



Comune di Falconara Marittima
(Provincia di Ancona)

COPIA

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Nr. 230 del 24/06/2021

Oggetto:

INTEGRAZIONE ATTI DI INDIRIZZO DGC N. 273 DEL 11.07.2019 E DGC 324 DEL 03/09/2019 RELATIVI ALLA "VARIANTE AL PRG SAT A2 - (AMBITO VIOLA)"

L'anno duemilaventuno, il giorno ventiquattro del mese di giugno, alle ore 16,45 in modalità di videoconferenza ai sensi dell'art. 73, comma 1, della L. 27/2020 nonché del Decreto Sindacale n. 7 del 26.03.2020, a seguito di 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 | BAIA | RAIMONDO | Assessore | Assente |
| 3 | BARCHIESI | VALENTINA | Assessore | Presente |
| 4 | CIPOLLETTI | ROMOLO | Assessore | Presente |
| 5 | MONDAINI | RAIMONDO | Vicesindaco | Presente |
| 6 | ROSSI | CLEMENTE | Assessore | Presente |

Presenti: 5 Assenti: 1

Partecipa il Segretario Generale Dott. Imperato Salvatore.

L'intera seduta viene svolta in videoconferenza, ai sensi dell'art. 73, comma 1, della L. 27/2020.

Si dà atto che Sindaco, Assessori e Segretario Generale partecipano alla seduta in videoconferenza, osservando i criteri e le modalità stabilite nel Decreto Sindacale n. 7/2020.

Il luogo della riunione è fissato a Falconara Marittima, presso la residenza del Sindaco il quale, constatato il numero legale degli intervenuti, invita la Giunta Comunale alla discussione dell'oggetto su riferito.



Comune di Falconara Marittima

(Provincia di Ancona)

Proposta di deliberazione per la Giunta Comunale
ad iniziativa dell'Assessore CLEMENTE ROSSI

**OGGETTO: INTEGRAZIONE ATTI DI INDIRIZZO DGC N. 273 DEL 11.07.2019 E
DGC 324 DEL 03/09/2019 RELATIVI ALLA "VARIANTE AL PRG SAT A2
- (AMBITO VIOLA)"**

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che:

- Con propria Delibera n. 273 del 11/07/2019, sono stati approvati gli indirizzi cui conformare la "Variante al PRG SAT A2 (Ambito Viola)";

- Successivamente i proprietari delle aree ricadenti nell'Ambito Viola oggetto della Variante al PRG, hanno manifestato con nota Prot. n. 31655 del 07/08/2019, l'esigenza di avere a disposizione un maggior tempo per la presentazione del Piano Lottizzazione di iniziativa privata, rispetto a quello originariamente richiesto, e accolto con il citato atto, che veniva a scadere nel Giugno 2021;

- Con proprio atto n. 324 del 03/09/2019 la Giunta Comunale ha accolto la richiesta dei privati, approvando l'**indirizzo** in merito al "fattore tempo" cui conformare la Variante al PRG, **ovvero deliberando che il termine temporale** per la presentazione del Piano di Lottizzazione venisse a scadere nel mese di Febbraio 2024, e ha inoltre confermato gli ulteriori contenuti della variante già approvati con D.G.C. 273/2019 di seguito elencati:

- **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;

- 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;

Preso atto che per completare gli elaborati di **variante al PRG è necessario che** da parte dei privati, venga aggiornato l'elaborato di PRG denominato "*ALBUM schede Progetto e schede Normative*", che era stato redatto dal gruppo di tecnici, individuato dai proprietari delle aree in occasione della redazione della "Variante al PRG SAT A2 (Zone Falconara Alta e Guastuglia)", approvata con D.C.C. 69/2015;

Vista la nota 15116 del 08/04/2021 con cui l'ufficio ha sollecitato la presentazione, più volte richiesta, del suddetto elaborato;



Comune di Falconara Marittima

(Provincia di Ancona)

Vista la nota prot. n. 15445 del 09/04/2021 con cui i proprietari delle aree ricadenti nell'Ambito Viola oggetto della Variante al PRG hanno trasmesso una "proposta attuativa per l'ambito Viola da integrare nella redigenda variante al PRG";

Preso atto dei contenuti della sopradetta proposta di seguito sintetizzati:

