART. 15, COMMA 5 DELLA L.R. 34/1992. DECISIONE SULLA OSSERVAZIONE E APPROVAZIONE

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesse:

Il vigente Piano Regolatore Generale adeguato al Piano Paesaggistico Ambientale Regionale (PPAR) prevede all'art. 17 delle Norme Tecniche di Attuazione il divieto di demolizione dei manufatti agricoli che costituiscono bene culturale ai sensi dell'art. 15 punti 3 e 5 del PPAR. Per i suddetti manufatti che risultano essere stati censiti e classificati di 1^a e 2^a categoria nel PRG nell'Elaborato denominato Album B.04, si applicano le disposizioni della L.R. 13/90, ammettendo una gradualità di interventi che vanno dal restauro e risanamento alla ristrutturazione edilizia interna sulla base del rispettivo valore storico-architettonico-documentale e del rapporto con il paesaggio.

Preso atto che:

- l'obiettivo del PRG è quello di conservare i residui caratteri tradizionali dell'insediamento rurale sia edilizio che agronomico-culturale;
- il processo di formazione del PRG in adeguamento al PPAR, e con esso il censimento e la classificazione del patrimonio rurale di valore storico e architettonico, è stato avviato oltre un ventennio fa;
- il tempo trascorso può avere determinato, in assenza di manutenzione, il progressivo peggioramento dello stato di conservazione del patrimonio rurale suddetto;
- gli eventi sismici verificatesi nel corso degli ultimi anni può verosimilmente avere compromesso la stabilità dei fabbricati rurali di vecchia data;

Ritenuto necessario promuovere il recupero del patrimonio rurale consentendo interventi edilizi che, pur andando oltre il restauro conservativo così come previsto dall'art.15 della Legge Regionale n.13 del 8 marzo 1990, persegua l'obiettivo di conservare i residui caratteri tradizionali dell'insediamento rurale sia edilizio che agronomico-culturale;

Ritenuta perseguibile l'ipotesi di una variante normativa al PRG vigente, per gli edifici rurali censiti in classe 1° e 2°, la quale consenta l'intervento di "ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione con stessa volumetria" negli immobili ove sia riconosciuta, previa richiesta di declassamento mediante Variante al PRG art. 15 comma 5 L.R.



Comune di Falconara Marittima

(Provincia di Ancona)

34/92, l'impossibilità di "restauro conservativo" previo Parere della Commissione Edilizia Integrata e, allo stesso tempo, individui dei precisi vincoli al fine di salvaguardare il patrimonio di valore storico-architettonico.

Preso atto che tale modifica normativa, in quanto Variante al PRG ricadente nella fattispecie di cui all'art. 15, comma 5 della L.R. 34/92 e ss.mm.ii., è soggetta alla procedura di cui all'art. 30 della stessa Legge, il cui esito rimane comunque subordinato al parere della Provincia.

Vista la D.G.C. n. 283 del 14/08/2017 con la quale è stato deciso di promuovere tale variante ed è stato dato mandato al 3° Settore Gestione, governo e valorizzazione del territorio - U.O.C. Pianificazione territoriale e cartografia di predisporre gli elaborati necessari tenendo conto dei seguenti indirizzi:

- definizione di idonea documentazione descrittiva dello stato di fatto e quanto altro necessario a dimostrare l'impossibilità di realizzare un intervento di "Restauro Conservativo", da produrre in sede di richiesta del titolo abilitativo, da sottoporre alla valutazione della Commissione Edilizia Integrata;
- definizione dei vincoli da rispettare in fase progettuale al fine di mantenere la memoria del patrimonio storico e architettonico quali ad esempio la conservazione della sagoma e della tipologia edilizia, il recupero dei materiali (mattoni, piastrelle, ecc.), il ripristino delle finiture originali, il rispetto delle misure delle aperture, salvo necessità igienico sanitarie, ecc.
- definizione degli elaborati di progetto, da produrre in sede di richiesta del titolo abilitativo, che permettano alla Commissione Edilizia Integrata di valutare il progetto sotto l'aspetto della rispondenza all'obiettivo di conservazione del valore storico, architettonico e documentale dell'edificio rurale.

Considerato che in data 27/07/2017 è stata acquisita al protocollo generale al n. 28711 una nota trasmessa da un'impresa edile che segnalava l'incompatibilità tra la necessità di ampliare una tettoia esistente realizzata in forza di normative antecedenti a quelle oggi vigenti, di altezza compresa tra 3,35 m e 4,30 m, insistente nella corte del proprio capannone, con funzione di ricovero degli automezzi aziendali e l'art. 8 delle norme tecniche di attuazione del Piano Regolatore vigente del Comune di Falconara M.ma.

