



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

COPIA

**ATTO DEL CONSIGLIO COMUNALE**  
**DELIBERAZIONE**

Nr. 105 del 28/12/2017

Oggetto:

**VARIANTE AL PRG "CENTRO STORICO/CENTRO CITTA'" - PRIMA ADOZIONE**

L'anno duemiladiciassette, il giorno ventotto del mese di dicembre, alle ore 17,30 nella sala delle adunanze a seguito di convocazione Prot. n. 8031 del 22/12/2017, disposta nei modi di legge, si è riunito il Consiglio Comunale in sessione ordinaria. La seduta è in prima convocazione. Risultano all'inizio della trattazione del presente punto:

**SINDACO**

1 ) **Brandoni Goffredo Presente**

**Consiglieri**

2) <b>Al Diry Yasmin</b>	<b>Presente</b>	3) <b>Andreoni Maurizio</b>	<b>Presente</b>
4) <b>Astolfi Ivano</b>	<b>Presente</b>	5) <b>Baia Raimondo</b>	<b>Assente</b>
6) <b>Barchiesi Valentina</b>	<b>Presente</b>	7) <b>Cappanera Luca</b>	<b>Assente</b>
8) <b>Cipolletti Romolo</b>	<b>Presente</b>	9) <b>Donati Piero</b>	<b>Assente</b>
10) <b>Federici Franco</b>	<b>Presente</b>	11) <b>Giacanella Marco</b>	<b>Presente</b>
12) <b>Giacchetta Alessandro</b>	<b>Presente</b>	13) <b>Luciani Laura</b>	<b>Presente</b>
14) <b>Marini Stefania</b>	<b>Presente</b>	15) <b>Polita Lara</b>	<b>Presente</b>
16) <b>Proto Carmelino</b>	<b>Assente</b>	17) <b>Rossi Andrea</b>	<b>Presente</b>

Presenti: **13** Assenti: **4**

Sono presenti anche gli Assessori Mondaini Raimondo, Rossi Clemente, Fiorentini Giorgia, non facenti parte del Consiglio Comunale. Si dà atto che gli assenti sono stati regolarmente invitati come da referto del messo Comunale.

Partecipa il Segretario Generale Dott.ssa Bartolini Rossella, presiede la seduta il Consigliere Comunale Dott.ssa Al Diry Yasmin che, constatata la legalità della adunanza, dichiara aperta la stessa e invita il Consiglio alla discussione sull'oggetto sopra indicato.

La seduta è pubblica.



# Comune di Falconara Marittima

(Provincia di Ancona)

Si dà atto che la discussione del presente argomento è registrata su supporto digitale e conservata agli atti come documentazione amministrativa ai sensi della Legge 241/90.

=°=°=°=°=°=°=°=°=°=°=

Proposta di deliberazione  
per il Consiglio Comunale

**OGGETTO: VARIANTE AL PRG "CENTRO STORICO/CENTRO CITTA'" - PRIMA ADOZIONE**

## IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesse:

- Nelle Linee Programmatiche di Mandato 2013-2018, approvate con DCC n° 52/2013, è rappresentato, tra gli altri, l'intento di promuovere azioni volte alla tutela e al decoro del centro cittadino, in grado di contrastare le situazioni di degrado e favorire l'uso degli spazi pubblici, intendendo in tal senso attivare iniziative nei confronti degli Enti preposti, volte ad ottenere il riconoscimento del "centro storico" per la parte urbana del Centro Città, vista anche la presenza di numerosi edifici di pregio tra cui il principale quello della Stazione Ferroviaria risalente ai primi del '900;

- Nel Piano Triennale delle Performance 2014-2016, approvato con DGM n° 205 del 27.05.2014, sono individuati gli obiettivi strategici del triennio 2014-2016 tra i quali vi è pure quello denominato "Operare per un miglior decoro per il centro cittadino" a cui è associata l'Azione Strategica denominata "Ottenimento del riconoscimento del centro storico per la parte urbana compresa nel quadrilatero tra via XX Settembre, via Rosselli-via Leopardi, via Mameli e via Flaminia vista anche la presenza di numerosi edifici di pregio tra cui il principale quello della Stazione Ferroviaria risalente ai primi del '900;

- Con Delibera Giunta Comunale n° 489 del 11.12.2014 " Riconoscimento di Centro Storico di un'area urbana del centro città - Linee guida per la redazione della Variante al PRG - Atto di indirizzo" sono stati approvati i seguenti indirizzi:

### **a) obiettivi della Variante al PRG:**

- individuare i valori storico-documentali da salvaguardare;
- facilitare gli interventi sull'edificato esistente con una normativa più semplice rispetto a quella attualmente vigente, graduando il livello di tutela in ragione dell'integrità storico-costruttiva delle strutture edilizie;
- individuare gli elementi di degrado da trasformare o riqualificare;
- agevolare gli interventi di ristrutturazione, di recupero e riuso degli immobili dismessi o in via di dismissione;
- individuare le destinazioni d'uso non compatibili;
- prevedere che gli oneri derivanti dagli interventi edilizi privati nell'ambito considerato, vengano vincolati a finanziare interventi di miglioramento degli spazi pubblici nel medesimo ambito.

