



*Comune di Falconara Marittima*  
*(Provincia di Ancona)*

COPIA

**DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE**

Nr. 331 del 13/09/2016

Oggetto:

**ATTO DI INDIRIZZO PER LA REDAZIONE DI UNA VARIANTE AL PRG SAT B1 - ZUD 3  
RELATIVA AD AREA A VINCOLO ESPROPRIATIVO DECADUTO E AREE DESTINATE A PARCO  
ATTREZZATO**

L'anno duemilasedici, il giorno tredici del mese di settembre, alle ore 18:00 nella Residenza Comunale in seguito a convocazione, disposta nei modi di legge, si è riunita la Giunta Comunale.

Alla discussione del presente punto all'ordine del giorno, risultano presenti:

1	BRANDONI	GOFFREDO	SINDACO	Presente
2	SIGNORINI	STEFANIA	Vicesindaco	Presente
3	ASTOLFI	MATTEO	Assessore	Presente
4	FIORENTINI	GIORGIA	Assessore	Assente
5	MONDAINI	RAIMONDO	Assessore	Presente
6	ROSSI	CLEMENTE	Assessore	Presente

Presenti: **5** Assenti: **1**

Partecipa il Segretario Generale Dott.ssa Graziani Angela.

Constatato il numero legale degli intervenuti, assume la presidenza Brandoni Goffredo nella sua qualità di Sindaco ed invita la Giunta Comunale alla discussione dell'oggetto su riferito.



# Comune di Falconara Marittima

(Provincia di Ancona)

Proposta di deliberazione per la Giunta Comunale  
ad iniziativa dell'Assessore Urbanistica Clemente Rossi

**OGGETTO: ATTO DI INDIRIZZO PER LA REDAZIONE DI UNA VARIANTE AL PRG SAT B1  
- ZUD 3 RELATIVA AD AREA A VINCOLO ESPROPRIATIVO DECADUTO E AREE  
DESTINATE A PARCO ATTREZZATO**

## LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che:

- con nota Prot. n° 29064 del 10 Agosto 2016, la Società Giacconi Costruzioni srl ha richiesto che venga ripianificata un'area di proprietà essendo questa "priva di pianificazione" per effetto del vincolo espropriativo decaduto;
- detta particella, distinta al Catasto al Foglio 22 mappale n° 1762 di mq. 580, risulta essere parte di una più ampia area identificata nel PRG vigente con la sigla S31 con destinazione v7 "parco attrezzato" e soggetta ad esproprio in quanto qualificata come area standard ai sensi del DM 1444/1968;
- tuttavia, essendo decorsi 5 anni dalla imposizione del vincolo espropriativo e non avendo il Comune acquisito l'area, detto vincolo è decaduto e sull'area vige la disciplina di cui all'art. 9, comma 2 del DPR 380/2001 (area senza capacità edificatoria), trattandosi di area ricadente all'interno del perimetro del centro abitato.

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. Tale obbligo non ha termini precisi anche se, i principi di imparzialità e buona amministrazione gli attribuiscono carattere di tempestività. Ciò anche considerato che, 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 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. Con riguardo a quest'ultimo aspetto appare acclarata la arbitrarietà nell'attribuire, alla zona non pianificata, una destinazione qualsiasi, in pendenza di un atto pianificatorio di specifica competenza del Consiglio Comunale, né risulta possibile applicare la normativa previgente l'attuale Piano Regolatore.



# Comune di Falconara Marittima

(Provincia di Ancona)

Ritenuto pertanto necessario assumere 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 (parco attrezzato), scelta che deve 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 la Ditta Giacconi Costruzioni srl, a tale proposito, nel richiedere che l'area di proprietà venga ripianificata, chiede altresì che sulla stessa venga consentita l'edificazione ai fini residenziali con indici di edificabilità simili a quelli previsti nelle aree limitrofe già completate, rendendosi disponibile:

- ad eseguire eventuali opere compensative di interesse per l'Amministrazione nelle aree adiacenti destinate a "parco attrezzato" che il Comune è in procinto di acquisire in forza dell'Atto d'Obbligo Rep. N° 2999 del 19.07.2007 sottoscritto dai proprietari in occasione dei Progetti Preliminari di Assetto e Contratto per l'attuazione delle Unità Area 23, 24 e 22 parte.;
- a mettere a disposizione del Comune il supporto tecnico necessario ai fini della predisposizione della Variante al PRG.