Le N.T.A., all'art. 8 infatti dettano le caratteristiche che devono avere, all'interno del territorio comunale, i manufatti pertinenziali, a seconda della destinazione d'uso del manufatto principale. In particolare per quanto riguarda le attività produttive e commerciali, lettera "c" punto 2, è consentita la realizzazione di:

- tunnel mobili retrattili
- carport che rispettino l'altezza massima di m 2,40 e abbiano una distanza dai confini di proprietà a norma del Codice Civile salvo diverso accordo con i confinanti.

Vista la relazione tecnica, prot. n. 5910 del 15/09/2017 redatta dalla U.O.C Pianificazione territoriale e Cartografia e dalla U.O.C. Sportello Unico per l'Edilizia del 3° Settore, in cui viene rilevato che :

-il Nuovo Codice della Strada all'art. 61 prevede per la sagoma limite dei veicoli, ad eccezione dei mezzi speciali, un'altezza di m 4 e che pertanto si ritiene opportuno variare almeno oltre tale quota il limite



Comune di Falconara Marittima

(Provincia di Ancona)

- di 2,40 m attualmente previsto dalle N.T.A. per il Carport a servizio di attività produttive e commerciali, oppure non apporre alcun limite di altezza, ma limitare il parametro rispetto alle esigenze funzionali dei veicoli utilizzati dalla ditta richiedente;
- A parere degli uffici appare opportuno che una tettoia per il ricovero degli automezzi legata ad un'attività commerciale o produttiva possa avere altezze diverse rispetto a quelle consentite per le tettoie di pertinenza degli immobili residenziali, per le quali è previsto lo stesso limite di 2,40 m di altezza;
 - in linea generale inoltre risulta che la modifica di tale parametro all'interno dell'art. 8 delle N.T.A. per le sole attività produttive e commerciali non comporterebbe particolari conseguenze a livello edilizio, perché la norma si articola in punti differenti a seconda delle destinazioni d'uso dell'attività svolta nel manufatto principale.
 - tale modifica della norma comporterebbe una variante normativa al piano Regolatore ai sensi dell'art. 15 c. 5 della L.R. 34/1992 (Procedimento semplificato).

Preso atto che la U.O.C. Sportello Unico per l'Edilizia ha rilevato l'opportunità di inserire in una eventuale variante normativa ai sensi dell'art. 15 c. 5 della L.R. 34/1992 anche una modifica agli articoli 26 e 27, nei paragrafi relativi ai ricoveri per animali di affezione, che accolga i numerosi rilievi effettuati dai tecnici che operano sul territorio in merito alla necessità di adeguare la norma, nella parte in cui prescrive i materiali costruttivi di tali manufatti, a quanto presente in commercio e conforme alle norme igienico sanitarie.

Vista:

- la D.G.C. n. 352 del 10/10/2017 con la quale è stato deciso di promuovere una variante normativa agli artt. 8, 26, 27 delle N.T.A. del P.R.G. vigente che preveda:
 - l'adeguamento del parametro dell'altezza massima relativa ai carport a servizio delle attività produttive e commerciali di cui all'art. 8, ad un limite utile al soddisfacimento delle esigenze di tali attività;
 - l'inserimento all'interno degli artt. 26 e 27, nei paragrafi relativi ai "ricoveri per animali d'affezione", della possibilità di realizzare tali manufatti con i materiali presenti in commercio conformi alle norme igienico sanitarie.
- la decisione n. 65 del 31/10/2017 con la quale la giunta comunale ha espresso parere favorevole ad una ulteriore modifica dell'art. 8 delle N.T.A. comma 3 lettera "A" punti 2-3, a chiarimento ed integrazione dello stesso, che definisca la possibilità di realizzare un capanno per ricovero attrezzi anche nelle aree di pertinenza condominiale e che permetta nella stessa unità immobiliare e nella stessa area di pertinenza la realizzazione sia di un manufatto di tipo A1 "Tettoie, pergolati, gazebo, e tendoni con struttura fissa" che di uno di tipo A2 "Capanni per ricoveri attrezzi".

Preso atto che trattandosi anch'essa di variante ricadente nella fattispecie di cui all'art. 15 c. 5 L.R. 34/1992 può seguire lo stesso procedimento previsto per la Variante normativa al PRG vigente per il recupero del patrimonio rurale - NTA del PRG vigente, "art. 17 - Sottosistema storico-culturale: individuazione degli elementi del paesaggio e relative norme. Paesaggio agrario di interesse storico ambientale e dei manufatti agricoli che costituiscono bene culturale." Pertanto si è



Comune di Falconara Marittima

(Provincia di Ancona)

provveduto alla elaborazione di una unica proposta di Variante al PRG e ad un'unica richiesta per i pareri propedeutici alla adozione.