**b) misure per la sensibilizzazione e partecipazione dei cittadini:**  
iniziative di ascolto, raccolta di proposte e condivisione degli obiettivi della Variante al PRG.



# Comune di Falconara Marittima

(Provincia di Ancona)

Con Contratto Rep. N° 4245 del 12.12.2016, è stato affidato all'Architetto Giovanni Marinelli, a seguito di procedura negoziata, il servizio di progettazione di una Variante al PRG finalizzata al riconoscimento di "centro Storico" di un'area urbana del Centro Città nonché di progettazione del Piano Particolareggiato della zona oggetto di Variante al PRG;

Preso atto che il processo di formazione della Variante al PRG per il riconoscimento di "Centro Storico" di un'area urbana del Centro Città è stata accompagnata da una intensa attività di partecipazione e ascolto che ha coinvolto, oltre ai diversi Assessorati e Uffici dell'Ente, anche i soggetti esterni, secondo un percorso formalizzato con Delibera della Giunta Comunale n° 437 del 22.11.2016, come di seguito sintetizzata:

- Commissioni Consiliari I, II e III (20 Dicembre 2016)
- Apertura di un punto di ascolto presso la Sala del Mercato Coperto (Gennaio 2017)
- Commissioni Consiliari I, II e III (12 Gennaio 2017)
- 1° tavolo di Lavoro con le Associazioni di Categoria (Centro Pergoli - 26 Gennaio 2017)
- 1° forum pubblico (Centro Pergoli - 11 Febbraio 2017)
- Commissioni Consiliari I e II (11 Ottobre 2017)
- 2° tavolo di lavoro con le Associazioni di Categoria (Centro Pergoli - 12 Ottobre 2017)
- 2° forum pubblico (Centro Pergoli - 14 Ottobre 2017)

Visto che con nota Prot. n° 25170 del 27.06.2017 è stata trasmessa alla Provincia di Ancona la Comunicazione ai sensi del paragrafo 1.3 punto 10 della DGR 1813/2010 ai fini della condivisione della esclusione della Variante al PRG in oggetto, dalla procedura di Valutazione Ambientale Strategica, corredata da apposito documento istruttorio redatto dalla UOC Pianificazione Territoriale e Cartografia;

Vista la nota della Provincia di Ancona Prot. n° 32409 del 04.07.2017, assunta al Protocollo Comunale al n° 26278 del 04.07.2017, con la quale l'Autorità Competente ha condiviso di escludere la Variante in oggetto dalla procedura di VAS ai sensi del paragrafo 1.3, punto 8, lettera k della DGR 1813/2010;

Preso atto pertanto che la presente Variante, rientrando tra i casi di esclusione da VAS ai sensi per paragrafi 1.3, punto 8, lettera k della DGR 1813/2013, NON dovrà essere nemmeno corredata del Rapporto Ambientale AERCA (ex L.R. 6/2004) a seguito delle modifiche introdotte con L.R. n° 3 del 16.02.2015 art. 31, alla L.R. 6/2004, in combinato disposto con quanto stabilito al paragrafo 1.3, punto 11 della DGR 1813/2010;

Visto che con nota Prot. n° 25220 del 27.06.2017 è stata attivata la consultazione con la Regione Marche in merito ai pareri di competenza ex art. 13 Legge 64/73 (parere di compatibilità geomorfologica) e art. 10 L.R. 22/2011 (parere di compatibilità idraulica) trasmettendo apposito documento istruttorio redatto dalla UOC Pianificazione Territoriale e Cartografia;

Vista la nota della Regione Marche Prot. n° 722422 del 21.07.2017, assunta al Protocollo Comunale al n° 28804 del 21.07.2017 con la quale è stata comunicata la non necessità di emettere un nuovo parere di compatibilità geomorfologica ed è stata valutata la esclusione della Variante dalla Verifica di Compatibilità Idraulica;



# Comune di Falconara Marittima

(Provincia di Ancona)

Visto che con nota Prot. n° 46444 del 12.12.2017 il Professionista incaricato ha trasmesso gli elaborati costituenti la "Variante al PRG Centro Storico/Centro Città" come di seguito elencati:

- E01 Relazione Tecnico Illustrativa
- E02a Maglia Urbana: sviluppo storico
- E02b Maglia Urbana: fratture e continuità
- E02c Figure Urbana: capisaldi e caratteri nello spazio pubblico
- E03 Analisi storico architettonica degli isolati urbani
- E04 Analisi critica della Pianificazione Vigente
- E05 Elaborati di Analisi della Pianificazione Sovraordinata
- E06 Elaborati di PRG Stato Vigente, Raffronto, Stato di Variante
- E07 Identificazione degli edifici e dei manufatti 1900-1940 che conservano i caratteri originari
- E08 Percorso partecipativo: Sintesi delle attività

