



**COMUNE DI FALCONARA M.MA**  
Provincia di Ancona  
Settore Gestione, Governo, Valorizzazione  
del Territorio e delle Infrastrutture

UOC Pianificazione Territoriale e Cartografia

  
Il Sindaco  
Goffredo Etandoni

Il Segretario Generale  
Dott.ssa Angela Graziani

Il Dirigente del III Settore  
Ing. Stefano Capannelli

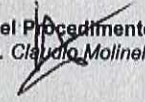
**VARIANTE PARZIALE AL PRG  
SAT B1-ZUT 1-Sottozone C ed E  
(via Marconi)**


**01 – Relazione illustrativa**

integrata con Relazione  
Prot. n° 1937 del 24.03.2017

**Progettisti**

Arch. Maria Alessandra Marincioni  
Arch. Manuela Veschiatti  
Arch. Daniela Leone

  
**Responsabile del Procedimento**  
Geom. Claudio Molinelli

  
**Elaborazione Tecnica (Servizio Cartografia)**  
Arch. Daniela Leone

**Collaboratori**  
Dott.ssa Roberta Stroppa

giugno 2016

**Variante Parziale al PRG per SAT B1-ZUT 1-Sottozone C ed E**  
**(via Marconi)**

**INDICE**

- 1** Premessa
- 2** Individuazione delle aree soggette a variante
- 3** Contenuti della variante
- 4** Il carico insediativo e la verifica degli standard urbanistici
- 5** Compatibilità geomorfologica e Verifica Compatibilità Idraulica
- 6** Compatibilità con il Piano di Rischio Aeroportuale e con le modifiche introdotte dall'emendamento n. 7 del 20/10/2011
- 7** Elenco elaborati della variante

## 1 - Premessa

La variante interessa una porzione della Zona Urbana di Trasformazione situata a monte della via G. Marconi. Il PRG individua nell'ambito di questa zona n. 4 sottozone (A+D, B, C,E) con caratteristiche tra loro diverse per quanto attiene sia l'assetto proprietario che l'assetto dell'edificato.

Questi fattori hanno favorito, in taluni casi l'attuazione delle previsioni del PRG (A/D) e in altri hanno rappresentato motivo di ostacolo.

La presente variante si origina dalla constatazione che, a più di 10 anni dall'approvazione del PRG, le Sottozone C ed E della ZUT 1/SAT B1 non hanno avuto attuazione.

Le manifestazioni di interesse ad attuare sono state ostacolate dalla difficoltà di far convergere le molteplici e differenti esigenze delle proprietà all'interno di un unico piano attuativo, così come previsto dalle norme del PRG.

Nel corso degli anni pertanto a fronte di alcuni proprietari che hanno chiesto all'Amministrazione Comunale di rimuovere le proprie capacità edificatorie previste dal PRG, altri hanno richiesto all'amministrazione Comunale di semplificare le modalità attuative del PRG perché interessati ad attuarlo.

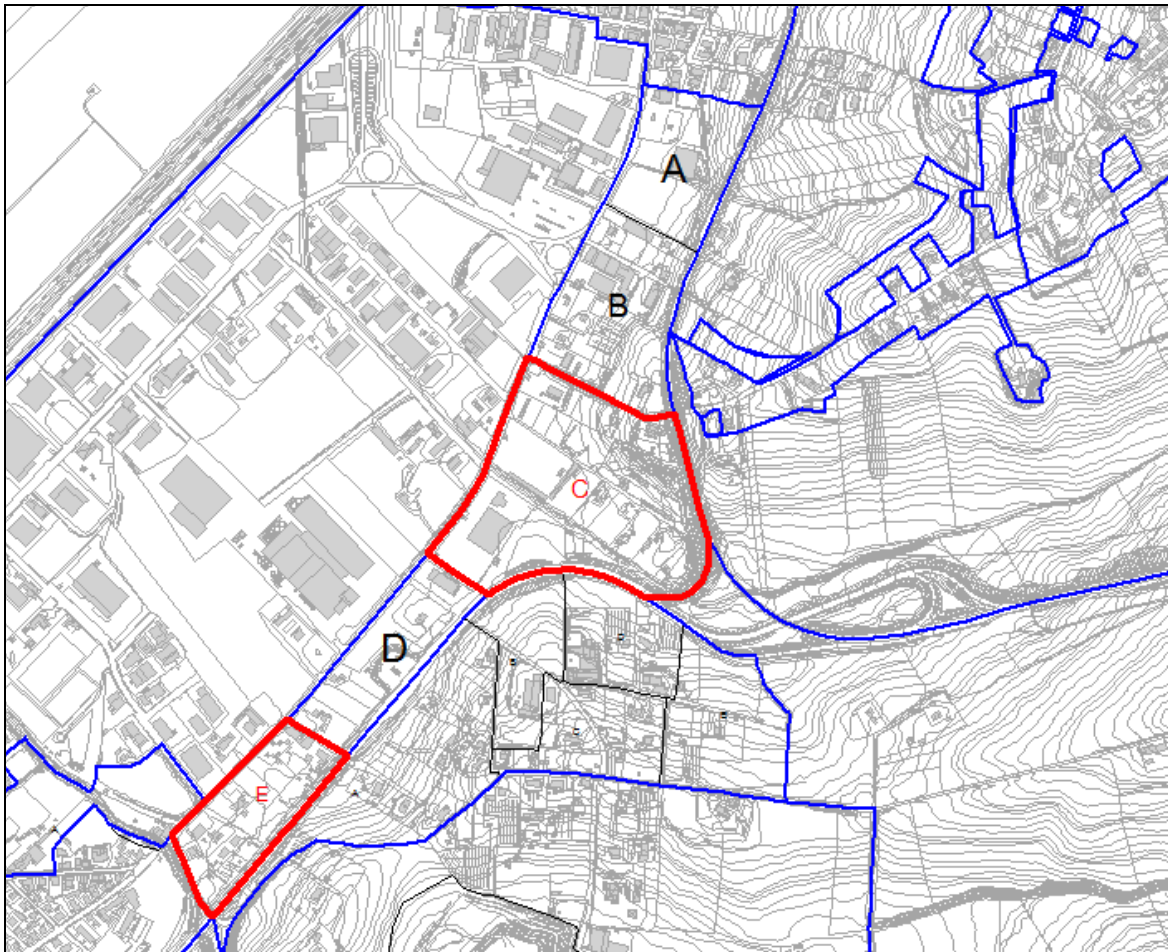
Le ragioni della impossibilità di fatto dell'attuazione del PRG vigente, nei modi e nei termini da questo previsti per le sottozone oggetto di variante, stanno nelle loro specifiche caratteristiche, quali le proprietà parcellizzate, il diffuso edificato esistente, oltre la presenza di vincoli vari che limitano le aree effettivamente edificabili.