Preso atto che:

Con nota prot 44931 del 30/11/2017 è stata richiesta alla Provincia di Ancona la condivisione alla non assoggettabilità alla procedura di VAS in quanto la variante, pur comportando modificazioni alle norme tecniche di attuazione del piano, non incide sul dimensionamento del prg e non modifica la distribuzione dei carichi insediativi, la dotazione degli standard di cui al D.M. 1444/1968 ne le destinazioni d'uso delle aree. La variante inoltre rientra nella tipologia di cui all'art. 15, comma 5 della L.R. 34/1992 e ss.mm.ii.

Con nota prot. 50594 del 27/12/2017 (ns prot. 47921 del 27/12/2017) la Provincia di Ancona quale Autorità Competente in materia ambientale, ha ritenuto di condividere le verifiche effettuate dalla Amministrazione Procedente e pertanto di escludere la variante dalla procedura di valutazione ambientale strategica, come previsto dalle Linee Guida Regionali paragrafo 1.3, punto 8, lettera d).

Preso atto che:

Con nota prot 44927 del 30/11/2017 è stata richiesta alla Regione Marche :

- la necessità di acquisire da parte del Comune un nuovo parere di compatibilità geomorfologica ex art. 13 Legge 64/74 propedeutico alla adozione della Variante al PRG oppure, in ragione delle modifiche non sostanziali oggetto della Variante, di condividere la possibilità di avvalersi del parere di compatibilità di primo livello già espresso dalla Regione Marche - Servizio Decentrato OO.PP. e Difesa del Suolo Prot. n° 8407 del 11.11.1999 in sede di valutazione del PRG vigente.
- la condivisione alla esclusione dalla Verifica di Compatibilità idraulica ai sensi dell'art. 10 Legge Regionale 22/2011 e D.G.R. 53/2014.
- la condivisione relativa alle misure per l'invarianza idraulica;
- la condivisione di esclusione parere art. 9 delle N.T.A. del P.A.I.

Con nota prot. 1300440 del 29/12/2017 (ns prot. 48225 del 29/12/2017) la Regione Marche ha ritenuto di condividere le verifiche effettuate dalla Amministrazione Comunale esprimendo il suddetto parere:

"- in ordine alla compatibilità della "Variante normativa al PRG, artt. 8-17-26-27 ai sensi dell'art. 15, comma 5 della L.R. 34/1992" con le condizioni geomorfologiche del territorio ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. 380/2001, ritenendo le modifiche introdotte dalla variante non sostanziali dal profilo della compatibilità geomorfologica, si reputa non necessaria l'emissione di un nuovo parere. Codesta Amministrazione, pertanto, potrà avvalersi del parere di compatibilità geomorfologica già espresso per il P.R.G. vigente."

"-in ordine alla compatibilità tra lo strumento urbanistico in oggetto e le pericolosità idrauliche presenti ai sensi dell'art. 10 della L.R. 22/2011, in quanto trattandosi di variante da cui non deriva una trasformazione territoriale in grado di modificare il regime idraulico ai sensi della D.G.R. 53/2014, la stessa rientra nelle condizioni di esclusione dalla Verifica di Compatibilità Idraulica."

"- per quanto riguarda le disposizioni relative all'invarianza idraulica, si ricorda a Codesta Amministrazione che la D.G.R. 53/2014 prevede che la previsione di misure compensative rivolte al perseguimento dell'invarianza



Comune di Falconara Marittima

(Provincia di Ancona)

idraulica per trasformazioni del suolo che provocano una variazione di permeabilità superficiale venga accertata dagli enti competenti al rilascio dei titoli abilitativi. Esula quindi dalla competenza dello scrivente Ufficio il rilascio del parere a riguardo."

"- relativamente alla conformità della Variante in oggetto con l'articolo 9 delle Norme di Attuazione del PAI, si ritiene che le modifiche introdotte dalla Variante non comportino interventi per i quali è prevista l'espressione di un parere da parte dell'Autorità idraulica."

