



## COMUNE DI FALCONARA MARITTIMA

Provincia di Ancona

3° SETTORE: Gestione, Governo, Valorizzazione del Territorio e delle Infrastrutture  
U.O.C. Pianificazione Territoriale e Cartografia

Alla Regione Marche  
Servizio Tutela, Gestione e Assetto del Territorio  
PF Tutela delle Acque e Tutela del Territorio di Ancona  
PEC: [regione.marche.geniocivile.an@emarche.it](mailto:regione.marche.geniocivile.an@emarche.it)

**OGGETTO: “Variante al PRG per SAT B1-ZUD3: aree a vincolo espropriativo decaduto e aree destinate a parco attrezzato”.**

**Richiesta del parere di compatibilità geomorfologica ex art. 13 Legge 64/74**

**Richiesta del parere di compatibilità idraulica art. 10 L.R. 22/2011 e DGR 53/2014**

**Misure per l’invarianza idraulica**

Il Piano Regolatore Generale adeguato al P.P.A.R. del Comune di Falconara M.ma, approvato con D.C.P. n. 96 del 23.06.2003, individua tra le aree destinate agli standard di cui al D.M. 1444/1968, sia quelle già di proprietà comunale, che quelle da acquisire al patrimonio comunale mediante procedure di esproprio. Tali vincoli espropriativi sono venuti a decadere trascorsi i cinque anni dalla approvazione del Piano, pertanto non avendo il Comune provveduto a dichiararne la pubblica utilità e ad avviare la procedura per l’acquisizione ha creato, di fatto, aree prive di pianificazione.

La variante in oggetto nasce dall’obbligo che il comune ha di “riplanificare” alcune aree che nel P.R.G. erano state destinate alla realizzazione di un Parco Attrezzato nella frazione di Castelferretti, in una zona parzialmente interessata dalla fascia di rispetto della strada S.S.76, aree per cui sono trascorsi i 5 anni dalla imposizione del vincolo espropriativo e quindi di fatto “zone bianche”.

Sulla base delle predette valutazioni la Giunta Comunale, con delibera n. 331 del 13/09/2016 ha dato avvio ad una variante parziale al PRG, formulando 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 scarpata della Variante SS76 e rendere possibile la realizzazione di attrezzature per il gioco e servizi;
- 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;

A seguito della pubblicazione degli atti suddetti e della D.G.C. n. 331 del 13.09.2016 nella specifica sezione “Amministrazione Trasparente” del sito del Comune, anche altri proprietari delle aree individuate nel vigente P.R.G. con le sigle S30 – S31 con destinazione v7 “parco attrezzato” e soggette ad esproprio in quanto qualificate come aree standard ai sensi del D.M. 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”.

I suddetti proprietari hanno pertanto rivolto istanza al Comune per vedere ripianificate anche le aree di loro competenza.

La Giunta Comunale con D.G.C. n. 175 del 11.05.2017 conferma l’atto di indirizzo stabilito dalla precedente D.G.C. n. 331 del 13.09.2016 estendendo gli stessi principi e azioni anche alle aree di cui alle istanze presentate.



# COMUNE DI FALCONARA MARITTIMA

Provincia di Ancona

3° SETTORE: Gestione, Governo, Valorizzazione del Territorio e delle Infrastrutture  
U.O.C. Pianificazione Territoriale e Cartografia

## La Variante: Elaborati e contenuti

Gli elaborati di variante, redatti sulla base degli indirizzi forniti dalla Giunta Comunale con propri atti n° 331/2016, 175/2017 e necessari all'avvio del procedimento sono di seguito elencati:

### 01 – Relazione Illustrativa

### 02 – Elaborati di analisi

- **Aerofotogrammetrico** - inquadramento generale con individuazione delle sottozone soggette a variante (scala 1:2.000)
- **Ortofoto** - inquadramento generale con individuazione delle sottozone soggette a variante
- **Stralcio catastale**: inquadramento generale
- Stralcio dell'elaborato B.01.1 "*Carta geolitologica*" di PRG (scala 1:2.000)
- Stralcio dell'elaborato B.01.2 "*Carta geomorfologica*" di PRG (scala 1:2.000)
- Stralcio dell'elaborato B.01.3 "*Carta della pericolosità geologica*" di PRG (scala 1:2.000)
- Stralcio dell'elaborato B.01.4 "*Carta della pericolosità sismica*" di PRG (scala 1:2000)
- Stralcio dell'elaborato B.02 "*Carta Botanico-Vegetazionale*" di PRG (scala 1:2000)
- Stralcio dell'elaborato B.09 "*Carta infrastrutturale e dei sottoservizi*" di PRG (scala 1:2000)
- Stralcio dell'elaborato C.03.1 "*Sistema paesistico ambientale. Ambiti definitivi di tutela del PPAR*" e dell'elaborato C.03.4 "*Sistema dei vincoli*" di PRG (scala 1:2000)
- Stralcio del "Piano di Assetto Idrogeologico" e del "Piano di zonizzazione acustica" (scala 1:2.000)
- Schema del PTC tavola IV/1 – Il quadro di sintesi
- Stralcio del PTC Tav. II/1° a – L'Ambiente
- Stralcio del PTC Tav. III/2 – Aree progetto Ancona Nord
- Stralcio del Ppar Tav. 6 – Aree per rilevanza di valori paesaggistici
- Stralcio del Ppar Tav. 7 – Aree di alta Percezione visiva

### 03 – Elaborati di PRG (stato vigente e di variante)

- Foglio normativo di SAT B1 (PRG'99 E SUCCESSIVE VARIANTI)
- Foglio normativo di ZUD3 del SAT B1 (PRG'99 E SUCCESSIVE VARIANTI)
- Stralcio di PRG '99 e successive varianti – tavola C04 (1:2.000)
- Stralcio di PRG '99 e successive varianti – tavola C05 (1:2.000)
  
- Foglio normativo di SAT B1 (STATO VIGENTE A VINCOLI DECADUTI)
- Foglio normativo di ZUD3 del SAT B1 (STATO VIGENTE A VINCOLI DECADUTI)
- Stralcio di PRG vigente a vincoli decaduti – tavola C04 (1:2.000)
- Stralcio di PRG vigente a vincoli decaduti – tavola C05 (1:2.000)
  
- Foglio normativo di SAT B1 (FOGLIO DI RAFFRONTO STATO DI PRG/VARIANTE)
- Foglio normativo di ZUD3 del SAT B1 (FOGLIO DI RAFFRONTO STATO DI PRG/VARIANTE)
  
- Foglio normativo di SAT B3 (STATO DI VARIANTE)
- Foglio normativo di ZUD3 del SAT B1 (STATO DI VARIANTE)
- Stralcio di PRG variante – tavola C04 (1:2.000)
- Stralcio di PRG variante – tavola C05 (1:2.000)

### 04 – Relazione Geologica

### 05 – Compatibilità geomorfologica

### 06 – Compatibilità idraulica

### 07 – RAPPORTO PRELIMINARE Documento di verifica di assoggettabilità a V.A.S. "SCREENING"

### 08 – Piano della comunicazione



## COMUNE DI FALCONARA MARITTIMA

Provincia di Ancona

=====

3° SETTORE: Gestione, Governo, Valorizzazione del Territorio e delle Infrastrutture  
U.O.C. Pianificazione Territoriale e Cartografia

### Allegati:

- A1) D.G.C. n. 331 del 13/09/2016: "atto di indirizzo"
- A2) D.G.C. n. 482 del 15/12/2016: "presa d'atto nominativi dei professionisti"
- A3) D.G.C. n. 75 del 14/03/2017: "presa d'atto della modifica ed integrazione dei nominativi dei professionisti individuati con DGC 482 del 15/12/2016"
- A4) D.G.C. n. 175 del 11/05/2017: "atto di indirizzo"

Di seguito si sintetizzano i **contenuti della Variante al PRG di Falconara M.ma:**

La variante riguarda le aree S30 e S31 del SAT B1 – ZUD3 ed in particolare:

#### a) AREA PUBBLICA – PARCO ATTREZZATO

Area delimitata da via Sebastianelli, dalla S.S.76, da via Tommasi e attraversata da via Santa Maria.

Tale area è individuata nel vigente P.R.G. con le sigle S30 e S31 con destinazione v7 = "parco attrezzato"; sono in corso di acquisizione al patrimonio comunale per la realizzazione del progetto, in fase di redazione, di un **Parco Attrezzato** che prevede 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.