Per questo con la delibera n° 254 del 14/07/2015 la Giunta Comunale ha ritenuto opportuno prendere atto della situazione e dare mandato all'Ufficio di provvedere alla predisposizione della presente variante.

Variante che tiene anche conto dell'avvenuta approvazione nel 2014 del progetto definitivo per l'ampliamento da 2 a 4 corsie della SS16 "Adriatica", non conforme al PRG '99 in quanto prevede l'occupazione di aree destinate dal PRG ad usi diversi da quello di sede stradale nella parte alta della Sottozona C.



Ortofoto dell'area soggetta a variante urbanistica con individuazione delle sottozone "C" ed "E"



Aerofotogrammetrico con individuazione delle sottozone "A,B,C,D,E" della ZUT 1 del SAT B1 e dell'area soggetta a variante

## **2 - Individuazione delle aree soggette a variante**

La presente variante riguarda le sottozone C ed E della ZUT 1 del SAT B1, tra di loro non connesse da continuità territoriale in quanto interposte dalla sottozona D, ma entrambe prospettanti su via G. Marconi.

Di seguito vengono specificate le caratteristiche di ciascuna sottozona. Dalla descrizione appare del tutto evidente che ci troviamo di fronte a zone urbane prevalentemente edificate tanto che lo stesso PRG qualifica la maggior parte di esse come Z.T.O. "B" assoggettandole tuttavia ad un'attuazione di tipo indiretto.

### **Sottozona C**

E' delimitata da via Marconi, dallo svincolo delle statali SS 16 e SS76, da via La Costa e dal confine esterno della proprietà della "Marche Multiservizi S.p.A." (ex-CAM), compresa nella sottozona.

Non ricade in aree soggette a vincoli di natura paesistico-ambientale, ma sono presenti alcune piante (gelsi) oggetto di tutela ai sensi dell'art. 15 delle NTA (trasposizione del PPAR) situate lungo il fosso della Rigata.

Non ricade, ai sensi del PAI, in aree a rischio idrogeologico.

E' individuata dal PRG, ai sensi del DM 1444/68, come zto "C - Espansione", tranne che le "aree a volumetria definita" che sono individuate come zto "B - Completamento"

Allo stato attuale la maggior parte della superficie della sottozona risulta occupata da diverse attività commerciali o artigianali/commerciali (FAMAR, autolavaggio Elefantino, etc.), oltreché dall'attività di autodemolizione Trozzi (autorizzata dalla Provincia ai sensi del D.Lgs. 151/2005); tutte queste proprietà sono caratterizzate da una notevole superficie con presenza di manufatti di limitate dimensioni in rapporto alle aree.



Sono infine presenti due edifici residenziali, le cui aree di pertinenza hanno superfici di dimensioni limitate.

### **Sottozona E**

E' delimitata da via Marconi, dalla SS 76, da via del Tesoro e dal fosso di S. Sebastiano.

Non ricade in aree soggette a vincoli di natura paesistico-ambientale.

Ricade parzialmente, ai sensi del PAI, in aree a rischio di esondabilità (R4), nello specifico la zona contigua al fosso.

E' individuata dal PRG, ai sensi del DM 1444/'68, come zto "B - Completamento".

Allo stato attuale la maggior parte della superficie della sottozona risulta occupata da un edificato preesistente diffuso, sia residenziale che commerciale, oltre ad un impianto di distribuzione carburanti con attività connesse.

### **3 - Contenuti della variante**

In termini generali con la presente variante:

- viene preso atto dell'approvazione del progetto di ampliamento della SS 16 "Adriatica" definendo, in rapporto alle planimetrie del PRG, la nuova delimitazione dell'area di intervento della Sottozona C;
- viene prevista la modalità attuativa "semidiretta", mediante progetto preliminare di assetto e di contratto (p.p.a/p.p.c), in luogo della modalità attuativa "indiretta";
- vengono individuate per le Sottozone C ed E le unità minime di intervento (unità area) da attuare con modalità "semidiretta" (p.p.a/p.p.c), specificando per ciascuna unità area i parametri attuativi ai quali dovranno obbligatoriamente attenersi i singoli p.p.a/p.p.c;
- vengono mantenuti i parametri del PRG, inoltre sono stati inseriti un rapporto di copertura ed un'altezza massima specifici per le destinazioni d'uso commerciali;
- vengono identificate nuove aree a volumetria definita nella Sottozona C, e viene ampliata quella già presente nella Sottozona E;
- vengono previsti nuovi usi, sempre compatibili con gli obiettivi di zona, e vengono ridistribuiti gli usi consentiti nelle singole unità area.