Visto che il personale della U.O.C. Pianificazione Territoriale e Cartografia ha provveduto, sulla base degli indirizzi forniti dalla Giunta Comunale alla redazione degli elaborati costituenti la Variante urbanistica di seguito descritti:

- 01 - Quadro di raffronto NTA Testo Vigente - Variante
- 02 - Testo di Variante NTA

Visto che con delibera di Consiglio Comunale 19 del 10/04/2018 è stata adottata la "Variante normativa al PRG, artt. 8-17-26-27" ricadente nella fattispecie di cui all'art. 15, comma 5 della L.R. 34/1992.;

Visto inoltre che:

la Variante è stata regolarmente pubblicata all'Albo Pretorio Informatico e depositata in libera visione al pubblico nei modi e nei termini di cui all'art. 30 della L.R. 34/1992 e ss.mm.ii., come attestato dal *certificato di avvenuta pubblicazione* (prot. 3768 del 20/06/2018);

con nota Prot. n° 16945 del 09/05/2018 si è provveduto a trasmettere, la delibera di adozione corredata di tutti gli elaborati tecnici allegati, alla Provincia di Ancona ai sensi dell'art. 30 comma 3 della L.R. 34/92 e ss.mm.ii.;

la fase della pubblicazione è iniziata in data 09 Maggio 2018 e si è conclusa in data 08 Giugno 2018;

Visto che per la stessa Variante, entro i 30 giorni successivi al termine della pubblicazione, è pervenuta n° 1 osservazione come attestato dal *certificato di avvenuto deposito ed elenco osservazioni* (prot. 5001 del 20/08/2018) e precisamente:

Osservazione pervenuta ed allegata al presente atto:

- 1 osservazione (Prot. n° 19061 del 12.07.2018) da parte della Provincia di Ancona;

visto che, la Provincia, con nota prot. 19061 del 12.07.2018 (pervenuta in data 12/07/2018 ns prot. 26670), ha trasmesso il decreto del presidente della provincia n. 95 del 03/07/2018 con il quale è stata adottata la seguente osservazione alla "Variante normativa al P.R.G., artt. 8-17-26-27 ricadente nella fattispecie di cui all'art. 15, comma 5 della L.R. 34/1992":

"La variante in oggetto propone modifiche puntuali e precisazioni agli artt. 8, 26 e 27, e introduce nell'art.17 - sottosistema storico-culturale, una nuova disciplina (il punto b.2) per gli edifici censiti per la classe IIA.

Al fine di collaborare e partecipare alla definizione progettuale è emersa la necessità di formulare osservazione in merito ad alcuni aspetti riscontrati dall'analisi della documentazione trasmessa.



Comune di Falconara Marittima

(Provincia di Ancona)

Nel codividere le proposte formulate dal Consiglio Comunale con la volontà di dare risposta alle segnalazioni sollevate dai cittadini, si ricorda come il documento contenente il censimento dei manufatti extra urbani, volto a riconoscere e tutelare quanti, tra questi, rivestono valore storico e architettonico, costituisce un elaborato del PRG adeguato al PPAR, al quale ogni intervento edilizio in zona agricola deve fare riferimento.

Tale elenco di manufatti, definito ai sensi dell'articolo 15, comma 3 e 40 delle NTA del PPAR e dall'articolo 15, comma 2, della l.r. 8 marzo 1990, n. 13 (Norme edilizie per il territorio agricolo) ha consentito l'applicazione di specifiche norme finalizzate alla tutela del patrimonio ambientale, culturale e paesaggistico della regione.

Pertanto, nel prendere atto della possibilità offerte dalla variante di intervenire mediante "ristrutturazione edilizia", si evidenzia che l'esito del suddetto censimento dei manufatti riveste massima importanza al fine di consentire, o meno, l'applicazione di leggi, di natura straordinaria e temporanea (cfr. Piano Casa).

Si ricorda fin d'ora che le competenze delle verifiche istruttorie, da compiere per valutare la coerenza dei progetti con le norme del cd. Piano Casa, sono in capo al Comune procedente, anche alla luce delle specifiche disposizioni dettate dalla Regione.”;

Esaminata l'Osservazione in dettaglio, preso atto di quanto contenuto nella istruttoria prot. n. 5277 del 04/09/2018 che si allega al presente atto, istruita da parte della UOC Pianificazione Territoriale e Cartografia, per quanto di competenza tecnica, e ritenuto di condividerne la conclusione;

Viste le seguenti disposizioni normative:

- L.R. 34/1992 e successive modifiche ed integrazioni;

DELIBERA

- Di approvare le premesse che costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto;
- 1. Di condividere e prendere atto dell'osservazione della Provincia assunta al prot. comunale al n° 26670 del 12.07.2018 per le motivazioni di seguito indicate:
 2. in ordine alle seguenti questioni meramente tecniche, si condivide e si fa proprio quanto illustrato nella relazione tecnica predisposta dall' UOC Pianificazione Territoriale e Cartografia prot 5277 del 04/09/2018 e precisamente:

La Variante modifica l'art. 17 delle Norme Tecniche di Attuazione consentendo ai manufatti censiti e classificati di 1^a e 2^a categoria nel PRG, ai sensi dell'art. 15 punti 3 e 40 del PPAR delle NTA del PPAR e dall'articolo 15, comma 2, della l.r. 8 marzo 1990, n. 13, ove sia riconosciuta, l'impossibilità di "restauro conservativo", previa richiesta di declassamento nella classe IIA mediante Variante al PRG art. 15 comma 5 L.R. 34/92 e previo Parere della Commissione Edilizia Integrata, l'intervento di "ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione con stessa volumetria".

