



Comune di Falconara Marittima
(*Provincia di Ancona*)

COPIA

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Nr. 427 del 14/11/2013

Oggetto:

STATO DELL'ARTE DELLA REDIGENDA VARIANTE AL P.R.G. " AREA NORD". PRESA D'ATTO E INDIRIZZI PER IL PROSIEGUO DELLA PROGETTAZIONE

L'anno duemilatredici, il giorno quattordici del mese di novembre, alle ore 15:00 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 | ROSSI | CLEMENTE | Vicesindaco | Assente |
| 3 | ASTOLFI | MATTEO | Assessore | Presente |
| 4 | MARCATILI | FABIO | Assessore | Presente |
| 5 | MONDAINI | RAIMONDO | Assessore | Presente |
| 6 | SIGNORINI | STEFANIA | Assessore | Assente |

Presenti: 4 Assenti: 2

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)

**OGGETTO: STATO DELL'ARTE DELLA REDIGENDA VARIANTE AL P.R.G. " AREA NORD".
PRESA D'ATTO E INDIRIZZI PER IL PROSIEGUO DELLA PROGETTAZIONE**

LA GIUNTA COMUNALE

Premessa

Con DGM n° 132 del 13.07.2011 nel prendere atto dell'avvenuta elaborazione del "Modello di assetto urbano per il nodo infrastrutturale e le aree a nord di Villanova" redatto dal Prof. Giovanni Sergi, la Giunta Comunale aveva deciso di dare avvio alla progettazione urbanistica e di "avviare un processo di partecipazione sulle ipotesi di riqualificazione contenute nello studio";

Con DGM n° 145 del 09.08.2011 la Giunta Comunale diede mandato al 3° Settore - UOC Pianificazione Territoriale e Cartografia di predisporre gli elaborati tecnici necessari per lo svolgimento della fase di "scoping di VAS", riservandosi di individuare, in una successiva fase, la possibilità di affiancare figure professionali per gli aspetti geologici e normativi;

In esecuzione del mandato ricevuto con DGM n° 145/2011, il 3° Settore - UOC Pianificazione Territoriale e Cartografia - predispose il Rapporto Preliminare per l'espletamento della procedura di "scoping" di VAS, costituente il primo passo del processo di Valutazione Ambientale Strategica e della Variante Urbanistica in oggetto.

In seduta del 14 Febbraio 2012 la Giunta Comunale, preso atto che gli Uffici avevano completato gli elaborati di Scoping, ha espresso il proprio parere favorevole all'invio alla Provincia di Ancona dello Scoping di VAS (Reg. n° 78980).

Con nota Prot. n° 6408 del 15 Febbraio 2012, l'Ufficio provvedeva a trasmettere il Rapporto Preliminare per lo Scoping di VAS alla Provincia di Ancona e, successivamente, con nota Prot. n° 8913 del 01.03.2012, a convocare la Conferenza dei Servizi presso la Provincia stessa, invitando i Soggetti Competenti in materia Ambientale (SCA) ad intervenire.

I partecipanti alla Conferenza dei Servizi, presa visione del **Rapporto Preliminare Scoping**, hanno espresso i propri contributi finalizzati a fornire, al Comune, la portata ed il livello di dettaglio delle informazioni da includere nel Rapporto Ambientale di VAS.

La **Fase di Scoping di VAS si è conclusa** con il Verbale dei lavori della Conferenza dei Servizi, completo dei pareri/contributi acquisiti, inviato dalla Provincia di Ancona con nota Prot. n° 81158 del **30.05.2012** ed assunto al Protocollo Comunale al n° 23635 del 31.05.2012.

Esito della Fase di Scoping di VAS

La Consultazione preliminare effettuata mediante lo Scoping di VAS ha portato a ritenere che nel caso della Variante di specie non sussistano i presupposti per l'esclusione dalla procedura di Valutazione Ambientale Strategica. Pertanto il Comune, quale Autorità Procedente, è tenuta a redigere il Rapporto Ambientale tenendo conto dei pareri/contributi



Comune di Falconara Marittima

(Provincia di Ancona)

acquisiti nella fase di Scoping. Il Rapporto Ambientale, unitamente agli elaborati di Variante al PRG, saranno sottoposti al Consiglio Comunale per la relativa adozione, previa acquisizione dei pareri di Legge.