Conseguenza delle modifiche introdotte con la variante **è la riduzione della superficie destinata alla nuova edificazione**, rispetto a quella prevista dal PRG per le due sottozone, e pertanto si ha per entrambe **la riduzione della SUL realizzabile** (*vedi i conteggi di cui al successivo punto 4*).

Con la variante si attua inoltre, per le sottozone C ed E, l'adeguamento alla normativa regionale vigente in materia di commercio (LR n° 27 /2009 e relativo Regolamento approvato con DGR n° 120/2015), eliminando il contingentamento degli usi commerciali già previsti.

Per le unità area previste dalla variante il rilascio del permesso di costruire è stato subordinato al versamento del contributo straordinario previsto ai sensi dell'art. 16 comma 4 lettera d-ter DPR 380/2001, nella misura percentuale del maggior valore generato dalla variante urbanistica, stabilita con apposita delibera dal Consiglio Comunale, che nel caso di specie risiede essenzialmente nella semplificazione delle modalità attuative.

Di seguito sono specificate le modifiche apportate con la variante per ciascuna delle due sottozone.

### **Sottozona C**

In conseguenza dell'approvazione del progetto definitivo per l'ampliamento da 2 a 4 corsie della SS 16 "Adriatica" la Sottozona C è stata interessata dalla modifica della sua situazione originaria, in particolare nella parte contigua allo svincolo tra la SS 16 e la SS 76; pertanto l'incremento della Z.T.O. "F", dovuto alla superficie occupata dal progetto ANAS, è visibile dal raffronto delle tavole "C.04 - STATO PRG'99" e tavola " C.0.4- STATO VIGENTE".

Con l'occasione della variante si è anche provveduto alla verifica della sovrapposizione delle planimetrie del PRG con quelle catastali, rilevando una incongruità riguardo l'area a volumetria definita (a), sede dell'azienda Marche Multiservizi s.p.a, all'interno della quale il piano ha inserito anche proprietà di altri soggetti privati.

Per quanto riguarda la definizione planimetrica, la variante prevede:

- La conferma delle N.T.A. per l'area a volumetria definita (a), sede dell'azienda Marche Multiservizi, rettificandone i confini congruentemente al limite di proprietà;
- La individuazione di due nuove aree a volumetria definita (ai sensi dell'art. 26, comma 25 delle NTA) di cui una (d) riguardante un edificio esistente in via La Costa 27, e l'altra (e) riguardante un piccolo edificio esistente situato a monte della proprietà Marche Multiservizi.
- La suddivisione del resto della sottozona in sei unità minime di intervento (u.a.43 - u.a.44 - u.a.45 - u.a.46 - u.a.47 - u.a.48).

Per l'u.a.45, attualmente sede di attività di autodemolizione, è stato specificato che è possibile il mantenimento dell'attività fino alla scadenza dell'Autorizzazione Provinciale, assegnando in caso di dismissione parametri analoghi alle altre unità area facenti parte della medesima sottozona.

Norma particolare riguarda la u.a.47, per la quale viene prevista la possibilità di incremento della SUL di ulteriori mq 900 in caso di attuazione di edificazione di tipo residenziale sociale, in forma sociale associata o cooperativa convenzionata.

Questo (eventuale) incremento deriva dallo spostamento di parte della capacità edificatoria necessaria alla nuova sistemazione urbanistica di questa sottozona dalla Sottozona E, capacità edificatoria prevista dal PRG ma che non ha possibilità di essere utilizzata nella sottozona E a causa della presenza di estese aree soggette a vincoli.

### **Sottozona E**

Con la variante viene preso atto della presenza di un edificato esistente diffuso, della presenza dei vincoli di inedificabilità (rispetto stradale, PAI) che interessano una parte notevole della Sottozona, e del fatto che l'impianto di distribuzione carburanti preesistente si è ampliato con nuove attività connesse (autolavaggio, etc.) e origina ulteriori vincoli all'edificazione dovuti alla presenza del serbatoio gpl.

Questa situazione rende opportuno lo spostamento di parte della capacità edificatoria della sottozona E nella sottozona C necessaria alla nuova sistemazione urbanistica di quest'ultimo comparto.

Per quanto riguarda la definizione planimetrica, la variante prevede:

- L'estensione della area a volumetria definita (f) prevista dal PRG, che andrà così ad interessare una buona parte della superficie della sottozona, conseguendo con ciò la riduzione della SUL.
- La individuazione di due unità minime di intervento (u.a.49 - u.a.50).

La u.a.50 riguarda l'attuale distributore carburanti, per il quale viene previsto il mantenimento fino alla sua dismissione.

## **4 - Il carico insediativo e la verifica degli standard urbanistici**

Come sopra indicato con la presente variante viene diminuito per le Sottozone C ed E il carico insediativo, rispetto a quello previsto dal PRG.