Visto che l'area oggetto della richiesta da parte della proprietà, situata tra via Sebastianelli e via Tommasi:

- ricade nel perimetro del Centro Abitato di Castelferretti;
- risulta pressoché circondata da edifici residenziali tra cui, quelli fronteggianti via Sebastianelli, realizzati in forza del vigente PRG;
- si trova nelle immediate vicinanze di una ampia area con destinazione pubblica sulla quale il Comune, in attesa di formalizzare il trasferimento di proprietà a proprio vantaggio, ha avviato la progettazione per la realizzazione di un Parco attrezzato;
- ricade per intero nell'ambito definitivo di tutela del Centro Storico di Castelferretti e, parzialmente, nell'area di rispetto stradale di 40 ml.

Preso atto che le opzioni possibili per la ripianificazione dell'area in argomento sono le seguenti:

- 1) reiterare il vincolo espropriativo;
- 2) assegnare destinazioni prive di capacità edificatoria (es. verde privato, parcheggio privato, ec.)
- 3) valorizzare l'area assegnandole la destinazione residenziale ed un indice di edificabilità congruo, associando a tale valorizzazione l'obbligo del "contributo straordinario" da rendere in moneta o opere ai sensi delle Linee Guida approvate con DCC n° 31 del 08.04.2016.

Considerato che l'acquisizione di detta area, peraltro di modeste dimensioni, non è prevista negli atti di programmazione del Comune e che pertanto la scelta di reiterare il vincolo espropriativo appare ad oggi non opportuna non potendosi prevedere l'effettiva necessità di entrare in possesso della stessa tanto più in considerazione della sua posizione, all'incrocio di due strade e non contigua alle aree destinate a Parco Attrezzato comprese tra via Sebastianelli e la Variante SS76;

Visto inoltre che nel medesimo Sub Ambito Territoriale (SAT B1) l'Amministrazione Comunale ha avviato la "Variante al PRG SAT B1 - ZUT1, Sottozone C ed E (via Marconi)", il cui procedimento è attualmente in



# Comune di Falconara Marittima

(Provincia di Ancona)

corso, con la quale è prevista, tra le altre, una sensibile riduzione della capacità edificatoria (per oltre 5.000 mq di SUL) attualmente prevista dal vigente PRG con conseguente diminuzione del carico insediativo.

Ritenuto quindi di poter accogliere la richiesta della proprietà, assegnando una appropriata destinazione urbanistica alla porzione di area residuale di mq. 580 derivante dalla decadenza del vincolo espropriativo, censita al Catasto al Foglio 22, mappale 1762, qualificandola come "**lotto di completamento**" mediante specifica Variante parziale al PRG ai sensi dell'art. 26 della L.R. 34/92 e ss.mm.ii. avendone constatato la coerenza con l'assetto circostante interamente urbanizzato e dotato pertanto di strade, marciapiedi, parcheggi, impianto fognario, impianto di illuminazione, ecc.

Visto che nella medesima Zona Definita (ZUD3) insistono le aree identificate con le Sigle S31 e S32 comprese tra via Sebastianelli e la Variante SS76, per le quali è in corso la procedura di acquisizione da parte del Comune, ricadenti in buona parte nella "Fascia di Rispetto" della Variante SS76, per una ampiezza di 40 metri lineari misurati dal piede della scarpata stradale di proprietà dell'ANAS;

Visto inoltre che il Comune ha in progetto di realizzare, su dette aree, un Parco attrezzato che preveda anche alcune strutture per il gioco e per servizi (campetti, tribuna, servizi vari) le quali, sulla base del vincolo stradale vigente, appaiono di dubbia fattibilità.