Il declassamento non indica la perdita della valenza storico architettonica. Pertanto l'immobile rientra sempre tra quelli inseriti nel suddetto censimento.

La variante quindi incide solo sulla categoria di intervento e non sulla classificazione derivante del censimento.



Comune di Falconara Marittima

(Provincia di Ancona)

Pertanto gli immobili che saranno inseriti nella classe IIA a seguito della procedura di declassamento, saranno comunque soggetti alla applicazione delle limitazioni più restrittive che dovessero derivare da norme sovraordinate che includono gli immobili censiti ai sensi dell'art. 15 punti 3 e 40 del PPAR delle NTA del PPAR e dall'articolo 15, comma 2, della l.r. 8 marzo 1990, n. 13 (cfr. Piano Casa).

- a) Di approvare, 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. 30, della L.R. 34/1992 e ss.mm.ii., la "Variante normativa al PRG, artt. 8-17-26-27" negli Elaborati che non si allegano alla presente delibera dando atto che non subiscono modifiche a seguito dell'accoglimento della Osservazione, di seguito indicati:
 - 01 - Quadro di raffronto NTA Testo Vigente - Variante
 - 02 - Testo di Variante NTA
3. Di dare mandato al competente Ufficio di provvedere, all'invio del presente atto alla Provincia di Ancona e alla Regione Marche, ai sensi dell'art. 30, comma 5 della L.R. 34/92 e ss.mm.ii.
4. 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.
5. 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;
6. DI DARE ATTO che il responsabile del procedimento, ai sensi e per gli effetti della L. 241/1990, è VECCHIETTI MANUELA

=°=°=°=°=°=°=°=°=°=

IL CONSIGLIO COMUNALE

Esce CAPPANERA ed il numero dei consiglieri presenti in aula scende a 14.

Il Presidente cede la parola all'ASSESSORE ROSSI C. che illustra l'argomento come segue:

"Vado veloce. Spero che sia chiaro, eventuali osservazioni e richieste le fate poi all'Architetto Marincioni. Va chiarito che questa è una variante normativa, ha un iter accelerato, non siamo in fase di adozione, ma di approvazione definitiva, i passaggi sono solo due, mentre prima i passaggi sono tre e rimarrà un terzo, quando la Provincia ci darà il proprio responso.

Nel corso del 2017 sono pervenute da più parti alcune segnalazioni volte ad evidenziare taluni aspetti delle vigenti norme tecniche di attuazione del Piano Regolatore Generale, il cui dettato stringente e talvolta carente non agevola gli interventi edilizi, che si propone di disciplinare.

Tali segnalazioni hanno riguardato:

- 1) recupero dei manufatti agricoli che costituiscono bene culturale;*
- 2) l'altezza dei manufatti pertinenziali degli edifici destinati ad attività produttive e commerciali;*
- 3) i materiali costruttivi da autorizzare per i manufatti destinati a ricovero per animali da affezione;*
- 4) la possibilità di realizzare un capanno comune per ricovero attrezzi nelle aree di pertinenza condominiale;*
- 5) la rimozione della limitazione che non consente di realizzare nella stessa unità immobiliare o area di pertinenza più manufatti pertinenziali di diversa tipologia.*

Il recupero dei manufatti agricoli: attualmente il vigente Piano Regolatore consente per questi manufatti solo interventi di restauro e ristrutturazione edilizia interna, sulla base del rispettivo valore storico, architettonico,



Comune di Falconara Marittima

(Provincia di Ancona)

documentale e del rapporto con il paesaggio. Tuttavia alcuni manufatti versano oggi in condizioni di degrado, non ci sono più, sono crollati, stanno per crollare e l'esigenza che ci è stata manifestata da più parti da diversi cittadini, da diversi proprietari, è quella di poter recuperare il bene culturale, anche mediante interventi di ristrutturazione edilizia che come noto possono spingersi fino alla demolizione, con fedele ricostruzione.