Di seguito sono riportati i calcoli relativi alla SUL realizzabile, al carico insediativo ed alla verifica del fabbisogno degli standard.

Per calcolare il fabbisogno si sono utilizzati gli standard di legge, senza la quota aggiuntiva prevista dal PRG per le altre sottozone della ZUT, in considerazione:

- della frammentazione degli interventi attuativi, con modalità semidiretta (p.p.a/p.p.c) per singolo lotto anziché quella indiretta, con piano attuativo di iniziativa pubblica o privata esteso all'intera sottozona;
- della notevole riduzione delle aree edificabili, e quindi della SUL realizzabile rispetto a quelle di PRG, con ampliamento delle aree a volumetria definita, dovuto alla presenza di un diffuso edificato esistente.

I conteggi e le verifiche sono stati fatti in base alle specifiche destinazioni d'uso previste per le singole unità area, nella situazione più "onerosa" in termini di obbligo di cessione delle aree pubbliche.

**SUL REALIZZABILE (confronto con il PRG)**

	PRG				VARIANTE				Differenza (in meno)	
	S.T. (Superficie Territoriale) mq	S.Cat. (Superfici Catastali) mq	UT mq/mq	SUL mq	S.T. (Superfici e Territoriali) mq	S.Cat. (Superfici Catastali) mq	UT mq/mq	SUL mq	Sup. Edific. (mq)	SUL (mq)
SOTTO ZONA "C"	109.890	58.224 (aree edificabili)	0,33	19.214	109.890	u.a 43 = 16962 u.a 44 = 4457 u.a 45 = 16192 u.a 46 = 4707 u.a 47 = 3696 u.a 48 = 4939  TOT (unità area) = 50.953	0,33	16.814 (+ 900)*	-7.271	-2.400
		28268 (Area a volumetria definita "a")	(**)	6000 mq (**)		Area a volumetria definita "d" = 2640	-	esistente	<i>NOTA: queste diminuzioni sono dovute prevalentemente al PROGETTO RADDOPPIO ANAS e alla creazione, con la VARIANTE di una nuova area a volumetria definita</i>	
						Area a volumetria definita "a" = 24589	-	6000 mq		
SOTTO ZONA "E"	39.205	13.808 (aree edificabili)	0,47	6.490	39.205	u.a 49 = 2363 u.a 50 = 3873 TOT (unità area) = 6.236	0,47	2931	-7.572	-3559
		15.481 (Area a volumetria definita)	(**)	Esistente (**)		23.675 (Area a volumetria definita "f")	-	esistente	-	-
TOTALI SUL				31.704				25.745 (+900)*		-5959

\* Sul premiante in caso di edilizia sociale attuata in forma cooperativa

\*\* Il PRG vigente assegna alle aree a volumetria definita la possibilità di partecipare al Piano Attuativo con conseguente applicazione dell'UT. La variante elimina tale possibilità in quanto individua la modalità attuativa per singole unità area e non più per Piano Attuativo

## FABBISOGNO DI STANDARD

**NOTA:** Nelle unità area la Superficie Territoriale coincide con la superficie catastale.

### Sottozona C

#### Residenziale

UA 47 mq 3696

UA 48 mq 4939

ST=S Cat. = mq 8635

$8635 \times 0,33 = 2849,55$  mq

$2849,55 + 900$  (sup. premiante) = 3749,55 SUL

$3749,55 / 40 = 94$  abitanti (93,74)

$94 \times 21 =$  mq 1974 dei quali:

- **parcheggi (94 x 2,5 mq) = mq 235**

- **spazi pubblici attrezzati = mq 1739**

#### Commerciale/Direzionale

UA 43 mq 16962

UA 44 mq 4457

UA 45 mq 16192

ST=S Cat. =mq 37611

$37611 \times 0,33 = 12411,63$  SUL

$12411,63 \times 0,80 =$  mq 9929,30 dei quali:

- **parcheggi (1/2) = mq 4964,65**

- **spazi pubblici attrezzati = mq 4964,65**

#### UA 46

##### In caso di uso Residenziale

UA 46 ST=S Cat. = mq 4707

$4707 \times 0,33 = 1553,31$  SUL

$1553,31 / 40 = 39$  abitanti (38,83)

$39 \times 21 = 819$  dei quali:

- **parcheggi (39 x 2,5) = mq 97,50**

- **spazi pubblici attrezzati = mq 721,50**

##### In caso di uso Commerciale

UA 46 ST=S Cat. = mq 4707

$4707 \times 0,33 = 1553,31$  SUL

$1553,31 \times 0,80 =$  mq 1242,66 dei quali:

- **parcheggi (1/2) = mq 621,33 (> 97,50)**

- **spazi pubblici attrezzati = mq 621,33 (< 721,50)**

**Fabbisogno standard Sottozona C** (nella situazione più sfavorevole)

**Parcheggi** (235 + 4964,65 + 621,33) = **mq 5820,98**

**Spazi pubblici attrezzati** (1739 + 4964,65 + 721,50) = **mq 7425,15**

**Totali** **mq 13246,13**

### Sottozona E

#### Residenziale



UA49 mq 2363  
 UA50 mq 3873  
 ST=Scat. = mq 6236

6236 x 0,47 = 2931 SUL

2931 / 40 = 73 abitanti (73,2)

73 x 21 = mq 1533

1533 / 2 ( in quanto z.t.o. B) = mq 766,5 dei quali:

- parcheggi (73 x 2,5 / 2) = mq 91,25

- **spazi pubblici attrezzati = mq 675,25**

Commerciale/Direzionale (UA49+UA50)

2931 x 0,80 / 2 = mq 1172,40, dei quali:

- **parcheggi (1/2) = mq 586 (> 91,25)**

- spazi pubblici attrezzati = mq 586 (< 675,25)

#### Fabbisogno standard Sottozona E

**Parcheggi** mq 586

**Spazi pubblici attrezzati** mq 675

**Totali** mq 1261

#### VERIFICA STANDARD PREVISTI DALLA VARIANTE

Tabella relativa alle aree a servizi (standard) da cedere in caso di attuazione delle unità area.

