



AL SINDACO
Assessore all'Urbanistica
Goffredo Brandoni

e p.c. **Al Segretario Generale**
dott.ssa Daniela Graziani

oggetto: Variante parziale al PRG per la semplificazione normativa nelle Sottozone C, D, E del SAT B1/ZUT 1 (via G. Marconi) - Verifica esito esplorazione presso i privati interessati e comunicazione pareri Enti sovracomunali in attuazione della DGC n° 410/2014. Atto di mero indirizzo (proposta).

PREMESSA

La Giunta Comunale, con delibera n° 410 del 28/10/2014, ha preso atto dello stato dell'arte del procedimento per la predisposizione della Variante al PRG di cui all'oggetto, procedimento avviato con apposito Atto d'indirizzo (DGC n° 185 del 04/10/2011) che è stato necessario sospendere per l'intervenuto avvio della procedura di evidenza pubblica di approvazione del progetto per l'ampliamento da 2 a 4 corsie della SS 16 'Adriatica', che interessa aree comprese nella Sottozona C del SAT B1/ZUT 1.

Considerata la notevole durata della sospensione, con la stessa delibera n° 410/2014 la Giunta ha dato mandato all'Ufficio di verificare l'opportunità di proseguire nella redazione della Variante provvedendo, in prima istanza, ad inviare una comunicazione in tal senso a tutti i proprietari di aree ed immobili ricadenti nelle sottozone interessate.

Con questa comunicazione è stata chiesta agli stessi proprietari la permanenza del loro effettivo interesse a vedere semplificate le norme del PRG '99 vigenti nella zona oggetto di Variante, al fine di una più agevole attuazione del piano regolatore fermi restando gli obiettivi da questo fissati; di seguito sono riportati per esteso gli esiti di questa esplorazione.

L'Ufficio ha inoltre provveduto a chiedere agli Enti sovracomunali competenti di esprimersi sulla necessità o meno, per la Variante proposta, del parere di conformità geomorfologica (*art. 13 L. 64/1974*) e della Verifica di Compatibilità Idraulica (*art. 10 LR 22/2011*); anche dell'esito di queste richieste viene dato conto nel prosieguo della trattazione.

ESITO ESPLORAZIONE PRESSO I PRIVATI

La comunicazione a tutti i proprietari di aree ed immobili siti nelle Sottozone C ed E è stata inviata con raccomandata a/r prot. 51175 del 12/12/2014, raccomandate che risultano essere tutte pervenute ai destinatari, come attestato dagli avvisi di ricevimento ritornati.

Alla Marche Multiservizi SpA, la cui proprietà ricade nella Sottozona D, la nota è stata inviata via pec in data 17/12/2014.

Di seguito sono specificate le risposte pervenute, suddivise per sottozone:

Sottozona C

- ***Costantini Luciana e Montanari Fabio, anche per conto degli altri comproprietari Antognetti Maria Antonella, Ciarmatori Giuseppe, Cingolani Nevio e Piattella Lolita (ns prot. 1194 del 14/01/2014), dichiarano il loro interesse alla Variante, sono gli stessi che avevano presentato il progetto preliminare per la realizzazione del "Residence Amicizia" sul quale la Giunta Comunale si era espressa favorevolmente (parere del 28/06/2011), che ha costituito una delle motivazioni alla base dell'Atto d'indirizzo (DGC n° 185 del 04/10/2011).***

COMUNE DI FALCONARA MARITTIMA Prot.3945-06/07/2015-D472-0008-00060001-C GC-0048



Prot.n. _____

- **Costantini Carlo, per "Immobiliare SO.FA. Srl"** (ns prot. 6265 del 18/02/2014);
dichiara il proprio interesse alla Variante, aveva chiesto la modifica delle norme del PRG per iscritto e con incontri con l'Amm.ne Comunale, la proprietà è sede della FAMAR.

Trozzi Autodemolizioni Srl - Richiesta chiarimenti

Si ritiene opportuno segnalare, anche se non si tratta di risposta diretta alla ns comunicazione, l'istanza per avere chiarimenti sulle normative urbanistiche presentata da questa ditta il 04/06/2015 (ns prot. 22488). Nella nota viene chiesto se in caso di cessazione dell'attività (*che rammentiamo è preesistente al PRG '99 ed è autorizzata dalla Provincia in base alle specifiche normative in materia*) fossero automaticamente validi per la proprietà i parametri urbanistici della Sottozona C; con nota prot. 23356 del 10/06/2015 abbiamo dato esito chiarendo che, non essendo presente nel FNZ una specifica particolare disposizione, sarebbero validi al momento della dismissione le norme urbanistiche vigenti per la stessa Sottozona.

Sottozona E

- **Brasili Annamaria** (ns prot. 245 del 08/01/2014);
dichiara il proprio interesse alla Variante, aveva chiesto la modifica delle norme del PRG unitamente ad altri proprietari confinanti.
- **Bonacci Anna, Cirilli Gabriele, Cirilli Giuliano e Cirilli Manlio** (ns prot. 246 del 08/01/2014);
dichiarano di NON essere interessati alla Variante, si fa presente che questi proprietari avevano chiesto la modifica delle norme del PRG unitamente alla sig.ra Brasili.
- **Romiti Ilde, Petrelli Lorena e Petrelli Roberto** (ns prot. 243 del 08/01/2014);
la loro proprietà ricade già, ai sensi del PRG vigente, in "area a volumetria definita" dichiarano di avvalersi della facoltà di NON partecipare agli interventi di trasformazione (art. 25, comma 25 delle NTA).
- **Cirilli Giuliano** (ns prot. 10614 del 18/03/2014);
chiede che venga tolta la capacità edificatoria alla sua proprietà, mediante ripristino della precedente destinazione agricola.