Tenuto conto che l'obiettivo del PRG è quello di conservare i residui caratteri tradizionali dell'insediamento rurale sia edilizio che agronomico-culturale e tenuto conto che il processo di formazione del PRG in adeguamento al PPAR e con esso il censimento e la classificazione del patrimonio rurale di valore storico e architettonico è stato avviato oltre un ventennio fa; tenuto altresì conto che il tempo trascorso può aver determinato, in assenza di manutenzioni, un progressivo peggioramento dello stato di conservazione del patrimonio rurale suddetto, dal 1999 magari non si fa niente, perché appunto il Piano Regolatore non consentiva di fare qualche cosa, quindi si sono ulteriormente degradate; tenuto conto degli eventi sismici verificatisi, quindi un'aggravante ancora, nel corso degli ultimi anni, può verosimilmente avere compromesso la stabilità addirittura del fabbricato, quindi la struttura rurale, perché appunto di vecchia data; sulla base delle suddette considerazioni si è ritenuto introdurre nelle norme tecniche di attuazione la possibilità del recupero mediante ristrutturazione edilizia anche con demolizione e ricostruzione, quindi una sotto categoria, che non esisteva e che non esiste, degli immobili, ove sia riconosciuta, previa richiesta ed ottenimento di declassamento mediante variante al PRG, l'impossibilità di restauro conservativo, previo parere della commissione edilizia integrata, che è la commissione edilizia integrata da due esperti e allo stesso tempo individuando dei precisi vincoli al fine di salvaguardare il patrimonio di valore storico-architettonico.

Questa è quella più rilevante, più di difficoltosa attuazione perché al tempo stesso bisogna seguire comunque l'osservanza delle leggi subordinate e stare attenti affinché non si verifichi che per alcuni beni, che sono ulteriormente degradati, si facciano delle cose che non siano omogenee o uguali a quelle che erano pre-esistenti.

Secondo punto: le vigenti NTA all'art. 8 dettano le caratteristiche che devono avere all'interno del territorio comunale i manufatti pertinenziali, a seconda delle destinazioni d'uso del manufatto principale, in particolare per quanto riguarda le attività produttive e commerciali, lettera C al punto 2, è consentita la realizzazione di tunnel mobili retrattili, carport che rispettano l'altezza massima di 2,40 e abbiano una distanza dai confini di proprietà a norma di Codice Civile, salvo diversi accordi con i confinanti, tenuto conto che il nuovo Codice della Strada all'art. 61 prevede per la sagoma limite dei veicoli, ad eccezione dei mezzi speciali, un'altezza di m. 4 appare opportuno variare almeno oltre tale quota il limite di 2,40, ma attualmente previsto nelle norme tecniche di attuazione per il carport a servizio delle attività produttive e commerciali, oppure non apporre alcun limite all'altezza, ma limitare il parametro rispetto alle esigenze funzionali dei veicoli utilizzati dalla ditta richiedente.

Appare a nostro avviso ragionevole che una tettoia per il ricovero degli automezzi, legati ad un'attività commerciale o produttiva, possa avere altezze diverse, rispetto a quelle consentite oggi per le tettoie di pertinenza degli immobili residenziali per le quali il PRG prevede attualmente lo stesso limite di 2,40, cioè aumentiamo il limite in modo che i mezzi che superano questo limite possano avere un ricovero.

III) I materiali costruttivi per il ricovero degli animali di affezione: le attuali NTA consentono solo l'utilizzo del legno. Riteniamo di poter accogliere le numerose segnalazioni con cui viene richiesto di poter accedere ad una più vasta gamma di materiali disponibili in commercio, conformi alle norme igienico-sanitarie.

IV) La modifica propone la possibilità di realizzare un capanno comune per ricovero attrezzi nelle aree di pertinenza condominiale, la modifica che si propone è quella di specificare che è possibile realizzare un capanno comune per ricovero attrezzi in area condominiale.

V) La rimozione della limitazione che non consente oggi di realizzare nella stessa unità immobiliare o area di pertinenza più manufatti pertinenziali di diversa tipologia. Le vigenti NTA non consentono di realizzare nella stessa unità immobiliare o aree di pertinenza sia un manufatto di tipo A1, la tettoia, i pergolati, i gazebi e i tendoni con strutture fisse, sia di tipo A2, capanni per ricovero attrezzi; consentono al più di realizzare oltre il carport uno dei due previsti manufatti a scelta.

La modifica e qui attenzione che si propone è quella di togliere queste limitazioni e consentire la realizzazione contestuale dei tre tipi di manufatto, quindi non un solo manufatto, ma se ne possono fare uno, uno, uno a seconda delle diverse esigenze.



