



COMUNE DI FALCONARA MARITTIMA

Provincia di Ancona

Settore Gestione, Governo, Valorizzazione del Territorio e delle Infrastrutture
U.O.C. Pianificazione Territoriale e Cartografia

Al Presidente della Provincia di Ancona
Dipartimento 3° Governo del Territorio
Servizio 1^a - Urbanistica

via Menicucci, 1
60100 Ancona

OGGETTO: VARIANTE NORMATIVA AL PRG SAT A2 - ZUT2 (AMBITO ARANCIONE) AI SENSI DELL'ART. 15 COMMA 5 L.R. 34/92 – Adozione”.

In ottemperanza all'articolo 30 comma 3, L. R. 5 agosto 1992, n. 34 si trasmette contestualmente al deposito, a Codesto Ente, la documentazione costituente la Variante in oggetto, in formato cartaceo oltre che su supporto informatico al fine di formulare, entro sessanta giorni decorrenti dalla data di ricezione della documentazione, eventuali osservazioni ai sensi dell'articolo 24, comma 2, della legge 28 febbraio 1985, n. 47.

I CONTENUTI e le MOTIVAZIONI della Variante

La variante in oggetto riguarda una modifica normativa del Piano Regolatore Vigente, in particolare del Foglio Normativo di Zona relativo al Sub-Ambito Territoriale A2- Zona Urbana di Trasformazione 2 (Ambito Arancione).

La Zona Urbana di Trasformazione 2 (Ambito Arancione) del Sub-Ambito Territoriale A2, è costituita da parte del versante compreso tra le vie VIII Marzo, Pergoli e via Foscolo ed è stata così individuata e normata con l'approvazione della "VARIANTE AL PRG SAT A2 (Zona Falconara Alta e Guastuglia)", con Delibera del Consiglio Comunale n° 13 del 09.03.2015.

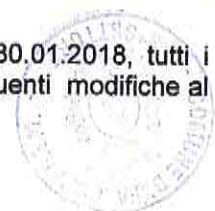
Tale variante è frutto di un complesso percorso di partecipazione che ebbe inizio con la pubblicazione di un "Avviso Pubblico" per la presentazione di proposte finalizzate al finanziamento di interventi di interesse pubblico, al reperimento di aree standard e alla realizzazione di alloggi destinati alle fasce grigie.

La Variante al PRG oggi vigente, elaborata secondo specifici indirizzi dettati dall'Amministrazione, è caratterizzata da due aspetti basilari:

- l'applicazione di un 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.

A partire dal 9 settembre 2017 (30 mesi dal 09.03.2015 data di approvazione della variante) è venuto a scadere il termine temporale per la presentazione dei Piani Attuativi di iniziativa privata, in conseguenza di ciò, sulla base delle NTA (Foglio Normativo di Zona SAT A2 – ZUT2- Ambito Arancio) la Superficie Edificabile (SUL) originariamente prevista si è ridotta automaticamente del 50%. A partire dal 9 Dicembre 2018 (15 mesi dal 09/09/2017) è venuto a scadere anche il secondo termine temporale che prevedeva in caso di mancata presentazione dei Piani attuativi la decadenza della capacità edificatoria.

Con note Prot. n° 3741 del 29.01.2018, n° 3746 del 29.01.2018 e n° 3809 del 30.01.2018, tutti i proprietari delle aree ricadenti nell'Ambito Arancio hanno richiesto di apportare le seguenti modifiche al PRG vigente:



P.zza Carducci 4 – 60015 – Falconara M.ma (AN) – C.F. e P.I. 00343140422
Tel: 071/9177223– Fax: 071/9177264 – Email: marincionima@comune.falconara-marittima.an.it

COMUNE DI FALCONARA MARITTIMA Prot.0002015-16/01/2019-D472-PG-0008-00060001-P



COMUNE DI FALCONARA MARITTIMA

Provincia di Ancona

Settore Gestione, Governo, Valorizzazione del Territorio e delle Infrastrutture

U.O.C. Pianificazione Territoriale e Cartografia

=====

-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).