	Unità Area	Area Servizi	Parcheggi (mq)	Spazi Attrezzati (mq)
<b>SOTTOZONA C</b>	43	S1	1596,78	1957,80
	44	S2	695,51	189,39
	45	S3	2194,33	4497,14
	46	S4	712,55	240,97
	47	S5	634,03	-
	48	S6	-	570,04
	<b>totali</b>			<b>5833,20</b>
<b>SOTTOZONA E</b>	49	S7	375,75	465,35
	50	S8	277,97	226,54
	<b>totali</b>		<b>653,72</b>	<b>691,89</b>

#### Verifica standard Sottozona C

**Parcheggi** mq 5833,20 > 5820,98

**Spazi pubblici attrezzati** mq 7455,34 > 7425,15

#### Verifica standard Sottozona E

**Parcheggi** mq 653,72 > 586

**Spazi pubblici attrezzati** mq 691,89 > 675

#### **CARICO INSEDIATIVO (abitanti)**

Dai conteggi sopra riportati risulta che il carico insediativo massimo insediabile in seguito alla presente variante, sommando gli abitanti delle due sottozone, è pari a **n° 206 abitanti teorici** (94+39+73).

Dato che il carico insediativo totale per le due sottozone previsto dal vigente PRG (sulla base degli indici e parametri indicati nel foglio normativo di zona SAT B1-ZUT 1) è di abitanti n° 460 come di seguito calcolato, **con la variante si ottiene una riduzione del carico insediativo pari a n° 254 abitanti:**

**sottozona C:** 109.890 mq (ST) X 0,33 mq/mq (UT) = 36.264 mq (SUL teorica)  
36.264 mq X 10% (uso r1)= 3.626 (SUL teorica max residenziale)  
3.626 mq/40 mq = **91 (abitanti teorici)**

**sottozona E:** 39.205 mq (ST) X 0,47 mq/mq (UT) = 18.426 mq (SUL teorica)  
18.426 mq X 80% (uso r1)= 14.741 (SUL teorica max residenziale)  
14.741 mq/40 mq = **368 (abitanti teorici)**

**TOTALE abitanti teorici 459 arrotondato a 460**

## **5 - Compatibilità geomorfologica e Verifica Compatibilità Idraulica**

Sono stati richiesti, in via preliminare, i pareri dei competenti Uffici della Provincia sulla necessità dell'acquisizione del parere di compatibilità geomorfologica (art. 80 del DPR 380/2001) e della Verifica della Compatibilità Idraulica (art. 10 LR 22/2011) per la variante in oggetto.

### **Compatibilità geomorfologica**

Con nota prot. 47971 del 21/11/2014 è stato fatto presente alla U.O. Pareri Geomorfologici ed Idrogeologici della Provincia che la variante non prevede ulteriore nuova edificazione rispetto a quella del PRG, non ne modifica le scelte fondamentali e non interessa zone individuate dal PAI a rischio idrogeologico, e che pertanto non si ritiene necessaria l'acquisizione di un nuovo parere di conformità geomorfologica rispetto a quello già espresso per il PRG '99.

Con nota prot. 177695 del 15/12/2014 la Provincia ha convenuto che non fosse necessario un nuovo parere di conformità geomorfologica per la variante, in quanto ritenuto sufficiente quello espresso dal Servizio Decentrato OO.PP. e Difesa del Suolo della regione Marche (prot. 8407/1999), ai sensi dell'art. 13 L. 64/1974, per il piano regolatore generale vigente.

### **Verifica Compatibilità Idraulica**

Con la LR n° 22/2011 è stata introdotta la necessità della Verifica della Compatibilità Idraulica (VCI) per gli interventi di *"trasformazione territoriale in grado di modificare il regime idraulico"*, nello specifico al comma 1 dell'art. 10 facente riferimento agli *"strumenti di pianificazione del territorio e loro varianti"*.

Si è ritenuto necessario chiarire, ponendo uno specifico quesito alla Provincia (con nota prot. 43767 del 28/10/2014), se, per la verifica dell'assoggettabilità a VCI, si dovesse far riferimento alla situazione dell'edificato esistente oppure ai parametri del vigente PRG '99 come "stato di diritto acquisito", ancorché ancora non completata la sua attuazione.

La Regione, su richiesta della Provincia, ha chiarito (con nota prot. 353920 del 19/05/2015) che *"la necessità di assoggettabilità a VCI potrà essere...riferita...,secondo quanto prospettato dal Comune, facendo riferimento allo stato di diritto acquisito"* e cioè a quello del PRG vigente.