Comune di Falconara Marittima

(Provincia di Ancona)

La procedura e le modifiche alle normative sotto illustrate ricadono nella fattispecie della variante appunto semplificata, la cui procedura è disciplinata dall'art. 30 della stessa legge e prima dell'adozione, avvenuta con delibera consiliare, è stato condiviso con la Provincia l'esclusione dalla variante, anche questa, della procedura di VAS ed è stato inoltre condiviso con la Regione la necessità di assoggettare la variante a verifica di compatibilità idraulica.

A seguito della pubblicazione della variante, però, è pervenuta una sola osservazione, formulata dalla Provincia, relativamente agli edifici rurali. Più che un'osservazione si tratta di una puntualizzazione. La Provincia infatti nel condividere le motivazioni che hanno portato l'Amministrazione a prevedere modalità più appropriate per il recupero dei manufatti rurali, puntualizza, lo stavo ribadendo prima, che questi, in quanto beni culturali, restano comunque assoggettati a normative di carattere nazionale, di natura straordinaria e temporanea, cioè non si può dare la possibilità di abbattimento delle costruzioni con leggerezza. Questo è il significato.

Quindi la proposta odierna è di condividere e recepire le osservazioni della Provincia e di approvare la variante."

Svoltasi la discussione, con i sotto indicati interventi e repliche come da trascrizione integrale seguente effettuata da ditta specializzata:

CONSIGLIERE CALCINA:

"Grazie Presidente. Io già in commissione avevo fatto un'osservazione, il resto va tutto bene, gli artt. 26, 27, 17, però sull'art. 8 delle norme tecniche di attuazione secondo me c'era una contraddizione, si era discusso un po', perché riguarda le attività produttive, le tettoie, i carport, le attività produttive e commerciali.

Questa azienda che ha fatto l'osservazione, avevo chiesto: ma se loro ci fanno l'osservazione dicendo che già hanno una tettoia che è dell'altezza di 3,35-4,30, dove probabilmente ricoverano mezzi atti alla loro attività, che possono essere mezzi con bracci meccanici, autoarticolati, quello che è, perché cambiare questa norma che permette di modificare l'altezza dei carport oltre i 2,40 metri, quando la norma tecnica vigente parla di carport riferito agli autoveicoli, quindi cioè a mezzi che non sono mezzi industriali per intenderci, mezzi che vengono utilizzati per l'attività industriale o commerciale dell'azienda? Cioè questo è un punto che in commissione avevo sollevato, ma non eravamo arrivati a capire la finalità, visto che se uno deve ricoverare una macchina, è sufficiente il carport di 2,40 metri, ma per ricoverare i mezzi pesanti, quello che ha fatto l'osservazione ha già delle tettoie alte 3,35-4,30, caso mai saranno da dare delle deroghe per innalzare queste tettoie per i mezzi industriali, immagino. Questa era la problematica che avevamo sollevato, per cui non so se è stata risolta."

ARCHITETTO MARINCIONI:

"Posso rispondere. Intanto assicuro il Consigliere Calcina che abbiamo inserito nella delibera proprio a chiarimento, e adesso glielo leggo, questa precisazione, considerato che in data 27/7/2017 è stata acquisita al protocollo generale questa richiesta, a cui Lei si riferiva, di una impresa edile, che segnalava l'incompatibilità tra la necessità di ampliare una tettoia esistente e qui noi ci fermavamo, non era chiaro, abbiamo aggiunto questa frase: "una tettoia esistente realizzata in forza di normative antecedenti quelle vigenti" e quindi l'incompatibilità appunto di poter ampliare questa tettoia", perché invece le norme vigenti pongono questo limite dei 2,40 in altezza, quelle pre-vigenti non lo ponevano questo limite.

Poi per quanto riguarda questa, se ho colto il discorso dei carport, nelle norme ne abbiamo due tipologie, uno è riferito alle funzioni residenziali, quindi quelli giustamente sono alti 2,40, questi invece, di cui parliamo, per i quali abbiamo introdotto la modifica nella norma, nell'art. 8, sono invece pertinenze delle attività commerciali e produttive. Quindi è chiaro che per queste attività commerciali e produttive i 2,40 possono non essere sufficienti. Quindi la modifica che abbiamo inserito nella norma è questa: l'altezza massima dovrà essere rapportata alla tipologia dei veicoli a servizio della ditta richiedente.

La proposta depositata in visione e appunto anche agli atti del Consiglio Comunale non conteneva questa aggiunta, che io prima ho letto e quindi la aggiungiamo."