Per opportuna e completa cognizione, si riportano nel seguito gli aspetti maggiormente significativi emersi nei pareri/contributi forniti dai Soggetti Competenti in materia Ambientale (SCA) e del cui approfondimento dovrà darsi conto all'interno del Rapporto Ambientale:

ARPAM - matrice ARIA - valutare la qualità dell'aria ante e post opera;

ARPAM - matrice SUOLO - indicare i risultati delle caratterizzazioni e gli obiettivi di bonifica in relazione alle destinazioni d'uso previste in Variante;

ARPAM - matrice RUMORE - valutare il clima e l'impatto acustico in relazione alla compresenza di più fattori ed usi;

ASUR - fornire più dettagliate informazioni in merito a: caratterizzazione/bonifica, minimizzazione rischio idrogeologico, minimizzazione rischio incidente rilevante, contenimento inquinamento acustico, misure qualità aria, tematiche di carattere sanitario;

AGENZIA del DEMANIO - coinvolgere l'Amministrazione della Difesa (per due fabbricati ad uso alloggi militari), la Capitaneria di Porto e l'Autorità Portuale (per le aree del Demanio Marittimo del Borgo Marinaro);

COMANDO VIGILI del FUOCO - approfondimenti sulla compatibilità con il Verbale conclusivo (13.12.2011) del Rapporto di Sicurezza API Edizione 2009;

REGIONE MARCHE - Servizio Grandi Infrastrutture di Comunicazione, Viabilità, Demanio Idrico - valutare interferenze derivanti dal "Nodo di Falconara" sia nella fase di realizzazione che nella successiva messa in esercizio;

REGIONE MARCHE - Autorità di Bacino Regionale - effettuare gli studi e le indagini necessarie alla verifica di compatibilità geomorfologica, verifica di compatibilità idraulica, conseguimento dell'invarianza idraulica ed interventi per la riduzione del rischio idraulico;

In esito a quanto sopra è stata svolta la seguente attività:

È stato svolto in data 08.11.2012, un incontro con ARPAM, finalizzato a concordare gli approfondimenti necessari per poter effettuare le valutazioni ex ante ed ex post sulla qualità dell'aria con riferimento agli inquinanti maggiormente significativi e per poter effettuare una Valutazione degli impatti sulla salute degli eventuali nuovi residenti insediabili;

Con DD n° 1464 del 18.12.2012 è stato conferito incarico professionale al Geologo Dott. Marco Gaggiotti (Contratto Reg. n° 3514 del 28.12.2012) per la redazione dei seguenti elaborati necessari sia ai fini degli approfondimenti da effettuare nel Rapporto Ambientale VAS, che ai fini



Comune di Falconara Marittima

(Provincia di Ancona)

dell'ottenimento dei pareri obbligatori propedeutici alla adozione della Variante:

- a. Relazione geologica ai fini della acquisizione del parere della Provincia sulla compatibilità geomorfologica (ex art. 13 Legge 64/74)
- b. Verifica di compatibilità idrogeologica (Art. 13 NTA del PAI)
- c. Verifica di compatibilità Idraulica (Art. 10 L.R. 22/2011)
- d. Indicazioni normative per il conseguimento della invarianza idraulica (Art. 10 L.R. 22/2011)
- e. Indicazioni per interventi di riduzione del rischio idraulico (con riferimento al progetto preliminare approvato con DGP n° 375/2011)

Con DD n° 1466 del 18.12.2012 è stato conferito incarico professionale all'Arch. Sergio Agostinelli per la progettazione di parte della Variante in argomento;

Con Delibera del Consiglio Comunale n° 7 del 23.02.2013 è stato approvato l'aggiornamento dell'Elaborati R.I.R. "Rischio di Incidente Rilevante" al Verbale del CTR 13.12.2011;

E' stata attivata la elaborazione del Rapporto Ambientale per la VAS in adeguamento ai contributi ricevuti dagli SCA nonché la redazione di elaborati di analisi;

E' stato redatto lo Schema di Piano della Comunicazione, da implementarsi, di concerto con l'Amministrazione, nella parte operativa riguardante le modalità i tempi e le risorse.