Visto che l'ANAS - Ente titolare della strada - ha precisato, con nota Prot. n° 5473 del 01.04.2016 (assunta al Protocollo Comunale al n° 11775 stessa data) a fronte di richiesta del Comune, che "*Eventuali richieste di riduzione della Fascia di Rispetto saranno valutate nell'ambito delle procedure di modifica degli Strumenti Urbanistici*".

Ravvisata pertanto la opportunità di estendere la Variante al PRG anche alle limitrofe aree **destinate a "parco attrezzato" di prossima acquisizione al patrimonio comunale**, richiedendo la riduzione della ampiezza della fascia di rispetto stradale, attualmente di ml. 40 misurati dal piede della scarpata della Variante SS76, all'interno della quale "*esistono vincoli alla realizzazione, da parte dei proprietari del terreno, di costruzioni, recinzioni, piantagioni, depositi e simili*" come ribadito più volte dall'ANAS e da ultimo con nota n° 5473/2016 sopra citata;

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 dei beni;

Ritenuto di dover impartire agli Uffici Comunali, sulla base delle suddette constatazioni, specifici indirizzi circa i contenuti e gli obiettivi da conseguire mediante Variante al PRG affinché predispongano tutti gli atti tecnici necessari per la relativa procedura da sottoporre al Consiglio Comunale;

Ritenuto inoltre di richiedere all'ANAS, contestualmente allo svolgersi della procedura di Variante urbanistica, la riduzione della fascia di rispetto stradale, oltre che per le aree interessate dalla Variante, anche per quelle con analoghe caratteristiche di completamento situate lungo il



# Comune di Falconara Marittima

(Provincia di Ancona)

tratto rettilineo della SS76 ricadenti nel SAT B1 - ZUT4, ZUD2, ZUT1 e nel SAT A3 ZUT1;

## DELIBERA

- 1) Di approvare le premesse che costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto;
- 2) Di approvare i seguenti indirizzi:
  - a) di ritenere, per le motivazioni indicate in premessa e che qui si intendono integralmente richiamate, di dover ripianificare l'area di mq. 580 derivante dalla decadenza del vincolo espropriativo, censita al Catasto al Foglio 22, mappale 1762, qualificandola come **"lotto di completamento"** ;
  - b) Di individuare, per le motivazioni indicate in premessa e che qui si intendono integralmente richiamate, quali destinazioni urbanistiche, indici e parametri edilizi congrui da assegnare a detta area, quelli indicati nel Foglio Normativo di Zona SAT B1 - ZUD3 per le adiacenti aree oggetto di recente costruzione situate lungo via Sebastianelli, in analogia con queste ultime già qualificate dal vigente PRG come zone di Completamento ZTO "B" ai sensi del D.M. 1444/1968;
  - c) di estendere la Variante al PRG anche alle limitrofe aree **destinate a "parco attrezzato" di prossima acquisizione al patrimonio comunale**, richiedendo la riduzione della ampiezza della fascia di rispetto stradale, che attualmente è di ml. 40 misurati dal piede della scarpata della Variante SS76 e rendere possibile la realizzazione di attrezzature per il gioco e servizi;
  - d) di richiedere all'ANAS, contestualmente allo svolgersi della procedura di Variante urbanistica, la riduzione della fascia di rispetto stradale, oltre che per le aree interessate dalla Variante, anche per quelle con analoghe caratteristiche di completamento situate lungo il tratto rettilineo della SS76 ricadenti nel SAT B1 - ZUT4, ZUD2, ZUT1 e nel SAT A3 ZUT1;
- 3) Di stabilire che l'intervento edilizio che dovesse essere attuato sull'area privata oggetto di Variante al PRG è soggetto al "contributo straordinario" di cui alla DCC n° 31 del 08.04.2016;
- 4) Di prendere atto della disponibilità manifestata dalla ditta proprietaria dell'area oggetto di Variante al PRG di mettere a disposizione del Comune le professionalità tecniche necessarie per la elaborazione della Variante Urbanistica e stabilire pertanto che alla stessa verranno richiesti i nominativi dei professionisti che dovranno essere dotati di comprovata esperienza e competenza nelle materie geologica-idrogeologica e pianificazione urbanistica-valutazione ambientale strategica e risultare di gradimento per l'Amministrazione che ne prenderà atto con successivo provvedimento;
- 5) Di dare mandato al Dirigente del 3° Settore di individuare il gruppo lavoro attingendo dal personale interno coadiuvato da quello esterno messo a disposizione della proprietà al fine di predisporre gli atti tecnici necessari per la procedura di Variante al PRG;



