



COMUNE DI FALCONARA MARITTIMA

Provincia di Ancona

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

A: **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

Oggetto: "Variante normativa al PRG SAT A2- ZUT2 (Ambito Arancione) ai sensi dell'art. 15 comma 5 l.r. 34/92 "

- **Richiesta necessità di acquisizione del parere geomorfologico art. 89 D.P.R. 380/2001;**
- **Comunicazione Valutazione di esclusione dalla Verifica di Compatibilità Idraulica ai sensi dell'art. 10 Legge Regionale 22/2011 e D.G.R. 53/2014;**
- **Comunicazione relativa alle misure per l'invarianza idraulica**

Questa Amministrazione intende dare avvio alla procedura per la Adozione della Variante in oggetto ai sensi dell'art 30 e dell' art. 15 c. 5 della L.R. 34/92.

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.

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

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 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).

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.





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 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.

Con la presente nota viene richiesto e comunicato quanto di seguito specificato:

- 1) Si richiede se si ritenga necessario acquisire da parte del Comune un nuovo **parere di compatibilità geomorfologica ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. 380/2001** propedeutico all'adozione della Variante al PRG oppure se si ritenga, in ragione delle modifiche non sostanziali oggetto della Variante, 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)"(ALLEGATO ALLA PRESENTE) approvata con Delibera del Consiglio Comunale n° 13 del 09.03.2015.
Si precisa che le prescrizioni riportate all'interno del suddetto parere sono state inserite nel corpo della variante approvata di cui sopra.

- 2) Si comunica la **Valutazione di esclusione dalla Verifica di Compatibilità idraulica ai sensi dell'art. 10 Legge Regionale 22/2011 e D.G.R. 53/2014.**

Ai sensi della L.R. 22/2011 art.10 c.1 "gli strumenti di pianificazione del territorio e le loro varianti, da cui derivi una trasformazione territoriale in grado di modificare il regime idraulico, contengono una verifica di compatibilità idraulica, volta a riscontrare che non sia aggravato il livello di rischio idraulico esistente, né pregiudicata la riduzione, anche futura di tale livello".

La Giunta Regionale, ai sensi dell'art. 10 c. 4, ha stabilito con D.G.R.53/2014 i criteri per la redazione della Verifica di compatibilità idraulica, e in particolare ne ha definito nel Titolo II- punto 2.2. l'ambito di applicazione, individuando quali siano gli strumenti di pianificazione considerati in grado di modificare il regime idraulico:

- a) Strumenti di pianificazione territoriale generale e loro varianti che comportano maggiore capacità edificatoria o un incremento del rapporto di copertura vigenti alla data di approvazione dei presenti criteri (per rapporto di copertura si intende quello tra la superficie fondiaria e la superficie territoriale complessiva);
- b) 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.
- c) Strumenti di pianificazione territoriale generale e loro varianti, che pur non rientrando nelle fattispecie delle precedenti lettere a) e b), introducono destinazioni d'uso che possono determinare un aumento dell'esposizione al rischio idraulico, valutate secondo lo schema riportato in appendice, tra le Definizioni, alla voce "Esposizione".
- d) Strumenti di pianificazione territoriale attuativa previsti dalla L.R. 34/1992 e dalle vigenti disposizioni normative di altri settori".

Alla luce di quanto sopra e delle caratteristiche della variante in oggetto, si ritiene che la stessa **NON RICADA** in nessuno dei casi delineati dalla D.G.R. 53/2014, dunque **E' ESCLUSA dalla V.C.I.**

Pertanto si provvederà a dare atto di tale esclusione nel provvedimento di adozione di detto strumento di pianificazione.

Si evidenzia inoltre che in occasione dell'adozione della "VARIANTE AL PRG SAT A2 (Zona Falconara Alta e Guastuglia)"approvata con Delibera del Consiglio Comunale n° 13 del 09.03.2015, è stato rilasciato il parere di compatibilità idraulica (L.R. 22/2011) con esito favorevole con prescrizioni dalla Provincia di Ancona- Dipartimento III Governo del Territorio – Settore I – Tutela e Valorizzazione dell'Ambiente – Area Acque Pubbliche e Sistemazioni



COMUNE DI FALCONARA MARITTIMA Prot.0028131-23/07/2018-D472-PG-0008-00060001-P



COMUNE DI FALCONARA MARITTIMA

Provincia di Ancona

=====

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

Idrauliche – U.O. Autorizzazioni e Concessioni, con Determinazione Dirigenziale n° 53 del 24.01.2013 (ALLEGATO ALLA PRESENTE). Le prescrizioni di cui sopra sono state integralmente riportate all'interno della Variante approvata.

- 3) Si comunica che le **misure relative all'Invarianza Idraulica** ai sensi del Titolo III della DGR 53/2014 andranno definite nelle successive fasi attuative (piano di lottizzazione – rilascio titoli abilitativi) sia per le aree private che per quelle pubbliche.

Al fine di ricevere riscontro da parte di Codesto Ufficio, si trasmettono i seguenti allegati:

- Bozza di Variante costituita da :

Elaborato Unico:

- 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**
- Parere di compatibilità geomorfologica ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. 380/2001 espresso dalla Provincia di Ancona - Dipartimento III Governo del Territorio – Servizio I – Urbanistica – Area Urbanistica – U.O. Pareri Geomorfolgici e Idrogeologici, con Determinazione Dirigenziale n° 73 del 07.03.2013
- Parere di compatibilità idraulica (L.R. 22/2011) emesso dalla Provincia di Ancona- Dipartimento III Governo del Territorio – Settore I – Tutela e Valorizzazione dell'Ambiente – Area Acque Pubbliche e Sistemazioni Idrauliche – U.O. Autorizzazioni e Concessioni, con Determinazione Dirigenziale n° 53 del 24.01.2013

Distinti saluti.

Il Responsabile del Procedimento

Arch. Daniela Leone

Il Funzionario Tecnico
 Responsabile della U.O.C. Pianificazione
 Territoriale e Cartografia
 Arch. Maria Alessandra Marincioni



Il Dirigente del 3° Settore
 Ing. Stefano Capannelli

Ogni eventuale chiarimento può essere richiesto a :
Arch. Maria Alessandra Marincioni tel. 071.9177223
Arch. Daniela Leone tel 071.9177224