Ritenuto di effettuare le seguenti riflessioni sulla necessità di dotare il Comune di uno strumento urbanistico attuale ed efficace in ragione delle implicazioni con progetti/programmi sovraordinati:

Implicazione con la disciplina dell'accesso a fondi di rotazione comunitari/regionali

I programmi operativi FESR 2014-2020 potenzieranno il ruolo degli strumenti di ingegneria finanziaria che, come tali, prevedono la compartecipazione di soggetti privati negli interventi di sviluppo/riqualificazione delle città. La "bancabilità" dei progetti è il requisito fondamentale e per questo gli interventi non possono prescindere dal requisito della fattibilità tecnica e amministrativa.

Per tale ragione è necessario proseguire nell'iter formativo della Variante, così da poter disporre di una cornice normativa adeguata alla sostenibilità dei progetti in essa previsti, in vista di possibili finanziamenti nelle prossime annualità.

Implicazioni con il federalismo demaniale

La disciplina che regola la materia del così detto "Federalismo Demaniale" fissa una serie di principi e parametri cui debbono riferirsi le Amministrazioni Locali che intendono acquisire il patrimonio dello stato. In particolare viene richiesto di "favorire la massima valorizzazione funzionale del bene attribuito, a vantaggio diretto o indiretto della medesima collettività territoriale rappresentata (...) avendo riguardo alle caratteristiche fisiche, morfologiche, ambientali, paesaggistiche,



Comune di Falconara Marittima

(Provincia di Ancona)

culturali e sociali dei beni trasferiti, al fine di assicurare lo sviluppo del territorio e la salvaguardia dei valori ambientali".

Viene altresì specificato che "I beni trasferiti che entrano a far parte del patrimonio disponibile dei Comuni, possono essere alienati solo previa valorizzazione attraverso le procedure per l'adozione delle varianti allo strumento urbanistico" (D. Lgs. 85/2010).

Fatte salve eventuali procedure semplificative del processo di valorizzazione dei beni demaniali mediante variante urbanistica, resta tuttavia valido il principio secondo il quale il bene valorizzato debba essere inserito in un contesto urbano anch'esso adeguato per caratteristiche e funzioni, tali da promuovere sinergie positive in grado di massimizzarne le potenzialità. In questa ottica pertanto, appare opportuno, portare a completamento l'iter progettuale e approvativo della Variante in oggetto nell'ambito della quale sono presenti importanti immobili ancora oggi di proprietà demaniale quali la ex Caserma Saracini;

Implicazioni con il Decreto Sviluppo/Fondi Regionali POR/Fondi europei per le "città".

Il Decreto Sviluppo approvato nel 2012 dal Governo ha introdotto il Piano Nazionale per le Città con l'obiettivo di riqualificare le aree urbane degradate e lo sviluppo delle città come motore per il settore edile.

Le "Proposte di contratti di valorizzazione urbana" dovevano essere costituite ciascuna da un insieme coordinato di interventi riferiti alle aree urbane degradate. Anche in questo caso veniva richiesta la fattibilità tecnico-amministrativa, anche in considerazione che uno dei principali criteri di selezione delle proposte è l'immediata cantierabilità degli interventi.

Da ciò si evince con chiarezza che anche lo strumento innovativo introdotto dal Decreto Sviluppo e cioè " il contratto di valorizzazione urbana" deve poggiare su basi solide di fattibilità tecnica, amministrativa, finanziaria, tali da attrarre investitori privati e capaci inoltre di attivare un effetto moltiplicatore del finanziamento pubblico nei confronti di quelli privati.

E' evidente pertanto che il requisito della conformità urbanistica degli interventi è ineludibile.

La Variante in oggetto prende in considerazione un ambito molto degradato, ne ridisegna l'assetto e, soprattutto, ne prefigura le funzioni alla luce delle situazioni contingenti verificatesi (dismissione caserma, smantellamento scali ferroviari, nuovo tracciato ferroviario, ruolo di Falconara nell'ambito dell'area vasta della bassa vallesina, ecc.), collocandosi con ciò in un ambito di coerenze con gli obiettivi indicati nel Decreto Sviluppo e con le più recenti normative regionali quali la L.R. 22/2011 "Norme in materia di riqualificazione urbana sostenibile e assetto idrogeologico".

