



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: **PROVINCIA DI ANCONA**
AREA GOVERNO DEL TERRITORIO
UO Pareri urbanistici e Valutazioni Ambientali
Via Menicucci 1
60121 ANCONA
PEC: provincia.ancona@cert.provincia.ancona.it

Oggetto: "Variante normativa al PRG SAT A2- ZUT2 (Ambito Arancione) ai sensi dell'art. 15 comma 5 l.r. 34/92 "
Comunicazione ai sensi del paragrafo 1.3, punto 10 della D.G.R. 1813 del 21/12/2010- Esclusione da procedura di VAS

Questa Amministrazione intende dare avvio alla procedura per la Adozione della Variante in oggetto, pertanto ai sensi del paragrafo 1.3, punto 10 della D.G.R. 1813 del 21/12/2010, comunica con la presente che detto procedimento rientra nei casi di esclusione da VAS di cui al paragrafo 1.3.8 lett. a) di detta D.G.R. (varianti di cui all'art. 15 c. 5 della L.R. 34/1992).

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.

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.





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 luce di quanto sopra esposto si ritiene che la variante, a nostro avviso, possa rientrare nella tipologia di cui all'art. 15 c. 5 della L.R. 34/1992 e ss.mm.ii., in quanto pur comportando modificazioni alle norme tecniche di attuazione del piano, non incide sul dimensionamento del PRG e non modifica la distribuzione dei carichi insediativi e la dotazione degli standard di cui al D.M. 1444/1968. Non vengono inoltre variate le destinazioni d'uso delle aree.

La variante inoltre non contiene e non riguarda progetti di opere, progetti di aree (piani attuativi) o alcuna delle tipologie progettuali da sottoporre a verifica di assoggettabilità a VIA ai sensi della L.R. n. 3/2012.

Si ritiene quindi che la stessa, ai sensi della lettera "d" punto 8 del paragrafo 1.3 della DGR 1813/2013, non abbia impatti significativi sull'ambiente e sul patrimonio culturale e pertanto non sia soggetta alle procedure di VAS.

Ove codesta Amministrazione concordi nel ritenere la presente proposta di Variante ESENTE dalla procedura di VAS, non sarà necessario redigere il Rapporto Ambientale.

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

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