Vista la sopra estesa proposta di deliberazione;



Comune di Falconara Marittima
(Provincia di Ancona)

Visti gli allegati pareri in ordine alla regolarità tecnica e contabile espressi ai sensi dell'art.49, comma 1, del T.U.E.L. approvato con D.Lgs. n.267/2000;

Visto il verbale della seduta della Commissione Consiliare Permanente II^a del giorno 11/09/2018, agli atti;

Con votazione in forma palese che dà il seguente risultato

Presenti (14) :

- Presidente	- Caricchio	- Frapiccini
- Calcina	- Luciani	- Luchetti
- Baia	- Serpilli	- Marini
- De Luca	- Cipolletti	- Baldassini
- Grilli	- Sindaco	-

Favorevoli (14) :

- Presidente	- Caricchio	- Frapiccini
- Calcina	- Luciani	- Luchetti
- Baia	- Serpilli	- Marini
- De Luca	- Cipolletti	- Baldassini
- Grilli	- Sindaco	-

Contrari (0) :

Astenuti (0) :

DELIBERA

di approvare la su estesa proposta di deliberazione, il cui testo è da intendersi qui interamente trascritto.

Di seguito,

IL CONSIGLIO COMUNALE

In considerazione dell'urgenza che riveste l'adempimento;

Con successiva votazione in forma palese che dà il seguente risultato

Presenti (14) :

- Presidente	- Caricchio	- Frapiccini
- Calcina	- Luciani	- Luchetti
- Baia	- Serpilli	- Marini
- De Luca	- Cipolletti	- Baldassini
- Grilli	- Sindaco	-

Favorevoli (14) :

- Presidente	- Caricchio	- Frapiccini
- Calcina	- Luciani	- Luchetti
- Baia	- Serpilli	- Marini
- De Luca	- Cipolletti	- Baldassini
- Grilli	- Sindaco	-

Contrari (0) :

Astenuti (0) :

DELIBERA

di rendere il presente atto immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art.



Comune di Falconara Marittima
(Provincia di Ancona)

134, comma 4, del T.U. delle Leggi sull'ordinamento degli Enti Locali approvato con D.Lgs. n. 267 del 18/08/2000.



Comune di Falconara Marittima
(Provincia di Ancona)

PROPOSTA N. 98746 DEL 04/09/2018

OGGETTO DELLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE

"VARIANTE NORMATIVA AL PRG ARTT 8-17-26-27" RICADENTE NELLA FATTISPECIE DI CUI ALL'ART. 15, COMMA 5 DELLA L.R. 34/1992. DECISIONE SULLA OSSERVAZIONE E APPROVAZIONE

PROPONENTE	SERVIZIO INTERESSATO
3° SETTORE: GESTIONE, GOVERNO, VALORIZZAZ. TERRITORIO E INFRASTRUTTURE	U.O.C. PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E CARTOGRAFIA
Capannelli Stefano	Vecchietti Manuela

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO	Ai sensi e per gli effetti della Legge 241/1990. Data _____ Il Responsabile Vecchietti Manuela
---	---

VISTO l'Art. 49, comma 1 del T.U. delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali approvato con Decreto Legislativo 18/08/2000 N. 267 e successive modifiche ed integrazioni;

IL RESPONSABILE TECNICO	Sulla presente proposta di deliberazione si esprime PARERE FAVOREVOLE di regolarità tecnica, attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa. Data _____ Il Responsabile Capannelli Stefano
--------------------------------	--

IL RESPONSABILE CONTABILE	Sulla presente proposta di deliberazione si esprime PARERE FAVOREVOLE di regolarità contabile. Data _____ Il Responsabile Dirigente 2° Settore Dott. Pierpaoli Mauro
----------------------------------	--



Comune di Falconara Marittima
(Provincia di Ancona)

Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto:

IL SEGRETARIO GENERALE
F.to Dott.ssa Bartolini Rossella

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO
F.to Brandoni Goffredo

Per estratto conforme al suo originale

lì, 09-10-2018

IL SEGRETARIO GENERALE
(Dott.ssa Rossella Bartolini)

A T T E S T A T O D I E S E C U T I V I T A'

La presente deliberazione è divenuta esecutiva in data 20-10-2018 per la scadenza del termine di 10 giorni dalla pubblicazione (art. 134, comma 3, D.lgs 267/2000)

lì,

IL SEGRETARIO GENERALE
(Dott.ssa Rossella Bartolini)

A T T E S T A T O D I P U B B L I C A Z I O N E

La presente deliberazione è stata pubblicata, mediante affissione all'Albo Pretorio, per i quindici giorni consecutivi previsti per legge dal 09-10-2018 al 24-10-2018.

lì,

F.to IL SEGRETARIO GENERALE
(Dott.ssa Rossella Bartolini)