#### b) AREE PRIVATE A VINCOLO ESPROPRIATIVO DECADUTO

Aree individuate nel vigente P.R.G. con la sigla S30 e S31 con destinazione v7 = "parco attrezzato" e soggette ad esproprio in quanto qualificate come aree standard ai sensi del D.M. 1444/1968. Dette aree tuttavia **non sono** tra quelle in corso di acquisizione da parte del Comune ed essendo decorsi cinque anni dalla imposizione del vincolo espropriativo risultano oggi "prive di pianificazione" e vige pertanto la disciplina di cui all'art. 9, comma 2 del D.P.R. 380/2001 (area senza capacità edificatoria), trattandosi di aree ricadente all'interno del perimetro del centro abitato.

#### c) FASCIA DI RISPETTO STRADALE – PROPOSTA DI RIDUZIONE

Con la presente Variante al PRG l'Amministrazione Comunale intende richiedere all'ANAS di accordare una riduzione della fascia di rispetto stradale di un tratto della SS 76 che attualmente è di ml. 40,00. Tale richiesta nasce dall'esigenza di poter progettare al meglio le aree in corso di acquisizione da parte del Comune destinate a parco pubblico, situate ai margini della SS 76 e sulle quali, l'attuale limitazione incide per circa il 50%.

### I contenuti

In termini generali:

- Per l'area individuata al punto a) la Variante conferma la destinazione a "**Parco Attrezzato**" posta dal vigente P.R.G. ed evidenzia la necessità della riduzione della fascia di rispetto al fine di poter realizzare attrezzature per il gioco e servizi.
- Per le aree individuate al punto b) per alcune si prevede di assegnare i medesimi usi, indici e parametri edilizi 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 P.R.G. come zone di Completamento ZTO "B" ai sensi del D.M.1444/1968; per altre, si prevede di assegnare gli usi v3 (parcheggi in superficie) e v6 (uso decorativo del verde);
- Si prevede di applicare agli interventi edilizi, il "**contributo straordinario**" da rendere in moneta o opere ai sensi delle Linee Guida approvate con D.C.C. n. 31 del 08.04.2016 ove ed in quanto la presente Variante comporti una valorizzazione dell'area a cui si associa detto obbligo.
- Si prevede 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;



**COMUNE DI FALCONARA MARITTIMA**  
**Provincia di Ancona**

=====

**3° SETTORE: Gestione, Governo, Valorizzazione del Territorio e delle Infrastrutture**  
*U.O.C. Pianificazione Territoriale e Cartografia*

Con la presente nota si richiedono, sullo strumento in oggetto, i pareri propedeutici alla adozione della **Variante al PRG del Comune di Falconara Marittima** e si trasmettono gli elaborati della Proposta di Variante, oggetto di presa d'atto da parte della Giunta Comunale con propria Comunicazione n° 66 del 31.10.2017.

Per ogni eventuale ulteriore chiarimento può farsi riferimento al Responsabile del Procedimento Arch. Manuela Vecchiotti (tel. 071.9177231) o all'Arch. Maria Alessandra Marincioni (tel 071-9177223) della U.O.C. Pianificazione Territoriale e Cartografia.

Cordiali saluti

Il Responsabile del Procedimento  
 Arch. Manuela Vecchiotti

Il Titolare di PO  
 UOC Pianificazione Territoriale e Cartografia  
 Arch. Maria Alessandra Marincioni

Il Dirigente del 3° Settore  
 Ing. Stefano Capannelli



**Allegati:**

- 01 – Relazione Illustrativa
- 02 – Elaborati di analisi
- 03 – Elaborati di PRG (stato vigente e di variante)
- 04 – Relazione Geologica
- 05 – Compatibilità geomorfologica
- 06 – Compatibilità idraulica
- 07 – RAPPORTO PRELIMINARE Documento di verifica di assoggettabilità a V.A.S. “SCREENING”
- 08 – Piano della comunicazione
- All.1) D.G.C. n. 331 del 13/09/2016: “atto di indirizzo”
- All.2) D.G.C. n. 482 del 15/12/2016: “presa d'atto nominativi dei professionisti”
- All.3) D.G.C. n. 75 del 14/03/2017: “presa d'atto della modifica ed integrazione dei nominativi dei professionisti individuati con DGC 482 del 15/12/2016”
- All.4) D.G.C. n. 175 del 11/05/2017: “atto di indirizzo”