Sottozona D

La Marche Multiservizi SpA, unico soggetto interessato dall'eventuale Variante ricadente in questa sottozona, non ha dato risposta alla nostra comunicazione.

PARERI ENTI SOVRACOMUNALI

Si è ritenuto opportuno chiedere pareri preliminari e chiarimenti ai competenti Enti sovracomunali sulla necessità o meno dell'acquisizione del parere di conformità geomorfologica, ai sensi dell'art. 13 della L. 64/1974, e chiarimenti sulla Verifica di Compatibilità Idraulica, l'art. 10 della LR 22/2011.

Motivo di queste richieste preliminari è stato quello di verificare se, nel caso in cui l'Amm.ne Comunale decidesse di procedere con l'iter della Variante, si sarebbe dovuto affidare l'incarico ad un geologo per la redazione dei relativi elaborati tecnici, nel qual caso si sarebbe dovuto verificare la disponibilità nel Bilancio Comunale della somma occorrente.

Compatibilità geomorfologica

La richiesta sulla necessità o meno di un nuovo specifico parere per l'eventuale Variante in oggetto è stata inviata, unitamente alla Relazione Illustrativa ed agli elaborati cartografici esplicativi, alla U.O. Pareri geomorfologici ed idrogeologici della Provincia di Ancona con nota prot. 47971 del 21/11/2014.

La Provincia ha risposto con nota prot. 177695 15/12/2014 (ns prot. 51659 del 16/12/2014), nella quale è specificato che, date le caratteristiche della Variante proposta, il Comune può avvalersi del parere a suo tempo espresso per il PRG '99 dal Servizio Decentrati OO.PP. e Difesa del Suolo della Regione (prot. 8407/1999).

COMUNE DI FALCONARA MARITTIMA Prot.3945-06/07/2015-D472-0008-00060001-C GC-0048



Prot.n. _____

Verifica Compatibilità Idraulica

La richiesta di chiarimenti sulle modalità per la verifica dell'obbligo della V.C.I., così come prevista dall'art. 10 della LR 22/2011, è stata inviata all'Area Acque pubbliche e sistemazioni idrauliche della Provincia di Ancona con nota prot. 43767 del 28/10/2014.

L'Ufficio Provinciale ha ritenuto di rinviare, per competenza, la richiesta alla P.F. Difesa del Suolo e Autorità di Bacino della Regione Marche, che ha dato esito con la nota prot. 353920 del 19/05/2015.

Il chiarimento chiesto riguarda le modalità per la verifica dei requisiti per l'obbligo della V.C.I., in riferimento al DM 1444/68, e cioè se questa verifica vada fatta sull'edificato effettivamente esistente, oppure se nella specifica situazione della zona interessata dalla eventuale Variante sia da considerare come "esistente" la copertura edificata risultante dopo la completa attuazione dell'incremento edificatorio previsto dal PRG in quanto "stato di diritto acquisito".

Nella risposta l'Autorità di Bacino riconosce la ragionevolezza dell'osservazione, per cui per la verifica della necessità della V.C.I. si potrà far riferimento allo "stato di diritto acquisito", come da noi indicato.

Pertanto, dato che la Variante proposta non prevede incremento di superficie coperta rispetto a quanto già previsto dal PRG, non si pone la necessità della verifica idraulica prevista dalla legge regionale.

Gli esiti di quanto sopra si traducono, in concreto, nel fatto che per la Variante in oggetto non è necessario dare incarico ad un geologo abilitato, né per la compatibilità geologica, né per la verifica della compatibilità idraulica.

CONCLUSIONI

La prima evidenza è quella del limitato numero di risposte, si rileva infatti che sono pervenute soltanto 6 risposte, contro le 36 raccomandate inviate, e che le risposte sono sottoscritte da 17 tra proprietari e comproprietari, contro i 47 aventi titolo ai quali la nostra comunicazione era destinata.

La seconda evidenza è che l'effettivo interesse alla Variante è stato dichiarato soltanto da parte di 8 titolari, mentre gli altri 9 hanno dichiarato di non essere interessati, uno dei quali dichiara di voler anche rinunciare alla capacità edificatoria per la sua proprietà.

I soggetti dichiaratisi interessati alla Variante sono titolari di tre proprietà, delle quali due ricadenti nella Sottozona C ed una nella Sottozona E, tutti questi avevano già presentato richieste per una modifica delle norme del PRG '99 precedentemente alla decisione dell'Amministrazione Comunale di dare avvio alla procedura per una Variante (DGC n° 185 del 04/10/2011).

Anche la nota della ditta Trozzi Autodemolizioni Srl (compresa nella Sottozona C) può essere considerata, se pure indirettamente, espressione della necessità di disporre di modalità attuative semplificate nella eventualità della dismissione dell'attività; si rammenta che questa ditta aveva sottoscritto, assieme ad altri proprietari della zona, la richiesta di semplificazione delle normative prima della DGC 185/2011.

In considerazione dell'esito della avvenuta consultazione dei proprietari, si ritiene opportuno che la Giunta Comunale si esprima in merito al riavvio o meno della elaborazione della Variante in oggetto con apposito Atto di Indirizzo.

Il Titolare UOC Pianificazione Territoriale e Cartografia
arch. Maria Alessandra Marincioni

Il Funzionario Tecnico Istruttore
geom. Claudio Molinelli



IL DIRIGENTE 3° SETTORE
ing. Stefano Capannelli

Allegata: Planimetria con indicati i proprietari interessati.

COMUNE DI FALCONARA MARITTIMA Prot.3945-06/07/2015-D472-0008-00060001-C GC-0048