



Comune di Falconara Marittima
(Provincia di Ancona)

COPIA

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Nr. 68 del 08/03/2018

Oggetto:

**VARIANTE AL PRG SAT A2 (AMBITO ARANCIONE) APPROVATA CON D.C.C N. 13/2015 -
RICHIESTE DI MODIFICHE DA PARTE DEI PRIVATI. ATTO DI MERO INDIRIZZO**

L'anno duemiladiciotto, il giorno otto del mese di marzo, alle ore 16:30 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)

VARIANTE AL PRG SAT A2 (AMBITO ARANCIONE) APPROVATA CON D.C.C N. 13/2015 - RICHIESTE DI MODIFICHE DA PARTE DEI PRIVATI. ATTO DI MERO INDIRIZZO

LA GIUNTA COMUNALE

Premesse

Con Delibera del Consiglio Comunale n° 13 del 09.03.2015 è stata definitivamente approvata la Variante in oggetto, frutto di un complesso percorso di partecipazione che ebbe inizio con la pubblicazione di un "Avviso Pubblico" per la presentazione di proposte finalizzate al finanziamento di interventi di interesse pubblico, al reperimento di aree standard e alla realizzazione di alloggi destinati alle fasce grigie.

La fase di concertazione pubblico/privato, si è conclusa con la sottoscrizione di Atti Unilaterali d'Obbligo da parte di tutti i proprietari delle aree che si rendevano disponibili a concorrere al raggiungimento degli obiettivi dell'Avviso Pubblico a fronte delle trasformazioni riguardanti le proprie aree che, con la Variante Urbanistica al PRG, venivano rese in parte edificabili.

La Variante al PRG oggi vigente, elaborata secondo specifici indirizzi dettati dall'Amministrazione, si caratterizza per questo duplice aspetto:

- è basata sul meccanismo perequativo secondo il quale le previsioni edificatorie sono collegate alla cessione al Comune del "superstandard" in termini di aree o di monetizzazioni;
- le Norme Tecniche di Attuazione contengono il fattore "tempo" in base al quale le fasi attuative previste dalla Variante al PRG (*Presentazione dei Piani Attuativi di iniziativa privata, stipula delle Convenzioni, richiesta dei permessi di costruire*) devono avvenire entro un periodo predeterminato pena il decremento delle potenzialità edificatorie.

Le quantità edilizie edificabili devono trovare inoltre collocazione all'interno delle aree ritenute compatibili dalla Provincia di Ancona la quale, in sede di parere di conformità urbanistica, aveva individuato, sia nell'Ambito Arancione che nell'Ambito Viola, la linea di demarcazione tra aree edificabili e aree non edificabili per un riscontrato contrasto di queste ultime con le norme sovraordinate (Nota Provincia Prot. n° 83683 del 16.06.2014). Con tale prescrizione pertanto, si veniva a ridurre lo spazio disponibile per collocare la SUL realizzabile che tuttavia rimaneva invariata rispetto a quella assegnata in fase di adozione della Variante.

In data **9 Settembre 2017** è venuto a scadere il termine temporale per la presentazione dei Piani Attuativi di iniziativa privata sia per l'Ambito Viola che per l'Ambito Arancione. In conseguenza di ciò, sulla base delle NTA della Variante (Foglio Normativo di Zona SAT A2 - ZUT2) la Superficie Edificabile (SUL) originariamente prevista si è ridotta automaticamente del 50%.

Visto che con note Prot. n° 3741 del 29.01.2018, n° 3746 del 29.01.2018 e n° 3809 del 30.01.2018, i proprietari delle aree ricadenti nell'Ambito Arancione oggetto della Variante hanno richiesto di apportare alla stessa le seguenti modifiche:

- **la proroga di 30 mesi per la presentazione del Piano Attuativo di iniziativa privata senza decremento della SUL** (SUL che attualmente risulta essere il 50% della quantità iniziale e cioè di 8.000 mq anziché di 16.000 mq);



Comune di Falconara Marittima

(Provincia di Ancona)

Visto inoltre che con note Prot. n° 3733 del 29.01.2018, n° 3743 del 29.01.2018 e n° 3806 del 30.01.2018, i medesimi proprietari hanno inoltre richiesto di apportare alla Variante anche la seguente modifica:

- **l'adeguamento degli "oneri di miglioria" (ora stimati in Euro 188 per mq di SUL) legando la loro stima al reale valore di vendita degli immobili al momento della attuazione;**

Preso atto che le suddette richieste di modifica al vigente strumento urbanistico sono state condivise e sottoscritte dalla totalità dei proprietari delle aree ricadenti nell'Ambito Arancione, requisito questo ritenuto indispensabile per poter prendere in considerazione le stesse;

Effettuate le seguenti considerazioni:

- la richiesta di modifica riguardante **l'aspetto temporale** può essere accolta, in ragione delle motivazioni addotte dai proprietari nelle relative istanze sopra richiamate, tra le quali il perdurare della grave crisi che ha colpito il settore edilizio;
- la richiesta di modifica riguardante **l'adeguamento degli "oneri di miglioria"**, per poter essere valutata, necessita di un maggiore approfondimento sia in ordine alla opportunità che sulla base di riscontri economici per i quali, comportando stime di non facile ed immediata esecuzione, è opportuno costituire apposita commissione o gruppo di lavoro multidisciplinare con competenze in materia estimativa;

Ritenuto di dover esprimere il proprio indirizzo in merito alle richieste di Variante formulate dai privati proprietari delle aree ricadenti nell'Ambito Arancione del SAT A2 sia in ordine alla proroga dei termini temporali per la presentazione del Piano Attuativo di iniziativa privata che in ordine all'adeguamento degli oneri di miglioria;

DELIBERA

- 1) Di approvare le premesse quali parte integrante del presente atto;
- 2) Di esprimere parere favorevole sulla richiesta di **proroga di 30 mesi per la presentazione del Piano Attuativo di iniziativa privata senza decremento della SUL;**
- 3) Di dare atto che, conseguentemente, necessita modificare il vigente Foglio Normativo di Zona SAT A2, mediante Variante Urbanistica al PRG nei modi e secondo le procedure di Legge;
- 4) Di dare mandato alla UOC Pianificazione Territoriale e Cartografia di predisporre gli elaborati di Variante al PRG;
- 5) Di subordinare l'assunzione di decisione in merito all'eventuale adeguamento degli oneri di miglioria alla preventiva verifica circa le ricadute economiche, da parte di apposita commissione o gruppo di lavoro multidisciplinare;
- 6) Di dare mandato al Dirigente del 3° Settore di prefigurare la compagine di una idonea commissione o gruppo di lavoro multidisciplinare con la finalità di quantificare e mettere a confronto l'incidenza degli oneri di miglioria e il contributo straordinario derivanti dalla applicazione dei



Comune di Falconara Marittima

(Provincia di Ancona)

rispettivi meccanismi di calcolo, nell'ipotesi della attuazione delle previsioni edificatorie ammesse dallo strumento urbanistico.

=°=°=°=°=°=°=°=°=°=°=

LA GIUNTA COMUNALE

Vista la sopra estesa proposta di deliberazione;

Dato atto che sulla stessa non sono stati espressi i pareri di cui all'art.49, comma 1, del T.U.E.L. approvato con D.Lgs. n.267/2000, in quanto trattasi di proposta di mero atto di indirizzo;

Ritenuta la suddetta proposta meritevole di accoglimento;

con voto favorevole ed unanime dei presenti;

DELIBERA

di approvare, quale mero atto di indirizzo, 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, stante l'urgenza di predisporre gli elaborati di variante e tutti gli atti conseguenti e necessari all'attuazione della presente deliberazione.



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, 13-03-2018

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 24-03-2018 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 13-03-2018 al 28-03-2018.

lì,

F.to IL SEGRETARIO GENERALE

(Dott.ssa Rossella Bartolini)