- previsione della **cessione di aree da destinare a parco "superstandard" all'interno dell'Ambito viola**, in luogo della prevista sola possibilità di monetizzazione per tale ambito;
- attualizzazione dell'importo degli **oneri di miglioria** in precedenza previsti per l'attuazione dell'ambito Viola, passando da un importo di 188 Euro/mq di SUL a **124 Euro/mq di SUL**; con conseguente ridefinizione del valore delle aree a parco che in caso di monetizzazione vengono valutate 21,10 euro al mq in luogo dei 32 euro /mq inizialmente previsti;
- attuazione tramite la presentazione di un **Piano attuativo per singoli Comparti anziché per l'intero ambito Viola**, con la conseguenza che la cessione/monetizzazione del superstandard non avverrà più **in unica soluzione con riguardo all'ambito ma in unica soluzione con riguardo ai singoli comparti**; la richiesta dei privati è quella di suddividere l'ambito Viola in **4 comparti "autonomi e perequati"**, sia per quanto riguarda la cessione di aree che per quanto riguarda le quantità e i tempi di edificazione. Viene proposta dunque la possibilità di presentare i Piani Attuativi e firmare le relative convenzioni per ogni singolo comparto;
- modifica dell'**U.F.** massimo consentito da 0.3 mq/mq a **0.35 mq/mq**, per consentire che l'edificazione resti limitata a due piani fuori terra;
- modifica delle tipologie edilizie previste all'interno del F.N.Z. dell'ambito, introducendo oltre a abitazioni mono-bifamiliari anche abitazioni plurifamiliari con un massimo di quadrifamiliari;
- ridefinizione delle tempistiche, in rapporto all'approvazione della variante; scadenza per la presentazione del Piano attuativo 30 mesi dall'approvazione della variante;

Valutate le motivazioni addotte al fine di giustificare le suddette richieste ovvero:

- crisi del mercato immobiliare rispetto ai tempi in cui sono stati determinati gli importi degli oneri di miglioria (2010 - Avviso Pubblico);
- abbassamento dei valori immobiliari rilevabili dai dati dell'OMI;
- importi degli oneri di miglioria che non tengono conto della percentuale del 15% di edilizia residenziale convenzionata da realizzare;
- crisi dovuta alla pandemia COVID-19;
- necessità di semplificare i meccanismi attuativi al fine di perseguire una più probabile attuazione;

Tenuto conto che propedeuticamente all'adozione della "Variante al PRG SAT A2 (Zone Falconara Alta e Guastuglia)", erano stati sottoscritti da tutti i proprietari delle aree incluse nell'ambito di variante, degli atti unilaterali d'obbligo che fissavano gli obblighi temporali, i valori degli oneri di miglioria e in generale gli impegni assunti nei confronti del Comune ai fini dell'attuazione;



Comune di Falconara Marittima

(Provincia di Ancona)

Valutato che anche l'attuazione dell'Ambito Arancione (SAT A2- ZUT2), incluso nella "Variante al PRG SAT A2 (Zone Falconara Alta e Guastuglia)", è subordinata al versamento degli oneri di miglioria nella stessa misura prevista per l'Ambito Viola per un totale di euro 188 per ogni mq di SUL;

Ritenuto:

- che le modifiche ai contenuti della variante in oggetto, come di seguito declinate, non sono di ostacolo rispetto al raggiungimento dell'interesse pubblico, costituito dalla volontà dell'Amministrazione di incrementare le aree da destinare a parco, infatti la semplificazione e l'attualizzazione degli oneri gravanti sui lottizzanti hanno il fine di rendere avverabili le previsioni urbanistiche;

- di confermare tuttavia la volontà di imprimere all'edilizia residenziale edificabile nell'Ambito Viola un carattere estensivo e di alta qualità rivolto ad un target che, attualmente non trovando nel nostro territorio adeguata risposta alle proprie esigenze abitative, sceglie di emigrare in altri comuni;

- di confermare pertanto che la tipologia realizzabile nell'Ambito Viola dovrà essere di tipo mono-bifamiliare;

Ritenuto, in deroga a quanto sopra, di poter consentire nell'Ambito Viola una tipologia anche di tipo quadrifamiliare limitatamente alla quota di Superficie Utile Lorda destinata all'edilizia convenzionata per l'"housing sociale" di cui all'art. 11 L. 133/2008 (15% della SUL totale);

Ritenuto di poter impartire i **seguenti indirizzi** cui conformare la variante al PRG per l'Ambito Viola, ad integrazione e parziale modifica di quanto già deliberato con i propri atti n. **273 del 11.07.2019** e n. **324 del 03/09/2019**:

1. introduzione per l'ambito Viola della possibilità di **cedere aree da destinare a parco "superstandard" all'interno dell'Ambito Viola**, in luogo della prevista sola possibilità di monetizzazione per tale ambito;

2. attualizzazione dell'importo degli **oneri di miglioria** in precedenza previsti per l'attuazione dell'ambito Viola, passando da un importo di 188 Euro/mq di SUL a **124 Euro/mq di SUL sia per l'Ambito Arancio che per l'ambito Viola**, con conseguente ridefinizione del valore delle aree a parco che in caso di monetizzazione vengono valutate 21,10 euro al mq in luogo dei 32 euro /mq inizialmente previsti;

3. attuazione tramite la presentazione di un **Piano attuativo per singoli Comparti anziché per l'intero Ambito Viola**, con la conseguenza che la cessione/monetizzazione del superstandard non avverrà più **in unica soluzione con riguardo all'Ambito ma in unica soluzione con riguardo al singolo comparto**;

4. modifica dell'**U.F.** massimo consentito da 0.3mq/mq a **0.35 mq/mq**;

5. possibilità di realizzare edifici anche quadrifamiliari nel caso questi siano esclusivamente destinati all'edilizia convenzionata (housing sociale) nei limiti della relativa quantità edificabile (15% della SUL totale);

6. ridefinizione delle tempistiche per la presentazione dei Piani attuativi di tutti i Comparti da presentarsi a cura dei privati entro



Comune di Falconara Marittima

(Provincia di Ancona)

30 mesi dall'approvazione della variante, pena la decadenza della capacità edificatoria dei rispettivi Comparti inadempienti;

Stabilito che in ragione dei nuovi contenuti della Variante l'adozione della stessa da parte del Consiglio Comunale è subordinata alla preventiva sottoscrizione dei nuovi atti d'obbligo da parte dei proprietari delle aree ricadenti nel nuovo Ambito Viola;

DELIBERA

1) **DI APPROVARE** le premesse quali parte integrante del presente atto;

2) **DI APPROVARE** i seguenti indirizzi cui conformare la variante al PRG, ad integrazione e parziale modifica di quanto già deliberato con propri atti n. 273 del 11/07/2019 e n. 324 del 03/09/2019:

1. introduzione per l'ambito Viola della possibilità di **cedere aree da destinare a parco "superstandard" all'interno dell'Ambito Viola**, in luogo della prevista sola possibilità di monetizzazione per tale ambito;

2. attualizzazione dell'importo degli **oneri di miglioria** in precedenza previsti per l'attuazione dell'ambito Viola, passando da un importo di 188 Euro/mq di SUL a **124 Euro/mq di SUL sia per l'Ambito Arancio che per l'ambito Viola**, con conseguente ridefinizione del valore delle aree a parco che in caso di monetizzazione vengono valutate 21,10 euro al mq in luogo dei 32 euro /mq inizialmente previsti;

3. attuazione tramite la presentazione di un **Piano attuativo per singoli Comparti anziché per l'intero Ambito Viola**, con la conseguenza che la cessione/monetizzazione del superstandard non avverrà più **in unica soluzione con riguardo all'Ambito ma in unica soluzione con riguardo al singolo comparto**;

4. modifica dell'**U.F.** massimo consentito da 0.3mq/mq a **0.35 mq/mq**;

5. possibilità di realizzare edifici anche quadrifamiliari nel caso questi siano esclusivamente destinati all'edilizia convenzionata (housing sociale) nei limiti della relativa quantità edificabile (15% della SUL totale);

6. ridefinizione delle tempistiche per la presentazione dei Piani attuativi di tutti i Comparti da presentarsi a cura dei privati entro 30 mesi dall'approvazione della variante, pena la decadenza della capacità edificatoria dei rispettivi Comparti inadempienti;

3) **DI CONFERMARE**, in merito agli ulteriori contenuti cui conformare la Variante al PRG, i seguenti indirizzi già approvati con DGC n. 273/2019 e DGC n. 324/2019:

- **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;
- 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



Comune di Falconara Marittima

(Provincia di Ancona)

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 STABILIRE che **propedeuticamente** all'adozione della variante in oggetto andranno modificati e nuovamente sottoscritti gli atti d'obbligo da parte **dei proprietari inclusi nel nuovo Ambito Viola**, aggiornati secondo gli indirizzi sopra elencati;

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;

6) DI DARE ATTO che l'atto comporta riflessi diretti sulla situazione economico-finanziaria dell'Ente in quanto ridetermina l'importo degli oneri di miglioria che i lottizzanti dovranno versare all'Ente e andranno sostenuti i costi di pubblicazione sui quotidiani della Variante nella fase di adozione per circa €1.500,00 oltre le spese per le pubbliche affissioni;

7) DI DARE ATTO che il responsabile del procedimento, ai sensi e per gli effetti della L. 241/1990, è ELEONORA MAZZALUPI.

