



**COMUNE DI FALCONARA M.MA**

**Provincia di Ancona**

**3° SETTORE**

Gestione, Governo, Valorizzazione  
del Territorio e delle infrastrutture

**Il Sindaco**

*Goffredo Brandoni*

**Il Segretario Generale**

*Dott.ssa Angela Graziani*

**Il Dirigente 3° Settore**

*Ing. Stefano Capannelli*

**VARIANTE AL PRG  
SAT B1 – ZUD3 – UA 22  
(adeguata al parere di conformità idraulica)**

**Elaborato Unico**

**Progettisti**

*Arch. Maria Alessandra Marincioni*

*Arch. Manuela Vecchietti*

*Arch. Daniela Leone*

**Responsabile del Procedimento**

*Geom. Claudio Molinelli*

**Collaboratori (UOC Urbanistica)**

*Geom. Claudio Molinelli*

*Geom. Paolo Palmucci*

*Geom. Francesco Lombardi*

*Geom. Angela Gerini*

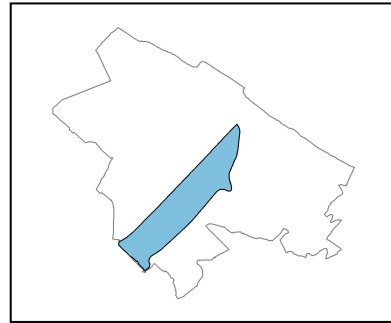
*Geom. Adino Grilli*

*Dott.ssa Roberta Stroppa*

*Sig.ra Augusta Monti*

*Sig. Danilo Desideri*

**Ottobre 2013**

**SUPERFICIE TERRITORIALE:**

314,21 ha

**ABITANTI:**

9.476 + (65)= 9.541 ab

**DENSITA ABITATIVA:**

30,36 ab/ha

**SPAZI ED ATTREZZATURE PUBBLICHE - DOTAZIONI MINIME – (D.M. 1444/68, L.R.34/92)**

	“a” 4,50 mq/ab.		“b” 2 mq/ab.		“c” 12 mq/ab.		“d” 2,50 mq/ab.		“f”(a) 1,50 mq/ab.		“f”(b) 1 mq/ab.		“f”(c) 15 mq/ab.	
ZUD	11707	2500	54596		75104	127716	10063	18372	/	/	/	/	/	/
ZUR	/	/	7586	433	2804	6283	1800	21940	/	/	/	/	/	/
ZUT	/	/	/	/	/	80824	/	55332	/	/	/	/	/	183969
ZED	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
ZER	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
ZET	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
<b>TOTALE (mq)</b>	<b>14207</b>		<b>62615</b>		<b>292731</b>		<b>107507</b>						<b>183969</b>	

Per la SAT B1 (escluse le ZUT) comprese in zone “B” secondo il DIM 1444/68, lo standard é ridotto del 50% (totale 9 mq/ab) mentre gli spazi pubblici attrezzati “c” sono incrementati di 3 mq/ab di cui alla L.R. 34/92.

**VERIFICA DEGLI STANDARD:**

“a” aree per l'istruzione	9.541 ab x 4,5 mq/ab = 42.934 > 14.207	non verificato *
“b” aree per attrezzature di interesse comune	9.541 ab x 2,0 mq/ab = 19.082 < 62.615	verificato
“c” aree per spazi pubblici attrezzati	9.541 ab x 12 mq/ab = 114.492 < 292.731	verificato
“d” aree per parcheggi	9.541 ab x 2,5 mq/ab = 23.853 < 107.507	verificato

**1. CARATTERI:**

- **Geologici:** area della pianura alluvionale del fiume Esino costituita da corpi limosi argillosi con intercalati corpi sabbiosi e ghiaiosi. La pericolosità dell'area è dovuta essenzialmente ai fenomeni di esondazione dei fossi affluenti il fiume Esino.
- **Botanico vegetazionali:** nell'area risultano presenti filari alberati lungo le strade e aggruppamenti igrofilo a canne in prossimità dei fossi. Nell'area sono altresì presenti siepi in genere, gelsi e querce
- **Agronomici:** area prevalentemente urbanizzata.
- **Infrastrutture della mobilità:** l'area risulta essere delimitata dalla variante SS16, dal raccordo alla SS76 e marginalmente interessata dallo svincolo della A14, dalla linea ferroviaria AN-Roma e dalla stazione aeroportuale.
- **Infrastrutture a rete:** nell'area insiste un impianto di distribuzione della rete del metano
- **Caratteri e rischi ambientali:** alto livello di rumorosità
- **Attrezzature pubbliche e servizi:** le superfici riferite alle attrezzature scolastiche dell'obbligo, se pur non risultano verificate rispetto agli standard minimi di cui al D.M. 1444/68, sono da ritenersi sufficienti a soddisfare il fabbisogno per i prossimi dieci anni in quanto da un lato è previsto una stabilizzazione del fabbisogno di scolarità dall'altro il quartiere Stadio utilizza le strutture scolastiche della vicina zona “centro”.

**2. INDICAZIONI PROGETTUALI ED OBIETTIVI SPECIFICI DI SAT:**

Il PRG prevede la messa a punto degli strumenti settoriali del P.U.T. ( Piano Urbano del Traffico ) e del P.U.P. ( Piano Urbano dei Parcheggi). Strumenti opportunamente da revisionare per prevedere operazioni complesse ed integrate, anche incisive, sul Sistema della mobilità e degli spazi pubblici aperti, in grado di consentire l'individuazione di aree per parcheggi a servizio dell'abitato di Castelferretti e un progressivo e costante decongestionamento del traffico motorizzato con relativo ampliamento della zona pedonalizzata. In particolare dovranno essere favoriti tutti gli interventi atti alla realizzazione di parcheggi privati all'interno degli immobili esistenti, il riuso di strutture dismesse e la riconversione di attività difficilmente integrabili e compatibili con la residenza.

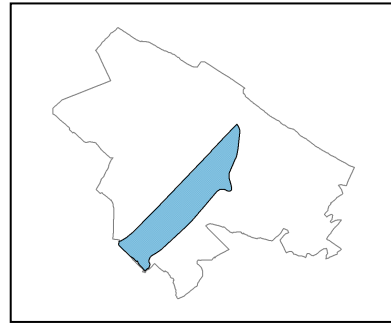
In riferimento alle aree pubbliche da privatizzare, il PAS dovrà indicare le localizzazioni sostitutive, le somme a bilancio e i tempi necessari alle acquisizioni.

Sono inoltre previsti:

- Riqualificazione, anche mediante riconversione, di ambiti intermedi privi di struttura urbana, localizzati tra il quartiere Stadio e la zona industriale - artigianale di Castelferretti,
- completamento dell'area industriale – artigianale - commerciale (zona CIAF),
- accorpamento di piccole aree per urbanizzazione secondaria in zone più ampie ( vedi parco urbano ) mediante operazioni di monetizzazione o permuta fondiaria.
- Riqualificazione del centro urbano di Castelferretti mediante pianificazione e attuazione di interventi di recupero, sia urbanistico che edilizio, anche attraverso Piani di iniziativa privata, finalizzati alla: delocalizzazione di attività improprie e difficilmente integrabili nel contesto storico e al riuso di immobili dismessi, alla creazione di zone e percorsi pedonali e ciclabili, di spazi per la sosta degli autoveicoli, al recupero e valorizzazione delle caratteristiche storico-culturali del nucleo antico, in particolare del Castello trecentesco
- impostazione di soluzioni urbanistico-viabilistiche che favoriscano l'avvio di un processo che riduca progressivamente il traffico di attraversamento e la sosta veicolare all'interno del nucleo storico della frazione e contestualmente la realizzazione di un'isola pedonale, in particolare mediante l'adozione di sistemi viari a sensi unici di marcia con percorsi ad anelli,
- previsione di modeste quote di nuova edificazione a completamento e migliore definizione urbanistica di tessuti urbani marginali al centro abitato di Castelferretti,
- creazione di un “centro affari e servizi” che consenta la migliore valorizzazione delle attività produttive dell'ambito regionale, in adiacenza alla struttura aeroportuale,
- Previsione di un parco urbano plurifunzionale, da destinare ad area verde attrezzata, a bosco, ad orti urbani ed altro ancora, con funzioni di cuscinetto protettivo tra l'abitato e le attività industriali, le infrastrutture viarie e ferroviarie, l'aeroporto.
- Creazione di una fascia alberata (con profondità di circa 40 m a ridosso della S.S. 76 ) in modo da ottenere un filtro ambientale a difesa dell'abitato di Castelferretti.
- Ogni eventuale previsione di nuovi spazi ed attività a servizio dell'aeroporto dovrà considerare come priorità la compatibilità ambientale con il vicino abitato di Castelferretti,
- Redazione di uno studio sulla bonifica, gestione e manutenzione dei fossi da concordarsi con l'Autorità di Bacino per tutti quelli che attraversano le porzioni urbane.

FOGLIO NORMATIVO DI SAT B1  
(PRG '99 E SUCCESSIVE VARIANTI)

S.A.T.  
B1

**SUPERFICIE TERRITORIALE:**

314,21 ha

**ABITANTI:**

9.476 + (65)= 9.541 ab

**DENSITA ABITATIVA:**

30,36 ab/ha

**SPAZI ED ATTREZZATURE PUBBLICHE - DOTAZIONI MINIME – (D.M. 1444/68, L.R.34/92)**

	“a” 4,50 mq/ab.		“b” 2 mq/ab.		“c” 12 mq/ab.		“d” 2,50 mq/ab.		“f”(a) 1,50 mq/ab.		“f”(b) 1 mq/ab.		“f”(c) 15 mq/ab.	
ZUD	11707	/	52410	/	94448	4953	14314	4932	/	/	/	/	/	/
ZUR	/	/	8839	/	7296	502	9540	4200	/	/	/	/	/	/
ZUT	/	/	/	350000	33304	26295	13981	14787	/	/	/	/	/	38104
ZED	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
ZER	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
ZET	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
<b>TOTALE (mq)</b>	<b>11707</b>		<b>411249</b>		<b>166798</b>		<b>61754</b>							<b>38104</b>

Per la SAT B1 (escluse le ZUT) comprese in zone “B” secondo il DIM 1444/68, lo standard é ridotto del 50% (totale 9 mq/ab) mentre gli spazi pubblici attrezzati “c” sono incrementati di 3 mq/ab di cui alla L.R. 34/92.