Alla luce di quanto sopra pertanto si ritiene che la presente variante rientri tra i casi di esclusione dalla redazione della Verifica di Compatibilità Idraulica di cui alla suddetta legge regionale ed alla n° DGR 53/2014 in quanto non rientrante nei casi previsti al punto 2.2 di detta DGR che ne definisce l'ambito di applicazione; infatti in riferimento:

- al punto 2.2.a, la variante non incrementa né la capacità edificatoria né il rapporto di copertura vigente (inteso come alla succitata nota della Regione Marche);
- al punto 2.2.b, la superficie oggetto di variante non ricadente in zto B, ai sensi del D.M. 1444/1968, ha un'estensione minore di 2ha;
- al punto 2.2.c, la variante non introduce destinazioni d'uso che possono determinare un aumento dell'esposizione al rischio idraulico, valutate secondo lo schema riportato nell'appendice della stessa DGR;
- al punto 2.2.d, la variante non riguarda uno strumento di pianificazione attuativa.

Resta in ogni caso fermo l'obbligo della verifica dell'invarianza idraulica, di cui al comma 3 dell'art. 10 della legge regionale, nella fase progettuale degli interventi.

#### **6 - Compatibilità con il Piano di Rischio Aeroportuale e con le modifiche introdotte dall'emendamento n. 7 del 20/10/2011**

Le aree oggetto della variante non interferiscono con gli ambiti di tutela del vigente "Piano di Rischio Aeroportuale - Testata 22" (approvato con delibera C.C. n°97 del 07.08.09).

Tuttavia una limitata porzione della Sottozona C è interessata dalla nuova area di tutela "D" introdotta con l'emendamento n. 7 del 20/10/2011 al "Regolamento per la costruzione e l'esercizio degli aeroporti".

La variante risulta essere compatibile con questo ambito di tutela, in quanto la porzione della Sottozona C in essa ricadente:

- consente indici edificatori massimi ampiamente inferiori a quelli consentiti nella zona di tutela "C" del vigente piano di Rischio e pertanto anche compatibili con la zona di tutela di livello inferiore "D";
- consente usi compatibili con Piano di Rischio, fermo restando la prevalenza dello stesso.

## **7 – Elenco degli elaborati della variante**

La variante si compone dei seguenti elaborati:

### **01 – Relazione Illustrativa**

### **02 – Elaborati di analisi**

- **Aerofotogrammetrico** - inquadramento generale con individuazione delle sottozone soggette a variante (scala 1:10.000)
- **Ortofoto** - inquadramento generale con individuazione delle sottozone soggette a variante
- **Stralcio catastale:** inquadramento generale (scala 1:5000)
- **Stralcio catastale:** Estratti di mappa catastale foglio 10 (sottozona C), foglio 11 (sottozona C), foglio 11 (sottozona C ed E) e foglio 23 (sottozona E)
- Stralcio dell'elaborato **B.01.1 “Carta geolitologica”** di PRG (scala 1:5000)
- Stralcio dell'elaborato **B.01.2 “Carta geomorfologica”** di PRG (scala 1:5000)
- Stralcio dell'elaborato **B.01.3 “Carta della pericolosità geologica”** di PRG (scala 1:5000)
- Stralcio dell'elaborato **B.01.4 “Carta della pericolosità sismica”** di PRG (scala 1:5000)
- Stralcio dell'elaborato **B.02 “Carta Botanico-Vegetazionale”** di PRG (scala 1:2000)
- Stralcio dell'elaborato **B.09 “Carta infrastrutturale e dei sottoservizi”** di PRG (scala 1:2000)
- Stralcio dell'elaborato **C.03.1 “Sistema paesistico ambientale. Ambiti definitivi di tutela del PPAR”** e dell'elaborato **C.03.4 “Sistema dei vincoli”** di PRG (scala 1:2000)
- Stralcio del **“Piano di Assetto Idrogeologico”** e del **“Piano di zonizzazione acustica”** (scala 1:2.000)
- Schema del **PTC tavola IV/1 – Il quadro di sintesi**
- Stralcio del **PTC Tav. II/1° a – L’Ambiente**
- Stralcio del **PTC Tav. III/2**
- Stralcio del **Ppar Tav. 6 – Aree per rilevanza di valori paesaggistici**
- Stralcio del **Ppar Tav. 7 – Aree di alta Percezione visiva**

### **03 – Elaborati di PRG (stato vigente e di variante)**

- Foglio normativo di SAT B1 (stato di PRG a vincoli decaduti e succ. Varianti) - **STATO VIGENTE**
- Foglio normativo di ZUT1 del SAT B1 (stato di PRG a vincoli decaduti e succ. Varianti) - **STATO VIGENTE**
- Stralcio della tavola C04 - Quadro d'unione degli ambiti, sub ambiti, zone di PRG e ZTO D.I.M. 1444/68 (1:5000) - **STATO PRG '99**
- Stralcio della tavola C04 - Quadro d'unione degli ambiti, sub ambiti, zone di PRG e ZTO D.I.M. 1444/68 (1:5000) - **STATO VIGENTE**
- Stralcio di PRG - Allegato ai fogli normativi C.05 - Inquadramento generale (1:5000) - **STATO VIGENTE**
- Stralcio di PRG - Allegato ai fogli normativi C.05 - Sottozona “C” (1:5000) - **STATO VIGENTE**
- Stralcio di PRG - Allegato ai fogli normativi C.05 - Sottozona “E” (1:5000) - **STATO VIGENTE**
- Foglio normativo di SAT B1 – **RAFFRONTO STATO DI PRG/VARIANTE**
- Foglio normativo di SAT B1 – **VARIANTE**
- Foglio normativo di ZUT1 del SAT B1 - **RAFFRONTO STATO DI PRG/VARIANTE**
- Foglio normativo di ZUT1 del SAT B1 - **VARIANTE**
- Stralcio della tavola C04 - Quadro d'unione degli ambiti, sub ambiti, zone di PRG e ZTO D.I.M. 1444/68 (1:5000) - **VARIANTE**
- Stralcio di PRG - Allegato ai fogli normativi C.05 - Inquadramento generale (1:5000) - **VARIANTE**
- Stralcio di PRG - Allegato ai fogli normativi C.05 - Sottozona “C” (1:5000) - **VARIANTE**
- Stralcio di PRG - Allegato ai fogli normativi C.05 - Sottozona “E” (1:5000) - **VARIANTE**