Tuttavia è possibile che, a livello nazionale, si profili la realizzazione di un Programma Nazionale dedicato alle città metropolitane (13 in tutto), mentre le città medie "titolari di importanti funzioni urbane" verrebbero destinate ad una linea specifica di intervento all'interno dei Programmi Operativi Regionali (POR). Il territorio di Falconara, per motivi a tutti noti, è parte integrante dell'"Area Vasta" per la quale, peraltro, è stato dato avvio alla redazione del relativo Piano di Area Vasta e, contestualmente, alla redazione del "Documento di candidatura" per l'ottenimento di fondi "dedicati" alle città.



Comune di Falconara Marittima

(Provincia di Ancona)

Entrambe le azioni (accesso ai fondi POR e accesso ai fondi comunitari per le "città") presuppongono la conformità degli interventi agli strumenti urbanistici la cui costruzione deve essere accompagnata da una necessaria attività di ascolto, dialogo e condivisione con il territorio (pubblico e privato);

Ritenuto pertanto che l'azione amministrativa, in materia di governo del territorio, debba essere fortemente orientata alla rigenerazione urbana privilegiando il recupero del patrimonio edilizio esistente piuttosto che l'incremento del consumo di suolo e ritenuto inoltre di condividere l'orientamento normativo generale di coinvolgere partner privati nelle trasformazioni, cosa per cui gli interventi devono rispondere ai requisiti della fattibilità tecnico-economica-amministrativa;

Valutato conseguentemente necessario, affinare, via via che si delineano scenari sempre più definiti, le indicazioni e gli obiettivi per l'Area Nord, necessari per il proseguo della progettazione urbanistica;

Vista la presentazione dello Stato dell'arte della redigenda Variante al PRG "Area Nord" predisposta su supporto informatico dalla UOC Pianificazione Territoriale e Cartografia nella quale sono altresì indicati i "problemi aperti" che necessitano di indicazioni da parte dell'Amministrazione;

Vista la proposta di "Schema di Piano della Comunicazione" e ritenuto che lo stesso risponda alla esigenza di affiancare alla redazione della Variante Urbanistica la attività partecipativa/concertativa;

Ritenuto che quanto proposto negli elaborati predisposti dall'Ufficio risponda con coerenza agli obiettivi indicati nelle **Linee Programmatiche di mandato 2013-2018** approvate con DCC n° 52/2013 declinati nella Relazione Previsionale Programmatica 2013-2015 approvata con DCC n° 69/2013 e nel successivo Piano delle Performance 2013-2015;

ad unanimità di voti;

DELIBERA

1) Di prendere atto dello stato dell'arte della redigenda "Variante al PRG per il riassetto del nodo infrastrutturale e delle aree a nord di Villanova" giusta quanto illustrato nella presentazione su supporto informatico, allegata in formato cartaceo alla presente delibera;

2) Di dare atto della multidisciplinarietà del processo di formazione della Variante in parola in ragione delle tematiche trattate che interessano il riassetto e la riabilitazione urbana, la tutela ambientale, lo sviluppo economico, il patrimonio, le attività sociali, culturali, del marketing e della comunicazione;

3) Di indicare, in considerazione di quanto sopra, quali referenti per la comunicazione gli Assessori Astolfi Matteo e Rossi Clemente che, in particolare, di concerto con la Giunta, si faranno parte attiva per dare concreta attuazione al Piano della Comunicazione definendo nel dettaglio modalità, tempi e risorse, avvalendosi del supporto tecnico della UOC



Comune di Falconara Marittima

(Provincia di Ancona)

Pianificazione Territoriale e degli altri Uffici che, per competenza sulle tematiche afferenti il territorio, le attività economiche, sociali, culturali e di promozione/comunicazione (sviluppo economico, cultura, patrimonio, lavori pubblici e infrastrutture, ambiente, segreteria/staff del Sindaco), debbano essere a vario titolo coinvolti;

4) Di approvare lo "Schema di Piano della Comunicazione" proposto dall'Ufficio, allegato alla presente delibera, quale strumento di supporto per una corretta ed incisiva attività di comunicazione/concertazione/condivisione dell'iniziativa volta a coinvolgere i soggetti portatori di interesse, a vario titolo, nelle trasformazioni delle aree oggetto della Variante;

5) Di impartire i seguenti essenziali indirizzi di cui tenere conto nella progettazione della "Variante al PRG per il riassetto del nodo infrastrutturale e delle aree a nord di Villanova" mirati a conferire agli interventi ivi previsti il necessario requisito della fattibilità tecnico-amministrativa:

- Stante che la perdurante crisi economica e la sovrapposta crisi edilizia hanno modificato (e modificheranno) strutturalmente ruolo e competenze degli strumenti urbanistici, si ritiene che la Variante al PRG debba unicamente prevedere:
 - le infrastrutture di base non modificabili
 - le aree suscettibili di edificabilità
 - le aree non suscettibili di edificabilità
 - la ripartizione degli oneri di urbanizzazione.
- L'attuazione delle previsioni sarà invece conseguente ad iniziative di marketing territoriale a cura del Comune, d'intesa con i privati, per rendere "disponibili", "competitive" ed "attraenti" l'arco delle previsioni previste dal PRG (anche in coordinamento con analoghe iniziative di "area vasta").
- Il ruolo specifico dei soggetti privati interessati dalla variante è quello di assumere impegni formali per la utilizzazione e/o cessione delle aree/immobili.
- Il ruolo specifico dell'A.C. è quello di garantire tempi e procedure certi nella approvazione dei piani attuativi e nel rilascio delle autorizzazioni edilizie.
- Ciò premesso si ritiene che le scelte della Variante vengano effettuate in base alle seguenti fasi:
 - a) Redigere una prima bozza di elaborati grafici rappresentativi di una ipotesi di utilizzazione dell'area oggetto di Variante con l'individuazione delle infrastrutture esistenti o già previste, delle zone non edificabili (per vincoli, standards, criticità ambientali, ecc.) e delle zone suscettibili di edificabilità (da classificare come zone omogenee C).
 - b) Incontri con le proprietà pubbliche e/o di interesse pubblico e con le proprietà private per raccogliere le manifestazioni di interesse, secondo un calendario da stabilire di concerto con la



Comune di Falconara Marittima

(Provincia di Ancona)

Giunta Comunale coerentemente con lo Schema di Piano della Comunicazione;

- c) Determinazione del carico urbanistico totale (diritti edificatori) prevedibile sull'intera area della Variante attestandolo sulle quantità previste nello studio preliminare "Arch. Sergi" o modificandolo, anche sulla base degli oneri di risanamento ambientale, senza comunque superare il carico urbanistico attuale;
- d) Ripartizione dei diritti edificatori previsti in base alla situazione attuale delle singole aree (edificate, edificabili, non edificabili, ecc.), sulla base dei criteri di perequazione di cui alla L. 22/2011;
- e) Determinazione dei costi di urbanizzazione e/o adeguamento ambientale e criteri di ripartizione tra pubblico e privato (anche attraverso l'assegnazione di diritti edificatori) sulla base di ipotesi alternative proposte dai progettisti e dai geologi, sentiti gli Enti interessati.
- f) La effettiva localizzazione e quantificazione della edificabilità viene rinviata ai successivi Piani attuativi di iniziativa pubblica redatti sulla base di formali impegni circa tempi, modalità attuative e effettiva disponibilità delle aree, assunti dagli interessati a seguito di bandi di evidenza pubblica. Detti Piani di Iniziativa Pubblica potranno essere anche proposti dai soggetti privati e fatti propri dall'Amministrazione Comunale ove riconosciuti di interesse pubblico
- g) Redigere una prima bozza di Norme tecniche di Attuazione della Variante che riporta le procedure ipotizzate.
- h) Per quanto riguarda le destinazioni d'uso delle aree e degli immobili sia esistenti che di progetto, si indicano tutti quelli compatibili con le peculiarità dell'area con particolare riferimento al ruolo che la stessa riveste nell'ambito dell'"Area Vasta", escludendo pertanto quelle funzioni che non soddisfano il necessario requisito della compatibilità con le sensibilità dell'area dovute alla presenza dell'industria a rischio di incidente rilevante (R.I.R.) e delle grandi infrastrutture (Piano di Rischio Aeroportuale), tra le quali ad esempio sanitario, residenziale, scolastico ed escludendo altresì quelle che potrebbero determinare un aggravio delle criticità ambientali tra le quali le industrie pericolose ed insalubri.

6) Di pubblicare il presente atto nella apposita sezione del sito ufficiale del Comune ai sensi del D. Lgs 33/2013, articolo 39, comma 2;

7) 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)

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, 18-12-2013

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

DIVENUTA ESECUTIVA IN DATA 14-11-2013

- 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, 18-12-2013

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 18-12-2013 al 02-01-2014.

lì, _____

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