*Comune di Falconara Marittima*  
*(Provincia di Ancona)*

6) Di pubblicare il presente atto nella apposita sezione del sito "Amministrazione Trasparente", ai sensi dell'art. 39, comma 2 del D. Lgs 33/2013.

7) 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;

8) DI DARE ATTO che il responsabile del procedimento, ai sensi e per gli effetti della L. 241/1990, è VECCHIETTI MANUELA

=°=°=°=°=°=°=°=°=°=°=

**LA GIUNTA COMUNALE**

Vista la sopra estesa proposta di deliberazione;

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;

Ritenuta la suddetta proposta meritevole di accoglimento, così come presentata;

con voti unanimi dei presenti;

**DELIBERA**

di approvare la sopra estesa proposta di deliberazione, il cui dispositivo è da ritenersi qui integralmente trascritto;

di dichiarare la presente deliberazione, con votazione separata ed unanime, immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del T.U.E.L. approvato con D.Lgs. n.267/2000.



*Comune di Falconara Marittima*  
(Provincia di Ancona)

PROPOSTA N. 92433 DEL 25/08/2016

OGGETTO DELLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE
ATTO DI INDIRIZZO PER LA REDAZIONE DI UNA VARIANTE AL PRG SAT B1 - ZUD 3 RELATIVA AD AREA A VINCOLO ESPROPRIATIVO DECADUTO E AREE DESTINATE A PARCO ATTREZZATO

PROPONENTE	SERVIZIO INTERESSATO
3° SETT.: GEST., GOVERNO, VALORIZZAZ. TERRIT. E INFRASTR.	U.O.C. PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E CARTOGRAFIA
	VECCHIETTI MANUELA

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

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;

<b>IL RESPONSABILE TECNICO</b>	Sulla presente proposta di deliberazione si esprime <b>PARERE FAVOREVOLE</b> di regolarità tecnica, attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa.
	Data <b>12-09-2016</b> Il Responsabile <b>Capannelli Stefano</b>

<b>IL RESPONSABILE CONTABILE</b>	Sulla presente proposta di deliberazione si esprime <b>PARERE FAVOREVOLE</b> di regolarità contabile.
	Data <b>13-09-2016</b> Il Responsabile <b>Pierpaoli Mauro</b>



*Comune di Falconara Marittima*  
*(Provincia di Ancona)*

Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto:

**IL SEGRETARIO GENERALE**  
F.to Dott.ssa Graziani Angela

**IL SINDACO**  
F.to Brandoni Goffredo

---

Per estratto conforme al suo originale e per uso amministrativo.

lì, 26-09-2016

IL VICE SEGRETARIO GENERALE  
(Dott.ssa Del Fiasco Daniela)

---

DIVENUTA ESECUTIVA IN DATA 13-09-2016

- 1) ( ) Per la scadenza del termine di 10 giorni dalla pubblicazione  
(art. 134, comma 3, D.lgs 267/2000)
- 2) (X) In quanto dichiarata immediatamente eseguibile  
(art. 134, comma 4, D.lgs 267/2000)

lì, 26-09-2016

F.to IL SEGRETARIO GENERALE  
(Dott.ssa Graziani Angela)

---

**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 26-09-2016 al 11-10-2016.

lì, \_\_\_\_\_

F.to IL VICE SEGRETARIO GENERALE  
(Dott.ssa Del Fiasco Daniela)