In considerazione del perdurare della grave crisi che ha colpito il settore edilizio la Giunta Comunale con D.G.C. 68 del 08/03/2018, avente ad 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" ha espresso parere favorevole relativamente alla richiesta di proroga di 30 mesi per la presentazione del Piano Attuativo di iniziativa privata senza decremento della SUL e con successivo atto, D.G.C. 247 del 13/07/2018, ha preso atto degli elaborati di variante predisposti dall'ufficio.

La variante in oggetto pertanto **modifica il termine per la presentazione dei Piani Attuativi di iniziativa privata all'interno della ZUT2 del SATA2 (Ambito Arancione)** senza che ciò comporti decremento della capacità edificatoria, prevedendo una proroga di 30 mesi rispetto al termine previsto dal Foglio Normativo di zona vigente.

LA PROCEDURA ADOTTATA

Con nota prot 28125 del 23/07/2018 è stata **richiesta alla Provincia di Ancona** la condivisione della non assoggettabilità alla procedura di VAS ritenendo la variante ricadente nella tipologia di cui all'art. 15, comma 5 della L.R. 34/1992 e ss.mm.ii .

Con nota prot. n° **22933 del 17/08/2018**, (ns prot. 31327 del 17/08/2018) la **Provincia di Ancona** quale Autorità Competente in materia ambientale, ha ritenuto di condividere le verifiche effettuate dalla Amministrazione Procedente e pertanto di escludere la Variante al PRG in parola dalla procedura di valutazione ambientale strategica (VAS), come previsto dalle Linee Guida Regionali paragrafo 1.3, punto 8, lettera d) riservandosi *"di svolgere eventuali specifiche considerazioni in sede di più approfondite analisi della documentazione durante la fase istruttoria della pratica. In particolare, tenuto conto che la previsione edificatoria a cui viene riferita la presente variante è stata assoggettata alle procedure di VAS, saranno esaminati gli obiettivi posti in sede di Valutazione Ambientale in relazione alle pressioni ambientali e agli indicatori di monitoraggio stabiliti in sede di individuazione delle nuove previsioni edificatorie."*

Con nota prot. n° 28131 del 23/07/2018 è stata **richiesta alla Regione Marche:**

- la necessità di acquisire da parte del Comune un nuovo parere di compatibilità geomorfologica ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. 380/2001 propedeutico alla adozione della Variante al PRG oppure, in ragione delle modifiche non sostanziali oggetto della Variante, di condividere la possibilità di avvalersi del parere di compatibilità già espresso dalla Provincia di Ancona - Dipartimento III Governo del Territorio - Servizio I - Urbanistica - Area Urbanistica - U.O. Pareri Geomorfologici e Idrogeologici, con Determinazione Dirigenziale n° 73 del 07.03.2013 con esito favorevole con prescrizioni rilasciato per l'adozione della "VARIANTE AL PRG SAT A2 (Zona Falconara Alta e Guastuglia)" approvata con Delibera del Consiglio Comunale n° 13 del 09.03.2015.

- la condivisione della esclusione dalla Verifica di Compatibilità idraulica ai sensi dell'art. 10 Legge Regionale 22/2011 e D.G.R. 53/2014, in considerazione che seppure la presente variante rientri tra gli "Strumenti di pianificazione territoriale generale e loro varianti che, pur non incrementando il rapporto di copertura vigente, riguardino aree comunque denominate, interessanti superfici maggiori di 2ha, che non possono essere considerate di completamento in quanto non rispondenti ai requisiti di cui all'art. 2, lett. b) del D.M. 1444/68", di cui al punto "b" della D.G.R. di cui sopra, le previsioni pianificatorie relative all'ambito di variante, sono già state sottoposte alla Verifica di Compatibilità idraulica con esito favorevole (Determinazione Dirigenziale n° 53 del 24.01.2013 della Provincia di Ancona - allegata alla nostra nota prot. n. 28131 del 23/07/2018); non comportando, infatti la variante modifiche rispetto alle trasformazioni del territorio ma bensì rispetto alla scansione temporale delle stesse, la compatibilità idraulica delle stesse ai sensi della L.R. 22/2010 è già stata verificata;