**VERIFICA DEGLI STANDARD:**

“a” aree per l’istruzione	9.541 ab x 4,5 mq/ab = 42.934 > 11.707	non verificato *
“b” aree per attrezzature di interesse comune	9.541 ab x 2,0 mq/ab = 19.082 < 411.249	verificato
“c” aree per spazi pubblici attrezzati	9.541 ab x 12 mq/ab = 114.492 < 166.798	verificato
“d” aree per parcheggi	9.541 ab x 2,5 mq/ab = 23.853 < 61.754	verificato

**1. CARATTERI:**

- **Geologici:** area della pianura alluvionale del fiume Esino costituita da corpi limosi argillosi con intercalati corpi sabbiosi e ghiaiosi. La pericolosità dell’area è dovuta essenzialmente ai fenomeni di esondazione dei fossi affluenti il fiume Esino.
- **Botanico vegetazionali:** nell’area risultano presenti filari alberati lungo le strade e aggruppamenti igrofilo a canne in prossimità dei fossi. Nell’area sono altresì presenti siepi in genere, gelsi e querce
- **Agronomici:** area prevalentemente urbanizzata.
- **Infrastrutture della mobilità:** l’area risulta essere delimitata dalla variante SS16, dal raccordo alla SS76 e marginalmente interessata dallo svincolo della A14, dalla linea ferroviaria AN-Roma e dalla stazione aeroportuale.
- **Infrastrutture a rete:** nell’area insiste un impianto di distribuzione della rete del metano
- **Caratteri e rischi ambientali:** alto livello di rumorosità
- **Attrezzature pubbliche e servizi:** le superfici riferite alle attrezzature scolastiche dell’obbligo, se pur non risultano verificate rispetto agli standard minimi di cui al D.M. 1444/68, sono da ritenersi sufficienti a soddisfare il fabbisogno per i prossimi dieci anni in quanto da un lato è previsto una stabilizzazione del fabbisogno di scolarità dall’altro il quartiere Stadio utilizza le strutture scolastiche della vicina zona “centro”.

**2. INDICAZIONI PROGETTUALI ED OBIETTIVI SPECIFICI DI SAT:**

Il PRG prevede la messa a punto degli strumenti settoriali del P.U.T. ( Piano Urbano del Traffico ) e del P.U.P. ( Piano Urbano dei Parcheggi). Strumenti opportunamente da revisionare per prevedere operazioni complesse ed integrate, anche incisive, sul Sistema della mobilità e degli spazi pubblici aperti, in grado di consentire l’individuazione di aree per parcheggi a servizio dell’abitato di Castelferretti e un progressivo e costante decongestionamento del traffico motorizzato con relativo ampliamento della zona pedonalizzata. In particolare dovranno essere favoriti tutti gli interventi atti alla realizzazione di parcheggi privati all’interno degli immobili esistenti, il riuso di strutture dismesse e la riconversione di attività difficilmente integrabili e compatibili con la residenza.

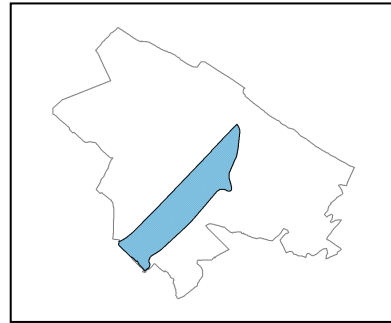
In riferimento alle aree pubbliche da privatizzare, il PAS dovrà indicare le localizzazioni sostitutive, le somme a bilancio e i tempi necessari alle acquisizioni.

Sono inoltre previsti:

- Riqualificazione, anche mediante riconversione, di ambiti intermedi privi di struttura urbana, localizzati tra il quartiere Stadio e la zona industriale - artigianale di Castelferretti,
- completamento dell’area industriale – artigianale - commerciale (zona CIAF),
- accorpamento di piccole aree per urbanizzazione secondaria in zone più ampie ( vedi parco urbano ) mediante operazioni di monetizzazione o permuta fondiaria.
- Riqualificazione del centro urbano di Castelferretti mediante pianificazione e attuazione di interventi di recupero, sia urbanistico che edilizio, anche attraverso Piani di iniziativa privata, finalizzati alla: delocalizzazione di attività improprie e difficilmente integrabili nel contesto storico e al riuso di immobili dismessi, alla creazione di zone e percorsi pedonali e ciclabili, di spazi per la sosta degli autoveicoli, al recupero e valorizzazione delle caratteristiche storico-culturali del nucleo antico, in particolare del Castello trecentesco
- impostazione di soluzioni urbanistico-viabilistiche che favoriscano l’avvio di un processo che riduca progressivamente il traffico di attraversamento e la sosta veicolare all’interno del nucleo storico della frazione e contestualmente la realizzazione di un’isola pedonale, in particolare mediante l’adozione di sistemi viari a sensi unici di marcia con percorsi ad anelli,
- previsione di modeste quote di nuova edificazione a completamento e migliore definizione urbanistica di tessuti urbani marginali al centro abitato di Castelferretti,
- creazione di un “centro affari e servizi” che consenta la migliore valorizzazione delle attività produttive dell’ambito regionale, in adiacenza alla struttura aeroportuale,
- Previsione di un parco urbano plurifunzionale, da destinare ad area verde attrezzata, a bosco, ad orti urbani ed altro ancora, con funzioni di cuscinetto protettivo tra l’abitato e le attività industriali, le infrastrutture viarie e ferroviarie, l’aeroporto.
- Creazione di una fascia alberata (con profondità di circa 40 m a ridosso della S.S. 76 ) in modo da ottenere un filtro ambientale a difesa dell’abitato di Castelferretti.
- Ogni eventuale previsione di nuovi spazi ed attività a servizio dell’aeroporto dovrà considerare come priorità la compatibilità ambientale con il vicino abitato di Castelferretti,
- Redazione di uno studio sulla bonifica, gestione e manutenzione dei fossi da concordarsi con l’Autorità di Bacino per tutti quelli che attraversano le porzioni urbane.

FOGLIO NORMATIVO DI SAT B1  
(STATO ATTUALE A VINCOLI DECADUTI)

S.A.T.  
B1

**SUPERFICIE TERRITORIALE:**

314,21 ha

**ABITANTI:**

9.476 + (65)= 9.541 ab

**DENSITA ABITATIVA:**

30,36 ab/ha

**SPAZI ED ATTREZZATURE PUBBLICHE - DOTAZIONI MINIME – (D.M. 1444/68, L.R.34/92)**

	“a” 4,50 mq/ab.	“b” 2 mq/ab.	“c” 12 mq/ab.	“d” 2,50 mq/ab.	“f”(a) 1,50 mq/ab.	“f”(b) 1 mq/ab.	“f”(c) 15 mq/ab.						
ZUD	11707	/	52410	/	94448	2211	14314	4932	/	/	/	/	/
ZUR	/	/	8839	/	7296	502	9540	4200	/	/	/	/	/
ZUT	/	/	/	350000	33304	26295	13981	14787	/	/	/	/	38104
ZED	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
ZER	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
ZET	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
<b>TOTALE (mq)</b>	<b>11707</b>	<b>411249</b>	<b>164056</b>	<b>61754</b>									<b>38104</b>

Per la SAT B1 (escluse le ZUT) comprese in zone “B” secondo il DIM 1444/68, lo standard é ridotto del 50% (totale 9 mq/ab) mentre gli spazi pubblici attrezzati “c” sono incrementati di 3 mq/ab di cui alla L.R. 34/92.

**VERIFICA DEGLI STANDARD:**

“a” aree per l’istruzione	9.541 ab x 4,5 mq/ab = 42.934 > 11.707	non verificato *
“b” aree per attrezzature di interesse comune	9.541 ab x 2,0 mq/ab = 19.082 < 411.249	verificato
“c” aree per spazi pubblici attrezzati	9.541 ab x 12 mq/ab = 114.492 < 164.056	verificato
“d” aree per parcheggi	9.541 ab x 2,5 mq/ab = 23.853 < 61.754	verificato

**1. CARATTERI:**

- **Geologici:** area della pianura alluvionale del fiume Esino costituita da corpi limosi argillosi con intercalati corpi sabbiosi e ghiaiosi. La pericolosità dell’area è dovuta essenzialmente ai fenomeni di esondazione dei fossi affluenti il fiume Esino.
- **Botanico vegetazionali:** nell’area risultano presenti filari alberati lungo le strade e aggruppamenti igrofilo a canne in prossimità dei fossi. Nell’area sono altresì presenti siepi in genere, gelsi e querce
- **Agronomici:** area prevalentemente urbanizzata.
- **Infrastrutture della mobilità:** l’area risulta essere delimitata dalla variante SS16, dal raccordo alla SS76 e marginalmente interessata dallo svincolo della A14, dalla linea ferroviaria AN-Roma e dalla stazione aeroportuale.
- **Infrastrutture a rete:** nell’area insiste un impianto di distribuzione della rete del metano
- **Caratteri e rischi ambientali:** alto livello di rumorosità
- **Attrezzature pubbliche e servizi:** le superfici riferite alle attrezzature scolastiche dell’obbligo, se pur non risultano verificate rispetto agli standard minimi di cui al D.M. 1444/68, sono da ritenersi sufficienti a soddisfare il fabbisogno per i prossimi dieci anni in quanto da un lato è previsto una stabilizzazione del fabbisogno di scolarità dall’altro il quartiere Stadio utilizza le strutture scolastiche della vicina zona “centro”.

**2. INDICAZIONI PROGETTUALI ED OBIETTIVI SPECIFICI DI SAT:**

Il PRG prevede la messa a punto degli strumenti settoriali del P.U.T. ( Piano Urbano del Traffico ) e del P.U.P.( Piano Urbano dei Parcheggi). Strumenti opportunamente da revisionare per prevedere operazioni complesse ed integrate, anche incisive, sul Sistema della mobilità e degli spazi pubblici aperti, in grado di consentire l’individuazione di aree per parcheggi a servizio dell’abitato di Castelferretti e un progressivo e costante decongestionamento del traffico motorizzato con relativo ampliamento della zona pedonalizzata. In particolare dovranno essere favoriti tutti gli interventi atti alla realizzazione di parcheggi privati all’interno degli immobili esistenti, il riuso di strutture dismesse e la riconversione di attività difficilmente integrabili e compatibili con la residenza.

In riferimento alle aree pubbliche da privatizzare, il PAS dovrà indicare le localizzazioni sostitutive, le somme a bilancio e i tempi necessari alle acquisizioni.

Sono inoltre previsti:

- Riqualificazione, anche mediante riconversione, di ambiti intermedi privi di struttura urbana, localizzati tra il quartiere Stadio e la zona industriale - artigianale di Castelferretti,
- completamento dell’area industriale – artigianale - commerciale (zona CIAF),
- accorpamento di piccole aree per urbanizzazione secondaria in zone più ampie ( vedi parco urbano ) mediante operazioni di monetizzazione o permuta fondiaria.
- Riqualificazione del centro urbano di Castelferretti mediante pianificazione e attuazione di interventi di recupero, sia urbanistico che edilizio, anche attraverso Piani di iniziativa privata, finalizzati alla: delocalizzazione di attività improprie e difficilmente integrabili nel contesto storico e al riuso di immobili dismessi, alla creazione di zone e percorsi pedonali e ciclabili, di spazi per la sosta degli autoveicoli, al recupero e valorizzazione delle caratteristiche storico-culturali del nucleo antico, in particolare del Castello trecentesco
- impostazione di soluzioni urbanistico-viabilistiche che favoriscano l’avvio di un processo che riduca progressivamente il traffico di attraversamento e la sosta veicolare all’interno del nucleo storico della frazione e contestualmente la realizzazione di un’isola pedonale, in particolare mediante l’adozione di sistemi viari a sensi unici di marcia con percorsi ad anelli,
- previsione di modeste quote di nuova edificazione a completamento e migliore definizione urbanistica di tessuti urbani marginali al centro abitato di Castelferretti,
- creazione di un “centro affari e servizi” che consenta la migliore valorizzazione delle attività produttive dell’ambito regionale, in adiacenza alla struttura aeroportuale,
- Previsione di un parco urbano plurifunzionale, da destinare ad area verde attrezzata, a bosco, ad orti urbani ed altro ancora, con funzioni di cuscinetto protettivo tra l’abitato e le attività industriali, le infrastrutture viarie e ferroviarie, l’aeroporto.
- Creazione di una fascia alberata (con profondità di circa 40 m a ridosso della S.S. 76 ) in modo da ottenere un filtro ambientale a difesa dell’abitato di Castelferretti.
- Ogni eventuale previsione di nuovi spazi ed attività a servizio dell’aeroporto dovrà considerare come priorità la compatibilità ambientale con il vicino abitato di Castelferretti,
- Redazione di uno studio sulla bonifica, gestione e manutenzione dei fossi da concordarsi con l’Autorità di Bacino per tutti quelli che attraversano le porzioni urbane.

FOGLIO NORMATIVO DI SAT B1  
(STATO DI VARIANTE)

S.A.T.  
B1





**1. CARATTERI:**

Insedimento caratterizzato da:  
 edifici realizzati negli anni 60/70 in assenza di pianificazione organizzati su lotti regolari e realizzati con modesta fattura, dotati di alcune aree di pertinenza caratterizzate dalla presenza di manufatti precari e incongrui (lato SS 76),  
 tessuto edilizio omogeneo a maglia regolare realizzato secondo un progetto di lottizzazione negli anni 60/70 costituito in prevalenza da palazzine plurifamiliari dotato di una discreta presenza di servizi  
 aree interessate da recenti lottizzazioni e/o P.P.E. ancora in corso di completamento dotate di spazi verdi e parcheggi secondo i consueti standard di legge,

**2. OBIETTIVI:**

- Conferma dei caratteri e dell'assetto urbanistico attuali
- Qualificazione dei percorsi pubblici e delle fronti antistanti le aree destinate a nuova edificazione
- Qualificazione del margine urbano lungo il fosso Cannetacci tramite la ristrutturazione urbanistico – edilizia dei manufatti precari esistenti e la realizzazione di attraversamenti pedonali
- Qualificazione dell'area su cui sorge il circolo A.R.C.I. e la torre dell'acqua
- Completamento degli spazi pubblici,
- Completamento urbanistico ai margini dell'edificato e realizzazione di una cintura a verde quale barriera acustica e visiva della città verso la SS76 e nei confronti della zona industriale e artigianale (Lott. CIAF) quale parco urbano di separazione
- Realizzazione di una strada esterna all'abitato per una circolazione ad anello lungo il piede della scarpata della Variante SS76
- Qualificazione di via della Stazione
- Tutte le trasformazioni previste nella zona dovranno essere mirate alla maggiore integrazione tra tessuti urbani, nuove aree verdi e infrastrutture costituendo così un sistema interconnesso plurifunzionale.

**4. NORMATIVA SPECIFICA DI ZONA E/O SOTTOZONA:**

Si applicano le norme indicate all'art. 26 § ZUD e art.32 comma1 per le parti ricadenti nel PU4.  
 Gli usi ammessi sono r1, r2, c1,c2, c3, c6, d1, oltre a tutti gli usi per servizi compresi quelli previsti nelle aree per attrezzature pubbliche (S). L'uso c1 è sempre limitato al piano terreno;  
 Nell'intera ZUD, comprese le unità area, deve essere rispettato in ogni caso l'indice fondiario massimo :IF max = 5 mc / mq (compresi garage fuori terra ), tale limite si applica anche a tutte le aree S.  
 Fanno eccezione minori densità previste per le singole U.A.;  
 Nel calcolo delle quantità edificate, anche ai fini dell'applicazione delle quote incrementali di seguito indicate, si dovrà prendere a riferimento la SUL nel caso di altezze di interpiano minori o uguali a 4,50 ml; il volume nel caso di altezze interpiano maggiori di 4,50 ml.

Le aree specificatamente individuate negli allegati grafici sono soggette alla presentazione di un progetto preliminare di assetto (p.p./a) e sono soggette alle seguenti ulteriori norme :

1. Nell'area 22 è previsto un indice U.F. = 0,8, D.C. = D.S.= 5 ml ed H.max = 9,50 ml. Non è ammesso l'uso c1.L'intervento è soggetto alla stipula di un atto negoziale (p.p./c) che preveda la cessione dell'area S28
2. Nell'area 23 è previsto un indice U.F. = 0,8, D.C. = D.S.= 5 ml ed H.max = 9,50 ml. Non è ammesso l'uso c1.L'intervento è soggetto alla stipula di un atto negoziale (p.p./c) che preveda la cessione dell'area S29
3. Nell'area 24 è previsto un indice U.F. = 0,8, D.C. = D.S.= 5 ml ed H.max = 9,50 ml. Non è ammesso l'uso c1.L'intervento è soggetto alla stipula di un atto negoziale (p.p./c) che preveda la cessione dell'area S32
4. Nell'area 26 è previsto un indice U.F. = 0,8, D.C. = D.S.= 5 ml ed H.max = 9,50 ml. Non è ammesso l'uso c1.L'intervento è soggetto alla stipula di un atto negoziale (p.p./c) che preveda la cessione dell'area S35
5. Nell'area 30 è previsto un incremento della volumetria esistente pari al 20%.previo intervento di demolizione e ricostruzione con accorpamento dei volumi. E' fatto obbligo il mantenimento delle alberature presenti. L'intervento è subordinato alla stipula di un atto negoziale (p.p./c) che preveda la cessione dell'area necessaria alla realizzazione del marciapiede su via Tommasi.
6. le aree ricadenti nel Piano particolareggiato e relativa variante individuato come ex zona "C" di Castelferretti "PU4"è confermato per cui si applicano le norme in esso previste.

**5. DISPOSIZIONI DI SISTEMA:**

Si rimanda agli elaborati di sistema (C03.1-4) e agli artt.11-12 ( commi 14- 18 –20 ),art. 13 ( §corsi d'acqua ),artt. 14-15 ( § elementi diffusi del paesaggio agrario § vegetazione delle aree riparali § vegetazione delle aree di crinale ),artt. 16-17 ( §centri e nuclei storici § ville/palazzine con parco/giardino e vegetazione ornamentale ),artt. 18-21-23....25 delle NTA per le specifiche indicazioni e prescrizioni

Per la Sede del Corpo Bandistico identificata al n° 17 sono ammessi gli usi s5, s8

**3. NORMATIVA GENERALE:** (artt. 7,8,9, 24 ,e 31 delle N.T.A.)

**NOTE:**  
 Le aree per servizi S28, S29, S32, S35 sono subordinate all'attuazione delle UA e pertanto non rientrano nel calcolo delle superfici a standards di cui al D.M. 1444/68.

**ALLEGATI AI FOGLI NORMATIVI:**

Allegato C05 SATB1 ZUD3 (scala 1:2000)

**NUOVA CAPACITA' INSEDIATIVA:**

Residenziale (mq) (9.480)  
 Non residenziale (mq) (-25)  
 Abitanti teorici insediabili (n') (237)

AREE PER SERVIZI PUBBLICI DI CUI AL D.M. 1444/68 E RELATIVI USI E SUPERFICI (mq)																
sottozona	Id.	Destinazione d'uso	Aree per urbanizzazioni primarie e secondarie						e di interesse generale "F"							
			istruzione dell'obbligo "a"		Interesse comune "b"		spazi pubblici attrezzati "c"		Parcheggi "d"		istruzione superiore "Fa"		attrezzature sanitarie "Fb"		parchi pubblici urbani "Fc"	
			e	p	e	p	e	p	e	p	e	p	e	p	e	p
	S30	v7					11697									
	S31	v7					7647									
	S44	s2	3063													
	S45	v6					2455									
	S46	s5			1041											
	S47	s2	1505													
	S48	v6					668									
	S49	s2	6130													
	S50	v3, v6					654		500							
	S51	s4			3257											
	S52	v3, v6					5936		2000							
	S53	v3							4251							
	S54	v3, v6					13568		3000							
Totale parziale (mq)			<b>10698</b>		<b>4298</b>		<b>42625</b>		<b>9751</b>							

FOGLIO NORMATIVO DI SAT B1 ZUD3 (STATO ATTUALE A VINCOLI DECADUTI)

S.A.T. B1  
**Z.U.D.**  
**3**



**1. CARATTERI:**

Insedimento caratterizzato da:  
 edifici realizzati negli anni 60/70 in assenza di pianificazione organizzati su lotti regolari e realizzati con modesta fattura, dotati di alcune aree di pertinenza caratterizzate dalla presenza di manufatti precari e incongrui (lato SS 76),  
 tessuto edilizio omogeneo a maglia regolare realizzato secondo un progetto di lottizzazione negli anni 60/70 costituito in prevalenza da palazzine plurifamiliari dotato di una discreta presenza di servizi  
 aree interessate da recenti lottizzazioni e/o P.P.E. ancora in corso di completamento dotate di spazi verdi e parcheggi secondo i consueti standard di legge,

**2. OBIETTIVI:**

- Conferma dei caratteri e dell'assetto urbanistico attuali
- Qualificazione dei percorsi pubblici e delle fronti antistanti le aree destinate a nuova edificazione
- Qualificazione del margine urbano lungo il fosso Cannelacci tramite la ristrutturazione urbanistico – edilizia dei manufatti precari esistenti e la realizzazione di attraversamenti pedonali
- Qualificazione dell'area su cui sorge il circolo A.R.C.I. e la torre dell'acqua
- Completamento degli spazi pubblici,
- Completamento urbanistico ai margini dell'edificato e realizzazione di una cintura a verde quale barriera acustica e visiva della città verso la SS76 e nei confronti della zona industriale e artigianale (Lott. CIAF) quale parco urbano di separazione
- Realizzazione di una strada esterna all'abitato per una circolazione ad anello lungo il piede della scarpata della Variante SS76
- Qualificazione di via della Stazione
- Tutte le trasformazioni previste nella zona dovranno essere mirate alla maggiore integrazione tra tessuti urbani, nuove aree verdi e infrastrutture costituendo così un sistema interconnesso plurifunzionale.

**3. NORMATIVA GENERALE:** (artt. 7,8,9, 24 ,e 31 delle N.T.A.)

**NOTE:**  
 Le aree per servizi S29, S32, S35 sono subordinate all'attuazione delle UA e pertanto non rientrano nel calcolo delle superfici a standards di cui al D.M. 1444/68.

**ALLEGATI AI FOGLI NORMATIVI:**

Allegato C05 SATB1 ZUD3 (scala 1:2000)

**NUOVA CAPACITA' INSEDIATIVA:**

Residenziale (mq) (9.480)  
 Non residenziale (mq) (-25)  
 Abitanti teorici insediabili (n') (237)

**4. NORMATIVA SPECIFICA DI ZONA E/O SOTTOZONA:**

Si applicano le norme indicate all'art. 26 § ZUD e art.32 comma1 per le parti ricadenti nel PU4.  
 Gli usi ammessi sono r1, r2, c1,c2, c3, c6, d1, oltre a tutti gli usi per servizi compresi quelli previsti nelle aree per attrezzature pubbliche (S). L'uso c1 è sempre limitato al piano terreno;  
 Nell'intera ZUD, comprese le unità area, deve essere rispettato in ogni caso l'indice fondiario massimo :IF max = 5 mc / mq (compresi garage fuori terra ), tale limite si applica anche a tutte le aree S.  
 Fanno eccezione minori densità previste per le singole U.A.;  
 Nel calcolo delle quantità edificate, anche ai fini dell'applicazione delle quote incrementali di seguito indicate, si dovrà prendere a riferimento la SUL nel caso di altezze di interpiano minori o uguali a 4,50 ml; il volume nel caso di altezze interpiano maggiori di 4,50 ml.

Le aree specificatamente individuate negli allegati grafici sono soggette alla presentazione di un progetto preliminare di assetto (p.p./a) e sono soggette alle seguenti ulteriori norme :

- Nell'area 22 è previsto un indice U.F. = 0,8, D.C. = D.S.= 5 ml ed H.max = 9,50 ml. Non è ammesso l'uso c1.L'intervento è soggetto alla stipula di un atto negoziale (p.p./c) che preveda la cessione dell'area S28.  
 Le nuove costruzioni dovranno osservare le seguenti prescrizioni:  
 - messa a dimora di un albero ogni 20 mq di superficie scoperta;  
 - l'impianto di produzione di energia elettrica dovrà garantire una produzione energetica da fonti rinnovabili di almeno 1 Kw per ciascuna unità immobiliare;  
 - l'impianto per la produzione di energia termica dovrà garantire la copertura di almeno il 50% del fabbisogno annuo di energia primaria richiesta per la produzione di acqua calda sanitaria mediante l'utilizzo di fonti rinnovabili.  
 Dovranno inoltre essere rispettate le prescrizioni contenute nel parere di conformità idraulica (Det. Dir. 18/09/2013 n° 474):  
 - obbligo di realizzazione di serbatoi di compensazione o vasche di laminazione per la raccolta delle acque meteoriche di capacità minima pari a mc 3, nei quali dovranno confluire tutti gli allacci, con verifica in fase esecutiva della necessità di un eventuale maggiore volume;  
 - i percorsi pedonali ed i piazzali dovranno essere pavimentati utilizzando accorgimenti tecnici che favoriscano l'infiltrazione delle acque nel terreno.
- Nell'area 23 è previsto un indice U.F. = 0,8, D.C. = D.S.= 5 ml ed H.max = 9,50 ml. Non è ammesso l'uso c1.L'intervento è soggetto alla stipula di un atto negoziale (p.p./c) che preveda la cessione dell'area S29
- Nell'area 24 è previsto un indice U.F. = 0,8, D.C. = D.S.= 5 ml ed H.max = 9,50 ml. Non è ammesso l'uso c1.L'intervento è soggetto alla stipula di un atto negoziale (p.p./c) che preveda la cessione dell'area S32
- Nell'area 26 è previsto un indice U.F. = 0,8, D.C. = D.S.= 5 ml ed H.max = 9,50 ml. Non è ammesso l'uso c1.L'intervento è soggetto alla stipula di un atto negoziale (p.p./c) che preveda la cessione dell'area S35
- Nell'area 30 è previsto un incremento della volumetria esistente pari al 20%.previo intervento di demolizione e ricostruzione con accorpamento dei volumi. E' fatto obbligo il mantenimento delle alberature presenti. L'intervento è subordinato alla stipula di un atto negoziale (p.p./c) che preveda la cessione dell'area necessaria alla realizzazione del marciapiede su via Tommasi.
- le aree ricadenti nel Piano particolareggiato e relativa variante individuato come ex zona "C" di Castelferretti "PU4"è confermato per cui si applicano le norme in esso previste.

**5. DISPOSIZIONI DI SISTEMA:**

Si rimanda agli elaborati di sistema (C03.1-4) e agli artt.11-12 ( commi 14- 18 –20 ),art. 13 ( §corsi d'acqua ),artt. 14-15 ( § elementi diffusi del paesaggio agrario § vegetazione delle aree riparali § vegetazione delle aree di crinale ),artt. 16-17 ( §centri e nuclei storici § ville/palazzine con parco/giardino e vegetazione ornamentale ),artt. 18-21-23....25 delle NTA per le specifiche indicazioni e prescrizioni

Per la Sede del Corpo Bandistico identificata al n° 17 sono ammessi gli usi s5, s8

AREE PER SERVIZI PUBBLICI DI CUI AL D.M. 1444/68 E RELATIVI USI E SUPERFICI (mq)															
sottozona	Id.	Destinazione d'uso	Aree per urbanizzazioni primarie e secondarie						e di interesse generale "F"						
			Istruzione dell'obbligo "a"		Interesse comune "b"		spazi pubblici attrezzati "c"		Parcheggi "d"		Istruzione superiore "Fa"		attrezzature sanitarie "Fb"		parchi pubblici urbani "Fc"
			e	p	e	p	e	p	e	p	e	p	e	p	
	S30	v7					11697								
	S31	v7					7647								
	S44	s2	3063												
	S45	v6					2455								
	S46	s5			1041										
	S47	s2	1505												
	S48	v6					668								
	S49	s2	6130												
	S50	v3, v6					654		500						
	S51	s4			3257										
	S52	v3, v6					5936		2000						
	S53	v3							4251						
	S54	v3, v6					13568		3000						
	S28	v7						453							
<b>Totale parziale (mq)</b>			<b>10698</b>		<b>4298</b>		<b>42625</b>		<b>453</b>	<b>9751</b>					