=°=°=°=°=°=°=°=°=°=°=

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

DELIBERA

di approvare la sopra estesa proposta di deliberazione.



Comune di Falconara Marittima
(Provincia di Ancona)

PROFILO N. 108369 DEL 18/06/2021

OGGETTO DELLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE

INTEGRAZIONE ATTI DI INDIRIZZO DGC N. 273 DEL 11.07.2019 E DGC 324 DEL 03/09/2019 RELATIVI ALLA "VARIANTE AL PRG SAT A2 - (AMBITO VIOLA) "

Il sottoscritto Dirigente e/o Responsabile del Procedimento in riferimento alla delibera in oggetto

DICHIARANO

che nei propri confronti:

- non ricorre conflitto, anche potenziale, di interessi a norma dell'art. 6 bis della Legge 241/1990 s.m.i., dell'art. 6 del D.P.R. 62/2013 e dell'art. 5 del Codice di comportamento del Comune di Falconara Marittima;
- non ricorrono le cause di astensione previste dagli artt. 7 del D.P.R. n. 62/2013 e 6 del Codice di comportamento del Comune di Falconara Marittima;
- non ricorrono le condizioni ostative previste dall'art. 35 bis del D.Lgs. n. 165/2001 e s.m.i.

Falconara Marittima,

Il Responsabile del procedimento
Eleonora Mazzalupi

Falconara Marittima,

Il Dirigente
Eleonora Mazzalupi



Comune di Falconara Marittima
(Provincia di Ancona)

PROFILO N. 108369 DEL 18/06/2021

| OGGETTO DELLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE |
|--|
| INTEGRAZIONE ATTI DI INDIRIZZO DGC N. 273 DEL 11.07.2019 E DGC 324 DEL 03/09/2019 RELATIVI ALLA "VARIANTE AL PRG SAT A2 - (AMBITO VIOLA) " |

| PROPONENTE | SERVIZIO INTERESSATO |
|--|---------------------------------|
| 3° SETTORE: GESTIONE, GOVERNO, VALORIZZAZ. TERRITORIO E INFRASTRUTTURE | U.O.C. URBANISTICA E PATRIMONIO |
| | ELEONORA MAZZALUPI |

| | |
|---|---|
| IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO | Ai sensi e per gli effetti della Legge 241/1990. |
| | Data _____ Il Responsabile Eleonora Mazzalupi |

VISTO l'Art. 49, comma 1 del T.U. delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali approvato con Decreto Legislativo 18/08/2000 N. 267 e successive modifiche ed integrazioni;

| | |
|--------------------------------|--|
| IL RESPONSABILE TECNICO | Sulla presente proposta di deliberazione si esprime PARERE FAVOREVOLE di regolarità tecnica, attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa. |
| | Data 23-06-2021 Il Responsabile Eleonora Mazzalupi |

| | |
|----------------------------------|--|
| IL RESPONSABILE CONTABILE | Sulla presente proposta di deliberazione si esprime PARERE di regolarità contabile: [X] favorevole [] contrario [] l'atto non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'ente |
| | NOTE: _____ _____ |
| | Data 24-06-2021 Il Responsabile Dirigente 2° Settore Dott. Pierpaoli Mauro |



Comune di Falconara Marittima
(Provincia di Ancona)

Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto:

IL SEGRETARIO GENERALE
F.to Dott. Imperato Salvatore

IL SINDACO
F.to Prof.ssa Signorini Stefania

Per estratto conforme al suo originale e per uso amministrativo.

lì, 03-09-2021

IL SEGRETARIO GENERALE
(Dott.ssa Daniela Del Fiasco)

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 13-09-2021 per la scadenza del termine di 10 giorni dalla pubblicazione (art. 134, comma 3, D.lgs 267/2000).

lì, 03-09-2021

IL SEGRETARIO GENERALE
(Dott.ssa Daniela Del Fiasco)

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 03-09-2021.

lì, 03-09-2021

F.to IL SEGRETARIO GENERALE
(Dott.ssa Daniela Del Fiasco)