**COMUNE DI FALCONARA MARITTIMA**

Provincia di Ancona

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

Addi, \_\_\_\_\_

Prot.n. \_\_\_\_\_

**AI SINDACO**  
**Goffredo Baldoni**
**ALL'ASSESSORE all'URBANISTICA**  
**Clemente Rossi**
**oggetto: Variante Parziale al PRG per SAT B1-ZUT 1-Sottozone C ed E (via Marconi) -  
 Proposta di Controdeduzione alla osservazione presentata e Adozione  
 Definitiva.**

Il Consiglio Comunale, con la delibera n° 100 del 29/11/2016 ha adottato la "Variante Parziale al PRG per SAT B1-ZUT 1-Sottozone C ed E (via Marconi)".

Ai sensi della vigente normativa urbanistica la suddetta delibera è stata pubblicata all'Albo Pretorio Comunale a far data dal 22/12/2016, affinché gli interessati potessero presentare entro i 60 giorni successivi le loro osservazioni.

Come risulta dal certificato prot. 1326 del 01/03/2017 è stata presentata entro i termini prescritti una sola osservazione, quella della ditta Trozzi Autodemolizioni s.r.l. avente sede in Falconara M.ma in via G. Marconi 118, pervenuta il 17/02/2017 e registrata al Protocollo Generale in pari data col n° 6142.

La variante adottata ha inserito l'intera proprietà di questa ditta, oggi utilizzata per l'attività di autodemolizione, nella unità area 45 per la quale è previsto che all'atto della dismissione dell'attività valgano le norme generali della Sottozona C, con destinazione d'uso commerciale/direzionale.

Con l'osservazione viene chiesto di:

- stralciare dalla unità area 45 il mappale 1373 (Fg. 10), confinante con via La Costa, costituente ai sensi della variante parte dell'area S3, AUS da cedere al comune, con specifica destinazione a parcheggio;
- prevedere che la stessa particella costituisca una nuova unità area ad uso esclusivamente residenziale, con una propria quota di AUS localizzata lungo la strada;
- compensare la riduzione di superficie di AUS per l'unità area 45 ampliando la parte di area S3 situata a monte, a ridosso dello svincolo delle strade statali.

L'osservazione è stata valutata dall'Ufficio, verificando le conseguenze di un suo accoglimento sulla dotazione minima di AUS prevista dalla legge per la Sottozona C, giungendo alle conclusioni di seguito riportate che vengono sottoposte all'Amministrazione Comunale per andare alla adozione definitiva della variante in oggetto.

- a) Lo stralcio dalla unità area 45 e la formazione di una nuova unità area sul mappale 1373 non pongono problemi al dimensionamento totale della Sottozona C riguardo l'incremento del carico insediativo, dato che questo si configura in n° 11 abitanti in più (217 contro i 206 della variante) per cui permarrrebbe in ogni caso una notevole riduzione del carico insediativo rispetto al PRG, che ne prevedeva 460.
- b) La nuova unità area sarebbe svincolata dalla dismissione dell'attività di autodemolizione e potrebbe essere attuata con proprio p.p.a/p.p.c direttamente, una volta approvata la variante,

\\GAIA\Urb Cartografia\Prg 1999\varianti parziali\VARIANTE via MARCONI ZUT1-SATB1\Atti  
 Amministrativi\2^ADOZIONE\RelazioneGC.doc





## COMUNE DI FALCONARA MARITTIMA

Provincia di Ancona

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

Addi, \_\_\_\_\_

Prot.n. \_\_\_\_\_

consentendo così una migliore e più celere attuazione degli interventi urbanistici nella Sottozona C.

- c) Problematico risulta invece lo spostamento delle AUS per l'unità area 45 a compensazione proposto nell'osservazione, dato che la porzione di S3 già individuata dalla variante a ridosso dello svincolo delle statali è destinata a spazio pubblico attrezzato e non a parcheggio, come l'area localizzata dalla variante sul mappale 1373; verrebbe meno in tal caso, infatti, la dotazione minima di parcheggi prescritta dalla normativa vigente (0,80/2 mq rispetto alla SUL realizzabile).

Pertanto, ove l'Amministrazione Comunale si esprimesse in accoglimento dello stralcio dalla unità area 45 del mappale 1373 per costituire una nuova unità area con destinazione residenziale, l'Ufficio propone di provvedere al soddisfacimento dello standard di parcheggi per la Sottozona C ampliando di almeno mq 1440 la porzione di S3 già destinata dalla variante a parcheggi, di mq 391,96, localizzata lungo la strada di accesso al lotto.