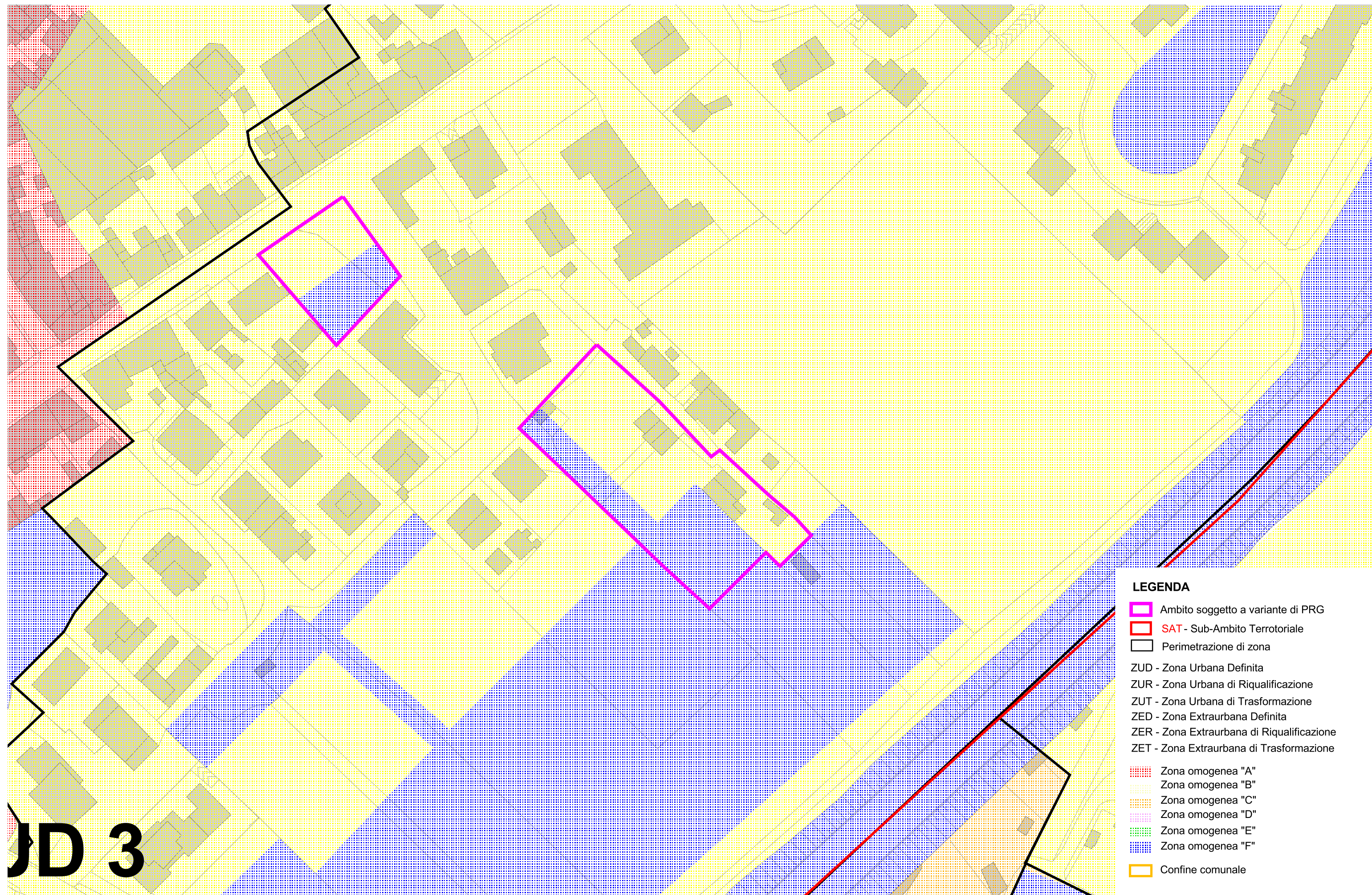
**FOGLIO NORMATIVO DI SAT B1 ZUD3  
 (STATO DI VARIANTE)  
 (Adeguate al parere di compatibilità idraulica)**

S.A.T. B1  
**Z.U.D.  
 3**




titolo: Stralcio della tavola C.04 - Quadro d'unione degli ambiti, subambiti, zone si PRG e ZTO D.I.M.1444/68

SCALA: 1:1000

STATO ATTUALE



**ZUD 3**

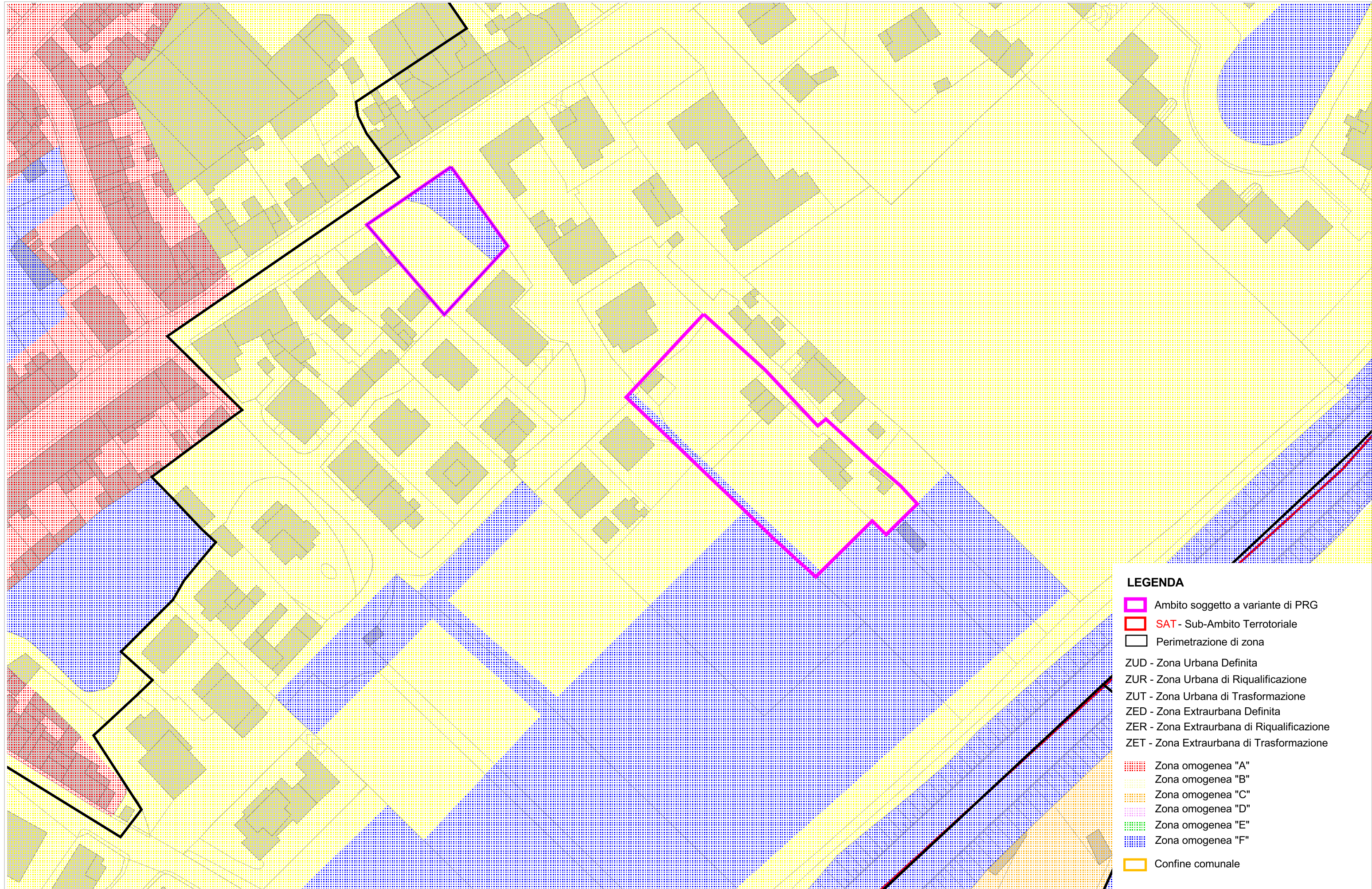
- LEGENDA**
-  Ambito soggetto a variante di PRG
  -  SAT - Sub-Ambito Terrotoriale
  -  Perimetrazione di zona
  - ZUD - Zona Urbana Definita
  - ZUR - Zona Urbana di Riqualificazione
  - ZUT - Zona Urbana di Trasformazione
  - ZED - Zona Extraurbana Definita
  - ZER - Zona Extraurbana di Riqualificazione
  - ZET - Zona Extraurbana di Trasformazione
  -  Zona omogenea "A"
  -  Zona omogenea "B"
  -  Zona omogenea "C"
  -  Zona omogenea "D"
  -  Zona omogenea "E"
  -  Zona omogenea "F"
  -  Confine comunale



titolo: Stralcio della tavola C.04 - Quadro d'unione degli ambiti, subambiti, zone si PRG e ZTO D.I.M.1444/68

SCALA 1:1000

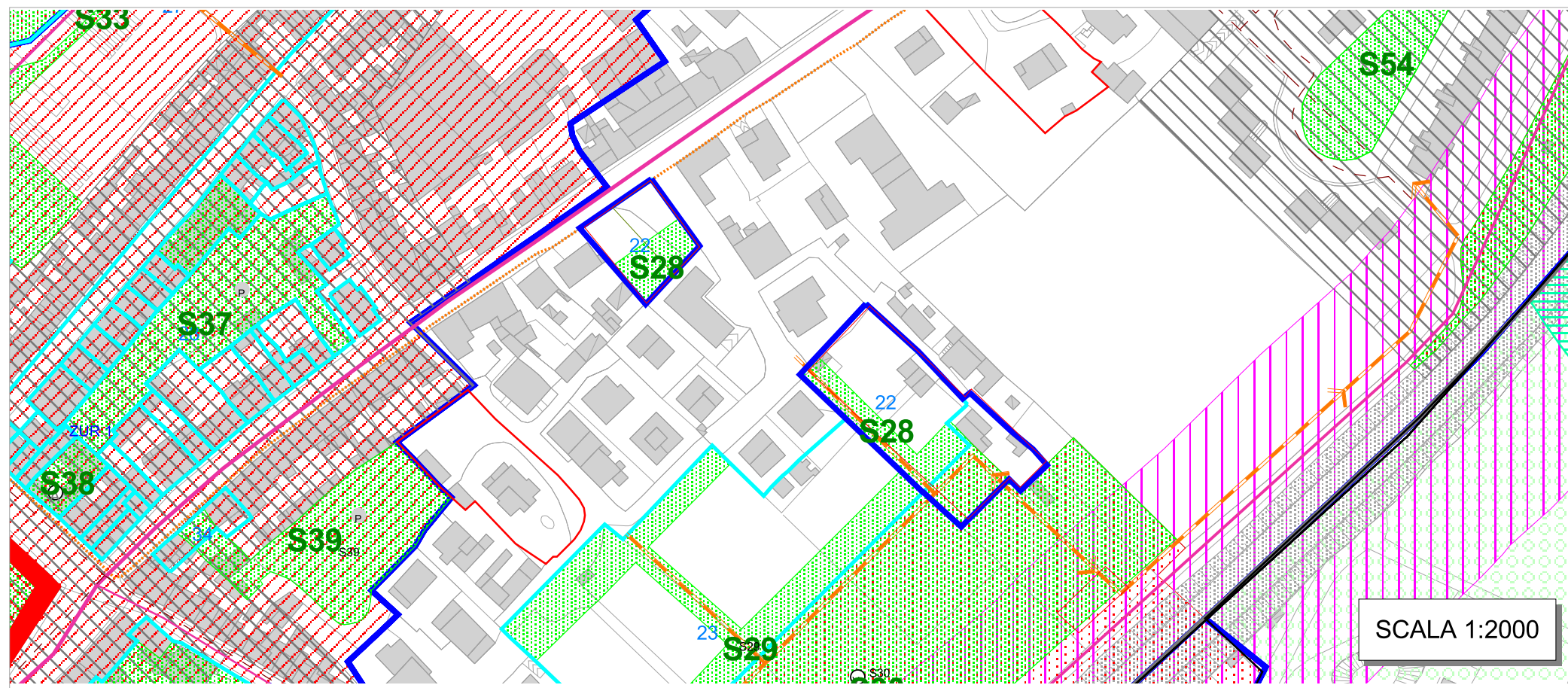
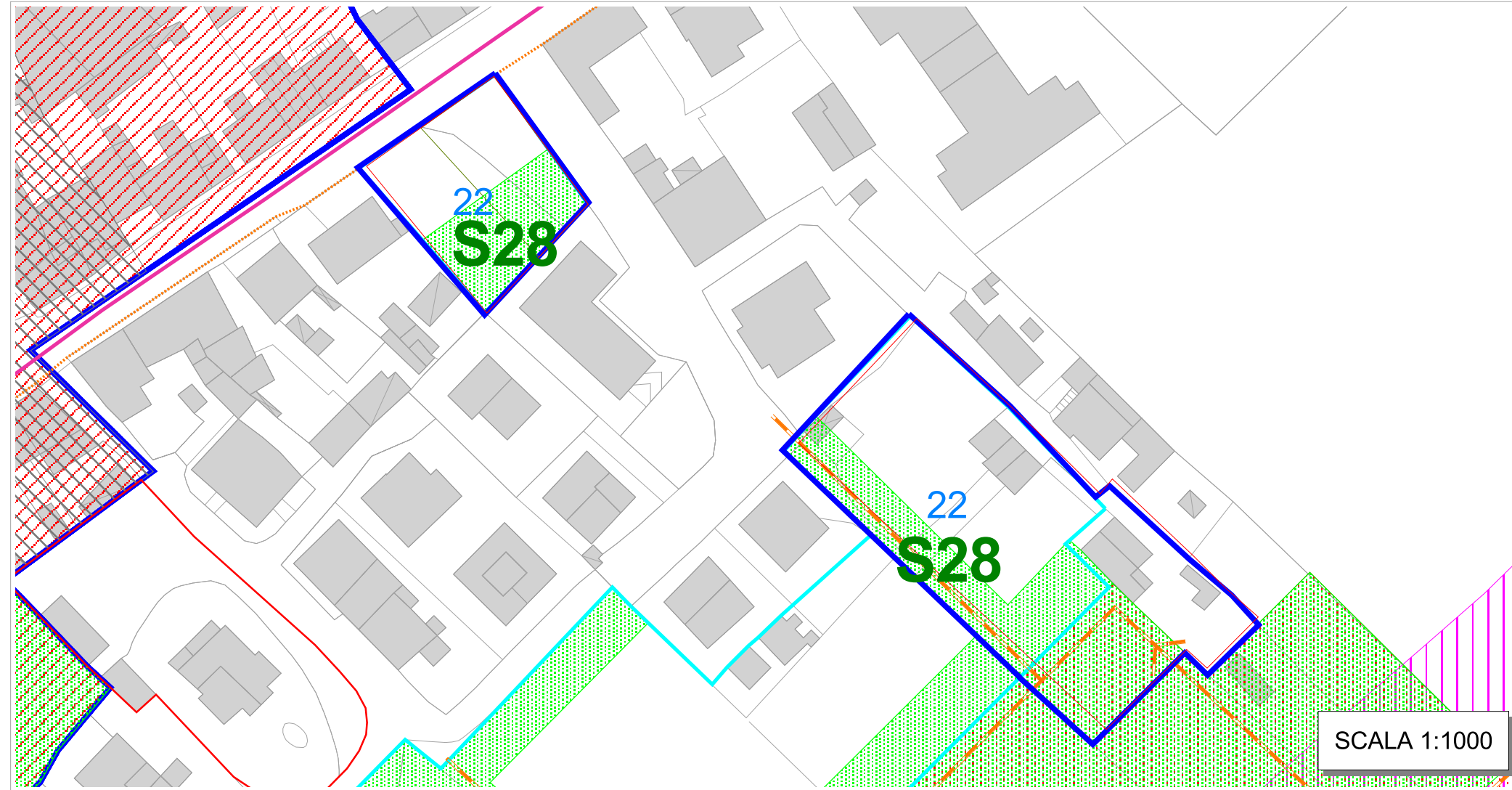
STATO DI VARIANTE



- LEGENDA**
- Ambito soggetto a variante di PRG
  - SAT - Sub-Ambito Territoriale
  - Perimetrazione di zona
  - ZUD - Zona Urbana Definita
  - ZUR - Zona Urbana di Riqualificazione
  - ZUT - Zona Urbana di Trasformazione
  - ZED - Zona Extraurbana Definita
  - ZER - Zona Extraurbana di Riqualificazione
  - ZET - Zona Extraurbana di Trasformazione
  - Zona omogenea "A"
  - Zona omogenea "B"
  - Zona omogenea "C"
  - Zona omogenea "D"
  - Zona omogenea "E"
  - Zona omogenea "F"
  - Confine comunale

titolo: Stralcio Allegato ai fogli normativi C.05

STATO ATTUALE



**LEGENDA**

**ARTICOLAZIONE DEL TERRITORIO**  
(Elaborato C04 e art. 3 delle NTA)

- Limite di zona
- ZUD 1 - Sigla identificativa di zona
- Limite di sottozona
- A - Sigla identificativa di sottozona
- Unità area (art. 7 delle NTA)
- (1) - Sigla identificativa (porzioni di tessuto urbano ed extraurbano)
- Area a volumetria definita (art. 26 delle NTA)

**PIANI VIGENTI**  
(Elaborato B13 e art. 32 delle NTA)

- Limite dei piani vigenti e confermati dal PRG
- Pu(n) - Sigla identificativa dei Piani di iniziativa pubblica confermati

**PRESCRIZIONI PARTICOLARI**

- Edifici di rilevanza architettonica e morfologica (art.17)
- a, b, z - Altri edifici/aree con prescrizioni particolari (art. 17 § Ville/palazzine con parco/giardino e vegetazione ornamentale; classe "B")

**INDICAZIONI PROGETTUALI**

- Fronte edilizio da considerare unitariamente nel progetto (art. 26 § ZUR)
- Luoghi di nuova centralità urbana soggetti a progettazione unitaria

**SISTEMA FISICO - BIOLOGICO E PAESISTICO - AMBIENTALE**

**SOTTOSISTEMA GEOLOGICO, GEOMORFOLOGICO ED IDROGEOLOGICO** (art.13 delle NTA)

**CORSI D'ACQUA E LAGHI DI CAVA**

- Fossi e corsi d'acqua naturali ed artificiali
- Alveo del fiume Esino
- Laghi di cava
- Ambito definitivo di tutela

**CRINALI**

- Crinali
- Ambito definitivo di tutela

**VERSANTI**

- Ambito definitivo di tutela

**LITORALI MARINI**

- Ambito definitivo di tutela della spiaggia, retrospiaggia e foce del fiume Esino
- Ambito definitivo di tutela della pianura costiera

**SOTTOSISTEMA BOTANICO - VEGETAZIONALE ED AGRONOMICICO** (art.14 e 15 delle NTA)

**ELEMENTI DIFFUSI DEL PAESAGGIO AGRARIO**

- Querce
- Filarli alberati e siepi
- Gelsi
- Duna costiera

**VEGETAZIONE DELLE AREE RIPARIALI**

- Aree di pianura e di fondovalle

**VEGETAZIONE DELLE AREE DI CRINALE**

- Aree di crinale

**VEGETAZIONE DELLE AREE INCOLTE E DELLE SCARPATE**

- Aree incolte

**SOTTOSISTEMA STORICO-CULTURALE**  
(art.16 e 17 delle NTA)

**PAESAGGIO AGRARIO DI INTERESSE STORICO-AMBIENTALE**

- Manufatti agricoli costituenti bene culturale
- Ambito definitivo di tutela

**CENTRI E NUCLEI STORICI**

- Aree dei centri e nuclei storici
- Ambito definitivo di tutela

**EDIFICI E MANUFATTI STORICI**

- Edifici e manufatti storici e relative aree di pertinenza
- Altri edifici storici

- Madonna di Loreto a Barcagione
- Villa del 700 a Montedonati
- Castello a Falconara Alta
- Castello e Cappella dei Duchi a Castelferretti
- Rocca Piana al Fiume Esino
- Santa Maria della Misericordia a Castelferretti
- San Lorenzo Martire a Fiumesino
- Chiesa di Sant'Andrea Apostolo a Castelferretti
- Impianto Gasfiori
- Molino Santinelli
- Chiesa di S.Maria delle Grazie (Falconara Alta)
- Palazzina Mulino Soccorso (Falconara Alta)
- Chiosetta "Lunari" (Falconara Alta)
- Villa Palucconi (Castelferretti)
- Complesso Casa La Grotta (Castelferretti)
- Villa Barberani (loc. Tesoro)
- Sede del Corpo Bandistico (Castelferretti)
- Villa Terzi (loc. Guastuglia)
- Ruderi del Castello di Barcagione
- Stazione Ferroviaria (Falconara centro)
- Palazzo Municipale (Falconara centro)
- Villa Ferretti (Castelferretti)

**VILLE E PALAZZINE CON PARCO-GIARDINO E VEGETAZIONE ORNAMENTALE**

- Ambito definitivo di tutela
- Ville/ palazzine con parco giardino e vegetazione ornamentale

**ZONE ARCHEOLOGICHE**

- Ambito definitivo di tutela

**PUNTI PANORAMICI E STRADE CON TRATTI PANORAMICI**

- Punti panoramici
- Ambito definitivo di tutela
- Strade panoramiche

**SISTEMA DEI VINCOLI**

**VINCOLI PAESISTICO - AMBIENTALI**

- Ambiti soggetti a vincolo ai sensi della Legge 431/85 (Litorali)
- Ambiti soggetti a vincolo ai sensi della Legge 431/85 (Corsi d'acqua)
- Ambiti soggetti a vincolo ai sensi della Legge 431/85 (Galassini)
- Aree R4 ad elevato rischio di esondabilità (D.A.C.R. di cui alla L.267/98 ed alla L.365/00)
- Aree R4 ad elevato rischio di frana (D.A.C.R. di cui alla L.267/98 ed alla L.365/00)

**VINCOLI RELATIVI ALLE INFRASTRUTTURE**

- Rete elettrica principale 120 Kv
- Rete idrica principale
- Rete fognaria principale

**VINCOLI RELATIVI ALLE ATTREZZATURE ED IMPIANTI**

- Ambito di rispetto dell'area cimiteriale (T.U.L.S. art.338 e ss. Reg.n.285 del 10/09/1990)
- Ambito di rispetto delle aree per lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani
- Ambito di rispetto degli impianti di distribuzione del metano (D.M.I. 24/11/1984)
- Aree soggette a vincoli militari (Legge n.898 del 24/12/1976 e n.104/90)
- Ambito di rispetto dei pozzi di captazione dell'acqua (zona di tutela assoluta r=10 m) (art.6 D.P.R. 236/86)
- Ambito di rispetto dei pozzi di captazione dell'acqua (Zona di rispetto r=100 m) (art.6 D.P.R. 236/86)

**VINCOLI RELATIVI ALLA MOBILITA'**

- Ambito di rispetto dell'aeroporto (Vincolo mt 300 - pend. 1/7 - Legge 58/63 e Codice della Navigazione art.714 e ss)
- Cono di volo (norme O.A.C.I.)
- Ambito di rispetto dell'aeroporto (Totale in edificabilità) (Legge 58/63 e Codice della Navigazione art.714 e ss)
- Ambito di rispetto stradale (C.D.S. D.Lgs.n.285 del 30/04/1992 e ss.) e della linea ferroviaria (D.P.R. n.753/80)

**SISTEMA DELLA MOBILITA'**

- Ferrovia
- Metropolitana
- Stazione della metropolitana
- 1\_Falconara Centro
- 2\_Falconara Stadio
- 3\_Falconara Aeroporto

- Autostrada A14
- Casello autostradale esistente
- Casello autostradale di ipotesi
- Strade extraurbane principali (ss 16/76)
- Strade extraurbane principali da potenziare
- Svincoli di progetto
- Strade extraurbane secondarie
- Strade extraurbane secondarie da potenziare
- Ipotesi di nuovo tracciato ss 16
- Strade urbane principali
- Strade urbane di progetto
- Strade urbane secondarie
- Strade locali
- Percorsi ciclabili
- Percorso pedonale da realizzare o completare
- Ponte carrabile di progetto
- Parcheggi urbani
- Parcheggi intermodali
- Collegamenti carrabili
- Collegamenti pedonali e ciclabili
- Aree ed attrezzature aeroportuali
- Aree ed attrezzature portuali/ippistiche
- 1-Centro Direzionale-Affari
- 2-Centro Terziario Produttivo-Espositivo
- 3-Centro Turistico-Ricreativo

**SISTEMA DEI SERVIZI, DELLE ATTREZZATURE E DEGLI SPAZI PUBBLICI E PRIVATI DI INTERESSE COLLETTIVO** (art.23)

Indicazioni e prescrizioni attinenti al sistema delle attrezzature pubbliche

- Aree individuate con perimetro definito (art.26 § ZUD e ZUR) S(1) - Sigla identificativa
- Aree localizzate con perimetro da definire (art. 26 § ZUT) A - Sigla identificativa

**SPAZI ED ATTREZZATURE A LIVELLO DI QUARTIERE**

- Attrezzature sanitarie
- Attrezzature religiose
- Attrezzature amministrative, sociali e culturali
- Istruzione dell'obbligo
- Attrezzature sportive
- Spazi a verde

**SPAZI ED ATTREZZATURE A LIVELLO URBANO E TERRITORIALE**

- Istruzione superiore
- Sanitarie
- Sportive

Parchi urbani pubblici e privati

- Aree destinate al riequilibrio ambientale (boschi urbani)
- Aree destinate alla funzione di filtro ambientale
- Aree destinate all'integrazione funzionale (parchi urbani)

Altre aree ed impianti di interesse generale

- Aree individuate con perimetro definito (art.26 § ZUD e ZUR) S(1) - Sigla identificativa
- Aree localizzate con perimetro da definire (art. 26 § ZUT) A - Sigla identificativa

- Impianti tecnologici
- Aree cimiteriali
- Aree militari
- Aree amministrative
- Aree di interesse generale
- Corridoi infrastrutturali

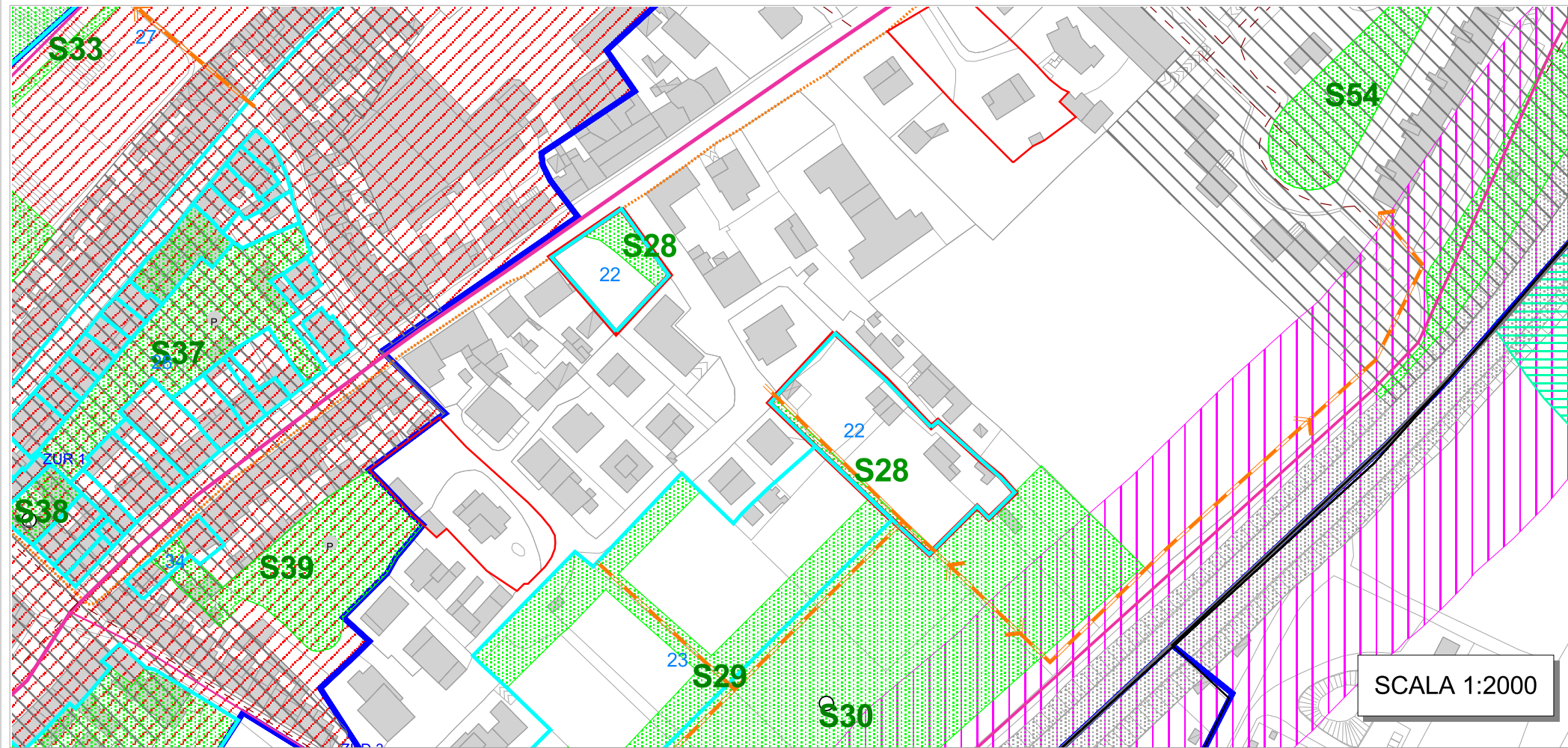
- Confine comunale
- Limite di Variante

titolo: Stralcio Allegato ai fogli normativi C.05

STATO DI VARIANTE



SCALA 1:1000



SCALA 1:2000

**LEGENDA**

**ARTICOLAZIONE DEL TERRITORIO**  
(Elaborato C04 e art. 3 delle NTA)

- Limite di zona
- ZUD 1 - Sigla identificativa di zona
- Limite di sottozona
- A - Sigla identificativa di sottozona
- Unità area (art. 7 delle NTA)
- (1) - Sigla identificativa (porzioni di tessuto urbano ed extraurbano)
- Area a volumetria definita (art. 26 delle NTA)

**PIANI VIGENTI**  
(Elaborato B13 e art. 32 delle NTA)

- Limite dei piani vigenti e confermati dal PRG
- Pu(n) - Sigla identificativa dei Piani di iniziativa pubblica confermati

**PRESCRIZIONI PARTICOLARI**

- Edifici di rilevanza architettonica e morfologica (art.17)
- a, b, z - Altri edifici/aree con prescrizioni particolari (art. 17 § Ville/palazzine con parco/giardino e vegetazione ornamentale; classe "B")

**INDICAZIONI PROGETTUALI**

- Fronte edilizio da considerare unitariamente nel progetto (art. 26 § ZUR)
- Luoghi di nuova centralità urbana soggetti a progettazione unitaria

**SISTEMA FISICO - BIOLOGICO E PAESISTICO - AMBIENTALE**

**SOTTOSISTEMA GEOLOGICO, GEOMORFOLOGICO ED IDROGEOLOGICO** (art.13 delle NTA)

**CORSI D'ACQUA E LAGHI DI CAVA**

- Fossi e corsi d'acqua naturali ed artificiali
- Alveo del fiume Esino
- Laghi di cava
- Ambito definitivo di tutela

**CRINALI**

- Crinali
- Ambito definitivo di tutela

**VERSANTI**

- Ambito definitivo di tutela

**LITORALI MARINI**

- Ambito definitivo di tutela della spiaggia, retrospiaggia e foce del fiume Esino
- Ambito definitivo di tutela della pianura costiera

**SOTTOSISTEMA BOTANICO - VEGETAZIONALE ED AGRONOMICOMICO** (art.14 e 15 delle NTA)

**ELEMENTI DIFFUSI DEL PAESAGGIO AGRARIO**

- Querce
- Filari alberati e siepi
- Gelsi
- Duna costiera

**VEGETAZIONE DELLE AREE RIPARIALI**

- Aree di pianura e di fondovalle

**VEGETAZIONE DELLE AREE DI CRINALE**

- Aree di crinale

**VEGETAZIONE DELLE AREE INCOLTE E DELLE SCARPATE**

- Aree incolte

**SOTTOSISTEMA STORICO-CULTURALE**  
(art.16 e 17 delle NTA)

**PAESAGGIO AGRARIO DI INTERESSE STORICO-AMBIENTALE**

- Manufatti agricoli costituenti bene culturale
- Ambito definitivo di tutela

**CENTRI E NUCLEI STORICI**

- Aree dei centri e nuclei storici
- Ambito definitivo di tutela

**EDIFICI E MANUFATTI STORICI**

- Edifici e manufatti storici e relative aree di pertinenza
- Altri edifici storici

- Madonna di Loreto a Barcagione
- Villa del '700 a Montedonati
- Castello a Falconara Alta
- Castello e Cappella dei Duchi a Castelferretti
- Rocca Piora al Fiume Esino
- Santa Maria della Misericordia a Castelferretti
- San Lorenzo Martire a Fiumesino
- Chiesa di Sant'Andrea Apostolo a Castelferretti
- Impianto Gasiferi
- Molino Santinelli
- Chiesa di S.Maria delle Grazie (Falconara Alta)
- Palazzina Mulino Soccorso (Falconara Alta)
- Chiesetta "Lunari" (Falconara Alta)
- Villa Palucchini (Castelferretti)
- Complesso Case La Grotta (Castelferretti)
- Villa Barberani (loc.Tesoro)
- Sede del Corpo Bandistico (Castelferretti)
- Villa Terzi (loc. Guastuglia)
- Ruderi del Castello di Barcagione
- Stazione Ferroviaria (Falconara centro)
- Palazzo Municipale (Falconara centro)
- Villa Ferretti (Castelferretti)

**VILLE E PALAZZINE CON PARCO-GIARDINO E VEGETAZIONE ORNAMENTALE**

- Ambito definitivo di tutela
- Ville/ palazzine con parco giardino e vegetazione ornamentale

**ZONE ARCHEOLOGICHE**

- Ambito definitivo di tutela

**PUNTI PANORAMICI E STRADE CON TRATTI PANORAMICI**

- Punti panoramici
- Ambito definitivo di tutela
- Strade panoramiche

**SISTEMA DEI VINCOLI**

**VINCOLI PAESISTICO - AMBIENTALI**

- Ambiti soggetti a vincolo ai sensi della Legge 431/85 (Litorali)
- Ambiti soggetti a vincolo ai sensi della Legge 431/85 (Corsi d'acqua)
- Ambiti soggetti a vincolo ai sensi della Legge 431/85 (Galassini)
- Aree R4 ad elevato rischio di esondabilità (D.A.C.R. di cui alla L.267/98 ed alla L.365/00)
- Aree R4 ad elevato rischio di frana (D.A.C.R. di cui alla L.267/98 ed alla L.365/00)

**VINCOLI RELATIVI ALLE INFRASTRUTTURE**

- Rete elettrica principale 120 Kv
- Rete idrica principale
- Rete fognaria principale

**VINCOLI RELATIVI ALLE ATTREZZATURE ED IMPIANTI**

- Ambito di rispetto dell'area cimiteriale (T.U.L.S. art.338 e ss. Reg.n.285 del 10/09/1990)
- Ambito di rispetto delle aree per lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani
- Ambito di rispetto degli impianti di distribuzione del metano (D.M.I. 24/11/1984)
- Aree soggette a vincoli militari (Legge n.898 del 24/12/1976 e n.104/90)
- Ambito di rispetto dei pozzi di captazione dell'acqua (zona di tutela assoluta r=10 m) (art.6 D.P.R. 236/88)
- Ambito di rispetto dei pozzi di captazione dell'acqua (Zona di rispetto r=100 m) (art.6 D.P.R. 236/88)

**VINCOLI RELATIVI ALLA MOBILITA'**

- Ambito di rispetto dell'aeroporto (Vincolo mt 300 - pend. 1/7 - Legge 58/63 e Codice della Navigazione art.714 e ss)
- Cono di volo (norme O.A.C.I.)
- Ambito di rispetto dell'aeroporto (Totale in edificabilità) (Legge 58/63 e Codice della Navigazione art.714 e ss)
- Ambito di rispetto stradale (C.D.S. D.Lgs.n.285 del 30/04/1992 e ss.) e della linea ferroviaria (D.P.R. n.753/80)

**SISTEMA DELLA MOBILITA'**

- Ferrovia
- Metropolitana
- Stazione della metropolitana
- 1\_Falconara Centro
- 2\_Falconara Stadio
- 3\_Falconara Aeroporto
- Autostrada A14
- Casello autostradale esistente
- Casello autostradale di ipotesi
- Strade extraurbane principali (ss 16/76)
- Strade extraurbane principali da potenziare
- Svincoli di progetto
- Strade extraurbane secondarie
- Strade extraurbane secondarie da potenziare
- Ipotesi di nuovo tracciato ss 16
- Strade urbane principali
- Strade urbane di progetto
- Strade urbane secondarie
- Strade locali
- Percorsi ciclabili
- Percorso pedonale da realizzare o completare
- Ponte carrabile di progetto
- Parcheggi urbani
- Parcheggi intermodali
- Collegamenti carrabili
- Collegamenti pedonali e ciclabili
- Aree ed attrezzature aeroportuali
- Aree ed attrezzature portuali/ippistiche
- 1-Centro Direzionale-Affari
- 2-Centro Terziario Produttivo-Espositivo
- 3-Centro Turistico-Ricreativo

**SISTEMA DEI SERVIZI, DELLE ATTREZZATURE E DEGLI SPAZI PUBBLICI E PRIVATI DI INTERESSE COLLETTIVO** (art.23)

Indicazioni e prescrizioni attinenti al sistema delle attrezzature pubbliche

- Aree individuate con perimetro definito (art.26 § ZUD e ZUR) S(1) - Sigla identificativa
- Aree localizzate con perimetro da definire (art. 26 § ZUT) A - Sigla identificativa

**SPAZI ED ATTREZZATURE A LIVELLO DI QUARTIERE**

- Attrezzature sanitarie
- Attrezzature religiose
- Attrezzature amministrative, sociali e culturali
- Istruzione dell'obbligo
- Attrezzature sportive
- Spazi a verde

**SPAZI ED ATTREZZATURE A LIVELLO URBANO E TERRITORIALE**

- Istruzione superiore
- Sanitarie
- Sportive
- Parchi urbani pubblici e privati
- Aree destinate al riequilibrio ambientale (boschi urbani)
- Aree destinate alla funzione di filtro ambientale
- Aree destinate all'integrazione funzionale (parchi urbani)

Altre aree ed impianti di interesse generale

- Aree individuate con perimetro definito (art.26 § ZUD e ZUR) S(1) - Sigla identificativa
- Aree localizzate con perimetro da definire (art. 26 § ZUT) A - Sigla identificativa
- Impianti tecnologici
- Aree cimiteriali
- Aree militari
- Aree amministrative
- Aree di interesse generale
- Corridoi infrastrutturali
- Confine comunale
- Limite di Variante