



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

COPIA

**DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE**

Nr. 175 del 11/05/2017

Oggetto:

**ATTO DI INDIRIZZO PER LA REDAZIONE DI UNA VARIANTE AL PRG B1-ZUD3 RELATIVA AD AREA A VINCOLO ESPROPRIATIVO DECADUTO E AREE DESTINATE A PARCO ATTREZZATO**

L'anno duemiladiciassette, il giorno undici del mese di maggio, alle ore 16:00 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 Bartolini Rossella.

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 all'Urbanistica Clemente Rossi

**OGGETTO: ATTO DI INDIRIZZO PER LA REDAZIONE DI UNA VARIANTE AL PRG  
B1-ZUD3 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.

**Visto che** la Ditta Giacconi Costruzioni srl, a tale proposito, nel richiedere che l'area di proprietà venga ripianificata, chiedeva altresì che sulla stessa venisse 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.

**Preso atto** che con D.G.C. n. 331 del 13/09/2016 l'amministrazione Comunale ha **ritenuto**:

1) **di approvare** i seguenti indirizzi:

- di 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**";
- di individuare, 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;
- 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



# Comune di Falconara Marittima

(Provincia di Ancona)

scarpata della Variante SS76 e rendere possibile la realizzazione di attrezzature per il gioco e servizi;

2) **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

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;

**Richiamate** la D.G.C. n. 482 del 15/12/2016 e la D.G.C. n. 75 del 14/03/2017 con le quali la giunta comunale ha preso atto dei nominativi dei professionisti che i proprietari delle aree interessate dalla variante al vigente PRG, hanno proposto, con nota prot. 41623 del 17/11/2016 e successiva nota prot. 6152 del 17/02/2017 quale modifica ed integrazione della precedente, all'Amministrazione Comunale quale supporto al personale tecnico comunale nella redazione della variante,.

**Preso atto che** con la delibera 482 del 15/12/2016 la giunta comunale ha inoltre confermato gli indirizzi già assunti con D.G.C. n. 331 del 13/09/2016 cui dovrà conformarsi la Variante al PRG specificando che l'indicazione di qualificare l'area privata come "lotto di completamento" assegnando gli indici similari dell'attigua zona edificata, è motivato dall'essere detto lotto, non propriamente utilizzabile ai fini pubblici originariamente previsti in quanto non contiguo con l'area di prossima acquisizione al patrimonio comunale destinata a parco attrezzato;

**Visto che,** a seguito della pubblicazione dei suddetti atti nella specifica sezione di "Amministrazione Trasparente" del sito del Comune, anche altri proprietari di aree individuate nel vigente PRG con le sigle S30 - S31 con destinazione v7 "parco attrezzato" e soggette ad esproprio in quanto qualificate come aree standard ai sensi del DM 1444/1968, sono venuti a conoscenza che le loro proprietà, non ricadendo tra le aree in corso di acquisizione da parte del Comune ed essendo decorsi 5 anni dalla imposizione del vincolo espropriativo risultano "prive di pianificazione".

**Preso atto che** con nota prot. n° 11222 del 23 marzo 2017 (allegata al presente atto), il sig. Calaresu Carlo ha rivolto istanza all'Amministrazione Comunale affinché questa provveda a "riplanificare" il terreno oggetto di vincolo espropriativo decaduto identificato al foglio 22 mappale 385, chiedendo altresì che sulla stessa venga consentita l'edificazione ai fini residenziali con indici di edificabilità simili a quelli previsti nelle aree limitrofe già completate.

**Preso atto che** con nota prot. n° 11537 del 27 marzo 2017 (allegata al presente atto), il sig. Morici Gianluca ha rivolto istanza all'Amministrazione Comunale affinché questa provveda a "riplanificare" il terreno oggetto di vincolo espropriativo decaduto identificato al foglio 22 mappale 1518 e 293, chiedendo altresì che sulla stessa venga assegnata una destinazione prive di capacità edificatoria (es. verde privato, parcheggio privato, ec.)



# Comune di Falconara Marittima

(Provincia di Ancona)

**Preso atto che** con nota Prot. n° 11580 del 27 marzo 2017 (allegata al presente atto), il sig. Donninelli Aldo ha rivolto istanza all'Amministrazione Comunale affinché questa provveda a "riplanificare" il terreno oggetto di vincolo espropriativo decaduto identificato al foglio 22 mappale 371, chiedendo altresì che sulla stessa venga consentita l'edificazione ai fini residenziali con indici di edificabilità simili a quelli previsti nelle aree limitrofe già completate.

**Considerato 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 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 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 le richieste delle proprietà qualificando:

- le aree identificate al Catasto al Foglio 22, mappale 385 e 371, come singoli e separati "lotti di completamento", con destinazioni urbanistiche, indici e parametri edilizi congrui a 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;
- le aree identificate al Catasto al foglio 22 mappale 1518 e 293 come verde privato, parcheggio privato (v3: uso decorativo del verde - v6: parcheggi in superficie).

**Ritenuto inoltre** di dover ripianificare anche la porzione della particella identificata al Catasto al Foglio 22 mappale 548, in quanto facente parte delle aree individuate nel vigente PRG con le sigle S30 - S31 con destinazione v7 "parco attrezzato" soggette ad esproprio e quindi con vincolo decaduto, assegnando a detta area una destinazione priva di capacità edificatoria (es. verde privato, parcheggio privato, ecc.);

Ritenuto di dover impartire agli Uffici Comunali, sulla base delle suddette constatazioni, specifici indirizzi circa i contenuti e gli obiettivi da



# Comune di Falconara Marittima

(Provincia di Ancona)

conseguire mediante Variante al PRG affinché predispongano tutti gli atti tecnici necessari per la relativa procedura da sottoporre al Consiglio Comunale:

## DELIBERA

1. Di approvare le premesse che costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto;
2. Di confermare gli indirizzi già assunti con D.G.C. n. 331 del 13/09/2016 cui dovrà conformarsi la Variante al PRG specificando che l'indicazione di qualificare l'area privata come "lotto di completamento" assegnando gli indici similari dell'attigua zona edificata, è motivato dall'essere detto lotto, non propriamente utilizzabile ai fini pubblici originariamente previsti in quanto non contiguo con l'area in fase di acquisizione al patrimonio comunale destinata a parco attrezzato;
3. Di approvare i seguenti ulteriori indirizzi:
  - a) di ritenere, per le motivazioni indicate in premessa e che qui si intendono integralmente richiamate, di dover ripianificare le aree derivanti dalla decadenza del vincolo espropriativo, censite al Catasto al al Foglio 22, mappale 385 e 371, qualificandole 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 ritenere, per le motivazioni indicate in premessa e che qui si intendono integralmente richiamate, di dover ripianificare le aree derivanti dalla decadenza del vincolo espropriativo, le aree identificate al Catasto al foglio 22 mappale 1518 e 293 e 548/parte qualificandole come verde privato, parcheggio privato (v3: uso decorativo del verde - v6: parcheggi in superficie)
4. Di confermare inoltre che il plusvalore derivante dalla valorizzazione delle aree di cui al punto 3 lettera a) del deliberato verrà corrisposto a favore del Comune, in sede di rilascio del permesso di costruire, quale "contributo straordinario" ai sensi della D.C.C. n. 31 del 08/04/2016 che, ai sensi del punto 6 del dispositivo, andrà iscritto in apposito capitolo di spesa vincolato per la realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento per il quale è stato versato detto contributo;
5. Di confermare che la variante sarà redatta dal gruppo di lavoro individuato dal Dirigente del 3° settore con DD. n. 402 del 05/04/2017 costituito dal personale tecnico dipendente interno coadiuvato da professionalità esterne, messe a disposizione della proprietà, aventi funzioni di supporto nella redazione degli elaborati tecnici;



*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 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;

Preso atto di quanto rilevato dal Dirigente del 2° Settore nell'espressione del su richiamato parere di regolarità contabile;

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

con voti unanimi dei presenti;

**DELIBERA**

di approvare la sopra estesa proposta di deliberazione;

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, per consentire agli uffici comunali competenti l'immediato avvio della predisposizione di tutti gli atti tecnici necessari per la relativa procedura da sottoporre al Consiglio Comunale.



*Comune di Falconara Marittima*  
(Provincia di Ancona)

PROPOSTA N. 94627 DEL 05/05/2017

**OGGETTO DELLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE**

ATTO DI INDIRIZZO PER LA REDAZIONE DI UNA VARIANTE AL PRG B1-ZUD3 RELATIVA AD AREA A VINCOLO ESPROPRIATIVO DECADUTO E AREE DESTINATE A PARCO ATTREZZATO

PROPONENTE	SERVIZIO INTERESSATO
3° SETTORE: GESTIONE, GOVERNO, VALORIZZAZ. TERRITORIO E INFRASTRUTTURE	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 Il Responsabile

<b>IL RESPONSABILE CONTABILE</b>	Sulla presente proposta di deliberazione si esprime <b>PARERE FAVOREVOLE</b> di regolarità contabile, <b>dando atto che nell'ipotesi di cui al punto 4 del deliberato sarà cura del 3° Settore adottare tutti gli atti utili all'adeguamento ove necessario del bilancio di previsione 2017/2019.</b>
	Data Il Responsabile



*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 SINDACO**

F.to Brandoni Goffredo

---

Per estratto conforme al suo originale e per uso amministrativo.

lì, 16-05-2017

IL SEGRETARIO GENERALE  
(Dott.ssa Rossella Bartolini)

---

DIVENUTA ESECUTIVA IN DATA 11-05-2017

- 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, 16-05-2017

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

---

**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 16-05-2017 al 31-05-2017.

lì, \_\_\_\_\_

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