Il Titolare UOC Pianificazione Territoriale e Cartografia  
*arch. Maria Alessandra Marincioni*

Il Funzionario Tecnico  
*geom. Claudio Molinelli*

**IL DIRIGENTE 3° SETTORE**  
*ing. Stefano Capannelli*

**Allegati:**

- *Documento recante il calcolo e la verifica del fabbisogno di standard nel caso di accoglimento dell'osservazione e ipotesi di localizzazione standard a parcheggio nella UA 45.*
- *Scheda osservazione.*
- *Proposta di delibera.*



**Calcolo e Verifica del fabbisogno di standard nel caso di accoglimento della osservazione relativamente alla creazione di una nuova Unità Area e ipotesi di localizzazione standard a parcheggio nella UA 45**

**FABBISOGNO DI STANDARD**

**NOTA:** Nelle unità area la Superficie Territoriale coincide con la superficie catastale.

**Sottozona C**

**Residenziale**

UA 47 mq 3696  
 UA 48 mq 4939  
 UA 51 mq 1362  
 ST=S Cat. = mq 9997

$9997 \times 0,33 = 3299,01$  mq

$3299,01 + 900$  (sup. premiante) = 4199,01 SUL

$4199,01 / 40 = 105$  abitanti (104,98)

$105 \times 21 =$  mq 2205 dei quali:

- **parcheggi (105 x 2,5 mq) = mq 262,50**
- **spazi pubblici attrezzati = mq 1942,50**

**Commerciale/Direzionale**

UA 43 mq 16962  
 UA 44 mq 4457  
 UA 45 mq 14830  
 ST=S Cat. =mq 36249

$36249 \times 0,33 = 11962,17$  SUL

$11962,17 \times 0,80 =$  mq 9569,74 dei quali:

- **parcheggi (1/2) = mq 4784,87**
- **spazi pubblici attrezzati = mq 4784,87**

**UA 46**

**In caso di uso Residenziale**

UA 46 ST=S Cat. = mq 4707

$4707 \times 0,33 = 1553,31$  SUL

$1553,31 / 40 = 39$  abitanti (38,83)

$39 \times 21 = 819$  dei quali:

- **parcheggi (39 x 2,5) = mq 97,50**
- **spazi pubblici attrezzati = mq 721,50**

**In caso di uso Commerciale**

UA 46 ST=S Cat. = mq 4707

$4707 \times 0,33 = 1553,31$  SUL

$1553,31 \times 0,80 =$  mq 1242,66 dei quali:

- **parcheggi (1/2) = mq 621,33 (> 97,50)**
- **spazi pubblici attrezzati = mq 621,33 (< 721,50)**

**Fabbisogno standard Sottozona C (nella situazione più sfavorevole)**

**Parcheggi** (262,50 + 4784,87 + 621,33) = **mq 5668,70**

**Spazi pubblici attrezzati** (1942,50 + 4784,87 + 721,50) = **mq 7448,87**

**Totali** **mq 13117,57**

**Sottozona E**

**Residenziale**

UA49 mq 2363

UA50 mq 3873

ST=Scat. = mq 6236

6236 x 0,47 = 2931 SUL

2931 / 40 = 73 abitanti (73,2)

73 x 21 = mq 1533

1533 / 2 ( in quanto z.t.o. B) = mq 766,50 dei quali:

- parcheggi (73 x 2,5 / 2) = mq 91,25

- **spazi pubblici attrezzati = mq 675,25**

**Commerciale/Direzionale (UA49+UA50)**

2931 x 0,80 / 2 = mq 1172,40, dei quali:

- **parcheggi (1/2) = mq 586 (> 91,25)**

- spazi pubblici attrezzati = mq 586 (< 675,25)

**Fabbisogno standard Sottozona E**

**Parcheggi mq 586**

**Spazi pubblici attrezzati mq 675**

**Totali mq 1261**

**VERIFICA STANDARD PREVISTI DALLA VARIANTE**

Tabella relativa alle aree a servizi (standard) da cedere in caso di attuazione delle unità area.

	Unità Area	Area Servizi	Parcheggi (mq)	Spazi Attrezzati (mq)
SOTTOZONA C	43	S1	1596,78	1957,80
	44	S2	695,51	189,39
	45	S3	1831,96	4497,14
	46	S4	712,55	240,97
	47	S5	634,03	-
	48	S6	-	570,04
	51	S9	238,00	-
	totali		<b>5708,83</b>	<b>7455,34</b>
SOTTOZONA E	49	S7	375,75	465,35
	50	S8	277,97	226,54
	totali		<b>653,72</b>	<b>691,89</b>

**Verifica standard Sottozona C**

**Parcheggi mq 5708,83 > 5668,70**

**Spazi pubblici attrezzati mq 7455,34 > 7448,87**

**Verifica standard Sottozona E**

**Parcheggi mq 653,72 > 586**

**Spazi pubblici attrezzati mq 691,89 > 675**

**CARICO INSEDIATIVO (abitanti)**

Dai conteggi sopra riportati risulta che il carico insediativo massimo insediabile in seguito alla presente variante, sommando gli abitanti delle due sottozone, è pari n° **217 abitanti teorici** (105+39+73).

Dato che il carico insediativo totale per le due sottozone previsto dal vigente PRG (sulla base degli indici e parametri indicati nel foglio normativo di zona SAT B1-ZUT 1) è di abitanti n° 460, con la variante si ottiene una riduzione del carico insediativo pari a n° **243 abitanti**: