



*Comune di Falconara Marittima*  
*(Provincia di Ancona)*

COPIA

**DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE**

Nr. 273 del 11/07/2019

Oggetto:

**Variante al PRG SAT A2 (Ambito Viola) approvata con DCC n° 13/2015.  
Richieste di modifiche da parte dei privati. ATTO DI MERO INDIRIZZO**

L'anno duemiladiciannove, il giorno undici del mese di luglio, alle ore 16,00 nella Residenza Comunale in seguito a convocazione, disposta nei modi di legge, si è riunita la Giunta Comunale.

Alla discussione del presente punto all'ordine del giorno, risultano presenti:

1	SIGNORINI	STEFANIA	SINDACO	Presente
2	AL DIRY	YASMIN	Vicesindaco	Presente
3	BARCHIESI	VALENTINA	Assessore	Presente
4	GIACANELLA	MARCO	Assessore	Presente
5	MONDAINI	RAIMONDO	Assessore	Presente
6	ROSSI	CLEMENTE	Assessore	Presente

Presenti: 6 Assenti: 0

Partecipa il Vice Segretario Generale Dott.ssa Del Fiasco Daniela.

Constatato il numero legale degli intervenuti, assume la presidenza Signorini Stefania nella sua qualità di Sindaco ed invita la Giunta Comunale alla discussione dell'oggetto su riferito.



# Comune di Falconara Marittima

(Provincia di Ancona)

**OGGETTO: Variante al PRG SAT A2 (Ambito Viola) approvata con DCC n° 13/2015. Richieste di modifiche da parte dei privati. ATTO DI MERO INDIRIZZO**

## LA GIUNTA COMUNALE

### Premesse

Con Delibera del Consiglio Comunale n° 13 del 09.03.2015 è stata definitivamente approvata la Variante in oggetto, 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 fase di concertazione pubblico/privato, si è conclusa con la sottoscrizione di Atti Unilaterali d'Obbligo da parte di tutti i proprietari delle aree che si rendevano disponibili a concorrere al raggiungimento degli obiettivi dell'Avviso Pubblico a fronte delle trasformazioni riguardanti le proprie aree che, con la Variante Urbanistica al PRG, venivano rese in parte edificabili.

La Variante al PRG, oggi decaduta, elaborata secondo specifici indirizzi dettati dall'Amministrazione, si caratterizzava per questo duplice aspetto:

- è stata stata basata sul 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 contenevano 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*) dovevano avvenire entro un periodo predeterminato pena il decremento delle potenzialità edificatorie.

Le quantità edilizie edificabili dovevano trovare inoltre collocazione all'interno delle aree ritenute compatibili dalla Provincia di Ancona la quale, in sede di parere di conformità urbanistica, aveva individuato, sia nell'Ambito Arancione che nell'Ambito Viola, la linea di demarcazione tra aree edificabili e aree non edificabili per un riscontrato contrasto di queste ultime con le norme sovraordinate (Nota Provincia Prot. n° 83683 del 16.06.2014). Con tale prescrizione pertanto, si veniva a ridurre lo spazio disponibile per collocare la SUL realizzabile che tuttavia rimaneva invariata rispetto a quella assegnata in fase di adozione della Variante.

In data **9 Settembre 2017** è venuto a scadere il termine temporale (30 mesi) per la presentazione del Piano Attuativo di iniziativa privata per l'Ambito VIOLA. In conseguenza di ciò, sulla base delle NTA della Variante (Foglio Normativo di Zona SAT A2 - ZUT3) la Superficie Edificabile (SUL) originariamente prevista si è ridotta automaticamente del 50% passando da 9.000 mq a 4.500 mq.

**A partire dal 9 Dicembre 2018 (15 mesi dal 09/09/2017) la Superficie Edificabile (SUL) si è definitivamente azzerata.**



# Comune di Falconara Marittima

(Provincia di Ancona)

Con nota sottoscritta il 9 Dicembre 2018 (assunta al Protocollo Generale al n° 46338 del 10.12.2018), sono state perfezionate le richieste rivolte all'Amministrazione Comunale da parte di tutti i proprietari delle aree ricadenti nell'Ambito Viola ad eccezione di uno solo divenuto proprietario a seguito di recente atto di acquisto. Le mutate esigenze hanno determinato la seguente situazione:

- A) Soggetti che **NON** hanno più interesse a partecipare alle trasformazioni: Totale N° 11
- n° 2 (nota prot. n° 32593 del 29.08.2017)
  - n° 5 (nota prot. n° 48363 del 29.12.2017)
  - n° 4 (nota prot. n° 46338 del 10.12.2018;
- B) Soggetti che **HANNO** ancora interesse a partecipare alle trasformazioni: Totale N° 15
- n° 15 (nota prot. n° 46338 del 10.12.2018);
- C) Soggetto che **non si è espresso: N° 1**

**SOTTO IL PROFILO URBANISTICO** coloro che hanno interesse a partecipare alle trasformazioni chiedono che l'Amministrazione Comunale predisponga una **Variante al PRG nei seguenti contenuti:**

- **ridefinizione del perimetro** delle aree soggette a trasformazione mediante attuazione indiretta (Piano di Lottizzazione);
- **modifica del termine temporale** per la presentazione del Piano di Lottizzazione (30 mesi a partire dal 9 Dicembre 2018);
- mantenimento della **SUL** edificabile nella misura del **50%** rispetto a quella originaria (mq. 4.500 anziché 9.000)

Per quanto riguarda l'area di proprietà del soggetto che non si è espresso, si prende atto che attualmente la stessa è qualificata come "**zona bianca**" essendo decaduto il vincolo espropriativo quinquennale imposto con il PRG'99.

La particella distinta al Catasto al Foglio 10 mappale n° 777 risulta essere parte di un'area molto più ampia identificata nel PRG vigente con la **sigla S4** soggetta ad esproprio in quanto qualificata come area standard ai sensi del DM 1444/1968. Tuttavia, essendo decorsi 5 anni dalla imposizione del vincolo espropriativo e non avendo il Comune acquisito l'area, detto vincolo è decaduto e sull'area vige la disciplina di cui all'art. 9, comma 2 del DPR 380/2001 (**area senza capacità edificatoria**), trattandosi di area ricadente all'interno del perimetro del centro abitato.

Il Comune ha l'obbligo di pianificare l'intero territorio comunale (art.7 L. 1150/42 come sostituito dall'articolo 1 L. 1187/68) per cui ove, in presenza della decadenza di un vincolo espropriativo per decorso del quinquennio, una parte del territorio comunale si trovi a non avere alcuna destinazione, corre l'obbligo per lo stesso Comune di provvedere ad una Variante allo strumento urbanistico in modo da determinare quali norme di pianificazione siano attribuite alla zona non pianificata.

Tale obbligo non ha termini precisi anche se, i principi di imparzialità e buona amministrazione gli attribuiscono carattere di tempestività. Ciò anche considerato che, secondo giurisprudenza consolidata, i limiti di edificabilità riconducibili alla "zone bianche" hanno per loro natura carattere provvisorio, tanto che, trascorso un considerevole lasso di tempo, tali aree cessano il loro assoggettamento alla disciplina delle "zone bianche".



# Comune di Falconara Marittima

(Provincia di Ancona)

Il regime dettato dall'Art. 9 del DPR 380/2001 ha, quindi, carattere transitorio e natura di mera salvaguardia in attesa della futura pianificazione, risultando privo del carattere di regolazione urbanistica in quanto solo l'attività pianificatoria può plasmare l'assetto complessivo del territorio: esso da vita pertanto ad una situazione peculiare in cui l'immodificabilità parziale dello stato dei luoghi assume la funzione - cautelare come ogni misura di salvaguardia - di consentire all'Ente Locale di riesaminare tutti gli interessi convergenti sul territorio.

Nel caso specifico inoltre, l'area S4 con vincolo espropriativo decaduto non è la sola con questa caratteristica, all'interno della Zona Urbana (ZUR1). Vi sono infatti altre "zone bianche" (S11, S14, S15, S16) prive di pianificazione.

E' necessario pertanto che l'Amministrazione Comunale, sulla base di una ponderata riflessione, assuma l'onere della scelta di colmare la lacuna verificatasi nell'ambito della pianificazione urbanistica per effetto della decadenza del vincolo espropriativo, tanto più trattandosi specificatamente di una pluralità di aree tutte ricadenti nel medesimo ambito "Centri e nuclei storici" del Piano Paesaggistico Ambientale Regionale (PPAR), scelta che deve tenere conto delle ragioni di opportunità di reiterazione del vincolo preordinato all'esproprio o, in alternativa, di quelle di reintegrare la disciplina urbanistica.

Effettuate le seguenti considerazioni in merito alle istanze dei privati:

- **la richiesta di ridefinizione del perimetro** delle aree soggette a trasformazione mediante attuazione indiretta (Piano di Lottizzazione), può essere accolta in ragione del fatto che il decaduto interesse da parte di alcuni proprietari rende impossibile l'attuazione unitaria dell'Ambito Viola;
- **la richiesta di modifica del termine temporale** per la presentazione del Piano di Lottizzazione (30 mesi a partire dal 9 Dicembre 2018), può essere accolta, in ragione della situazione di stallo che si è venuta a determinare e che tutt'ora perdura a causa del venir meno dell'univocità dell'interesse a dare corso alle trasformazioni;
- **la richiesta del mantenimento della SUL** edificabile nella misura del **50%** rispetto a quella originaria (mq. 4.500 anziché 9.000) può essere accolta sia perché risponde all'esigenza di arginare il consumo di suolo sia perché comunque permane l'interesse pubblico in ragione del superstandard derivante dalle trasformazioni;

Ritenuto inoltre opportuno, in conformità della legge, **reintegrare la disciplina urbanistica di tutte le "zone bianche"** ricadenti all'interno della Zona Urbana ZUR 1 del SAT A2 e, coerentemente con gli strumenti di pianificazione sovraordinata, adottare criteri che tengano conto sia dell'assetto geomorfologico delle aree che dell'appartenenza delle stesse all'elemento costitutivo del paesaggio denominato "Centri e nuclei storici" del Piano Paesaggistico Ambientale Regionale (PPAR);

Preso atto della necessità, sulla base delle suddette considerazioni, di apportare al vigente Piano Regolatore Generale le necessarie modifiche mediante specifica Variante Parziale;

Ritenuto di dover impartire il proprio indirizzo in merito ai contenuti cui conformare la Variante al PRG, dando contestualmente mandato al



# Comune di Falconara Marittima

(Provincia di Ancona)

Dirigente del 3° Settore di individuare il Gruppo di Lavoro per la redazione della stessa e l'espletamento delle procedure correlate;

## DELIBERA

- 1) Di approvare le premesse quali parte integrante del presente atto;
- 2) Di dare atto che **le aree interne all'Ambito Viola per le quali è stato manifestato il NON interesse alle trasformazioni hanno riacquisito la destinazione di zona omogenea previgente individuata nel PRG'99, essendo decaduti i termini temporali, come deliberato dal Consiglio Comunale con proprio atto n° 16 del 26.02.2019;**
- 3) Di approvare il seguente **indirizzo** in merito ai contenuti cui conformare la Variante al PRG:
  - **il perimetro** dell'Ambito Viola soggetto a trasformazione mediante attuazione indiretta (Piano di Lottizzazione) va ridefinito e ridotto sulla base delle manifestazioni di interesse e non interesse a partecipare alle trasformazioni stesse;
  - **il termine temporale** per la presentazione del Piano di Lottizzazione va rideterminato in 30 mesi a partire dal 9 Dicembre 2018;
  - la **SUL** edificabile va rideterminata nella misura del **50%** rispetto a quella originaria (mq. 4.500 anziché 9.000);
  - **la disciplina urbanistica di tutte le "zone bianche"** ricadenti all'interno della Zona Urbana ZUR 1 del SAT A2, siano esse relative all'Ambito Viola che esterne a questo, va reintegrata assegnando alle aree la medesima qualificazione della zona omogenea "B" del contesto urbano in cui ricadono. Queste aree, oggetto di vincolo espropriativo decaduto sono prive di capacità edificatoria e al loro interno non è ammessa la nuova costruzione né la localizzazione di volumetrie al fine di salvaguardare l'assetto urbano consolidato.
- 4) Di dare mandato al Dirigente del 3° Settore di individuare il Gruppo di Lavoro per la predisposizione degli elaborati di Variante al PRG e per la gestione del relativo procedimento.
- 5) Di dare atto che il presente provvedimento va pubblicato sul sito internet del Comune nella Sezione "Amministrazione Trasparente" ai sensi dell'art. 39, comma 2 del D.Lgs 33/2013.

=°=°=°=°=°=°=°=°=°=

## LA GIUNTA COMUNALE

Vista la sopra estesa proposta di deliberazione;

Visti gli allegati pareri in ordine alla regolarità tecnica e contabile espressi ai sensi dell'art.49, comma 1, del T.U.E.L. approvato con D.Lgs. n.267/2000;

Ritenuta la suddetta proposta meritevole di accoglimento, così come presentata;

Con voto favorevole ed unanime dei presenti;



*Comune di Falconara Marittima*  
*(Provincia di Ancona)*

**DELIBERA**

di approvare la sopra estesa proposta di deliberazione;

di dichiarare la presente deliberazione, con votazione separata ed unanime, immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del T.U.E.L. approvato con D.Lgs. n.267/2000, stante l'urgenza di dare attuazione agli indirizzi.



*Comune di Falconara Marittima*  
*(Provincia di Ancona)*

Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto:

**IL VICE SEGRETARIO GENERALE**

F.to Dott.ssa Del Fiasco Daniela

**IL SINDACO**

F.to Prof.ssa Signorini Stefania

---

Per estratto conforme al suo originale e per uso amministrativo.

lì, 19-12-2019

IL SEGRETARIO GENERALE

(Dott. Francesco Maria Nocelli)

---

**A T T E S T A T O   D I   E S E C U T I V I T A'**

La presente deliberazione diverrà esecutiva in data 30-12-2019 per la scadenza del termine di 10 giorni dalla pubblicazione (art. 134, comma 3, D.lgs 267/2000).

lì, 19-12-2019

IL SEGRETARIO GENERALE

(Dott. Francesco Maria Nocelli)

---

**A T T E S T A T O   D I   P U B B L I C A Z I O N E**

La presente deliberazione è pubblicata, mediante affissione all'Albo Pretorio, per quindici giorni consecutivi previsti per legge a decorrere dal 19-12-2019.

lì, 19-12-2019

F.to IL SEGRETARIO GENERALE

(Dott. Francesco Maria Nocelli)