=====

P.zza Carducci 4 - 60015 - Falconara M.ma (AN) - C.F. e P.I. 00343140422
Tel: 071/9177223 - Fax: 071/9177264 - Email: marinclinima@comune.falconara-marittima.an.it



COMUNE DI FALCONARA MARITTIMA

Provincia di Ancona

Settore Gestione, Governo, Valorizzazione del Territorio e delle Infrastrutture

U.O.C. Pianificazione Territoriale e Cartografia

- la condivisione relativa alle misure per l'invarianza idraulica;

Con nota prot. n.1013348 del 12/09/2018 (ns prot. 34418 del 12/09/2018) la Regione Marche ha ritenuto di condividere le verifiche effettuate dalla Amministrazione Comunale ritenendo le modifiche introdotte dalla Variante in oggetto non sostanziali sotto il profilo della compatibilità geomorfologica. Con successiva nota prot. 1025675 del 14/09/2018 (ns prot. 34786 del 14/09/2018), la Regione Marche ha ritenuto di condividere le verifiche effettuate dalla Amministrazione Comunale esprimendosi in merito all'" Accertamento ai fini della Verifica di Compatibilità Idraulica ai sensi della L.R. 22/2011 e della D.G.R. 53/2014" esentando il Comune dal dover redigere, per la Variante in oggetto, la Verifica di Compatibilità Idraulica di cui alla nostra precedente nota prot. n. 1013348 del 12/09/2018."

Con D.C.C. n. 86 del 29/11/2018 ai sensi dell'art. 30 della L.R.34/1992 il Consiglio Comunale ha adottato la variante in oggetto.

Contestualmente all'invio della presente si è provveduto alla pubblicazione dell'avviso di deposito della variante presso la Segreteria del Comune. Gli elaborati rimarranno in libera visione al pubblico per 30 giorni consecutivi e nei successivi 30 giorni chiunque abbia interesse potrà presentare opposizioni ed osservazioni.

Si riporta di seguito l'elenco della documentazione allegata trasmessa in n.1 copia cartacea e n.1 copia su supporto informatico.

1) DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE N° 86 DEL 29.11.2018 recante per oggetto: "VARIANTE NORMATIVA AL PRG SAT A2 - ZUT2 (AMBITO ARANCIONE) AI SENSI DELL'ART. 15 COMMA 5 L.R. 34/92 - Adozione" ricadente nella fattispecie di cui all'art. 15, comma 5 della L.R. 34/1992;

2)VARIANTE AL P.R.G. ADOTTATA DALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE ALLEGATO ALLA D.C.C. N° 86 DEL 29.11.2018:

Elaborato Unico contenente:

- Relazione
- Aerofotogrammetrico - Individuazione dell'ambito oggetto della "Variante normativa al prg sat a2 - zut2 (ambito arancione) ai sensi dell'art. 15 comma 5 l.r. 34/92" - Scala 1:5000
- PRG '99 -Stato vigente (Approvato con D.C.G. n° 13 del 09.03.2015 e adeguato al parere della Provincia)- Stralcio allegato ai fogli normativi tav. C.05 - scala 1:5000
- Foglio Normativo della ZUT2 del SATA2 Vigente
- Foglio Normativo della ZUT2 del SATA2 Raffronto
- Foglio Normativo della ZUT2 del SATA2 Variante

3)PARERI PROPEDEUTICI OTTENUTI

- nota prot. n° 22933 del 17/08/2018- condivisione della non assoggettabilità alla procedura di VAS da parte della Provincia di Ancona
- note prot. n.1013348 del 12/09/2018 e prot.n. 1025675 del 14/09/2018 della Regione Marche

Distinti saluti

Il Responsabile del Procedimento

Arch. Daniela Leone

Il Titolare U.O.C. - Pianificazione
Territoriale e Cartografia
Arch. Maria Alessandra Marincioni

Il Dirigente del 3° Settore
Ing. Stefano Capannelli

P.zza Carducci 4 - 60015 - Falconara M.rha (AN) - C.F. e P.I. 00343140422
Tel: 071/9177223 - Fax: 071/9177264 - Email: marincionima@comune.falconara-marittima.an.it

COMUNE DI FALCONARA MARITTIMA Prot.0002015-16/01/2019-D472-PG-0008-00060001-P