Preso atto dei suddetti elaborati e ritenuto di condividerne i contenuti in quanto rispondenti alle indicazioni impartite dall'Amministrazione Comunale con gli atti di indirizzo sopra richiamati e coerenti con i contributi acquisiti nel processo di ascolto e partecipazione che ha accompagnato la formazione del Piano;

Visto che gli elaborati tecnici costituenti la Proposta di Variante, sono stati trasmessi alla Giunta Comunale con nota Prot. n° 7862 del 14/12/2017 ai fini dell'avvio del procedimento di cui all'art. 26 della L.R. 34/92 e ss.mm.ii.;

Ritenuto di poter procedere alla adozione della "**Variante al PRG Centro Storico/Centro Città**" avendo constatato la congruità degli elaborati (allegati al presente atto quali parte integrante e sostanziale), con gli obiettivi e gli indirizzi forniti dall'Amministrazione Comunale;

Viste le seguenti disposizioni normative:

- L.R. 34/1992 e successive modifiche ed integrazioni;
- L. 1150/1942;
- D.I. 1444/1968;
- D.G.R. n° 1287 del 19.05.1997
- D.G.R. n° 1813 del 21.12.2010
- L.R. 22/2011

## DELIBERA

1) Di approvare le premesse che costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto;

2) Di adottare, per le motivazioni indicate in premessa e che qui si intendono integralmente richiamate ed approvate, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 26 della L.R. 34/1992 e ss.mm.ii., la "**Variante al PRG Centro Storico/Centro Città**" negli Elaborati di seguito indicati, redatti dal Professionista incaricato Arch. Giovanni Marinelli, **allegati quali parte integrante e sostanziale** della presente delibera e precisamente:

- E01 Relazione Tecnico Illustrativa
- E02a Maglia Urbana: sviluppo storico
- E02b Maglia Urbana: fratture e continuità



# Comune di Falconara Marittima

(Provincia di Ancona)

- E02c Figure Urbana: capisaldi e caratteri nello spazio pubblico
- E03 Analisi storico architettonica degli isolati urbani
- E04 Analisi critica della Pianificazione Vigente
- E05 Elaborati di Analisi della Pianificazione Sovraordinata
- E06 Elaborati di PRG Stato Vigente, Raffronto, Stato di Variante
- E07 Identificazione degli edifici e dei manufatti 1900-1940 che conservano i caratteri originari
- E08 Percorso partecipativo: Sintesi delle attività

3) Di dare atto che la formazione della presente Variante al PRG è stata accompagnata dalla attività di comunicazione, partecipazione e ascolto, coerentemente con le finalità del PTPCT 2017/2019 approvato con DGC n° 67/2017, secondo il percorso formalizzato con Delibera della Giunta Comunale n° 437 del 22.11.2016;

4) Di dare mandato al competente Ufficio di provvedere alla pubblicizzazione del presente atto nei modi e nei termini di cui all'art. 26 della L.R. 34/1992 come sostituito dall'art. 2 della L.R. 19/2001 (pubblicazione avviso all'Albo Pretorio on-line, affissione di manifesti, pubblicazione su tre quotidiani a diffusione regionale);

5) Di dare altresì atto che, entro 60 giorni, dalla pubblicazione dell'avviso di deposito ai sensi dell'art. 26, comma 1 della L.R. 34/92 e ss.mm.ii., chiunque può prendere visione della proposta di Variante e presentare proprie osservazioni o opposizioni;

6) Di dare atto che eventuali modifiche delle perimetrazioni ed indicazioni grafiche apportate costituiscono trasposizione parziale ai sensi dell'art. 6 comma 4 delle NTA del PRG '99;

7) Di dare atto che con la presente delibera scattano le misure di salvaguardia previste dalle vigenti leggi;

8) Di dare mandato al terzo Settore di richiedere, ai sensi della DGR 1287/1997, i pareri ai seguenti Enti, ravvisatane la opportunità: ASUR, Soprintendenza, ANAS;

9) Di pubblicare nella apposita sezione del sito "Amministrazione Trasparente", la presente Delibera, ai sensi dell'art. 39, comma 1, lettera a) del D. Lgs 33/2013;

10) DI DARE ATTO che il presente provvedimento NON è rilevante ai fini dell'art. 26 del Regolamento Comunale per la gestione del Sito Web Istituzionale e dell'Albo Pretorio On Line;

11) DI DARE ATTO che il responsabile del procedimento, ai sensi e per gli effetti della L. 241/1990, è MARINIONI MARIA ALESSANDRA.

=°=°=°=°=°=°=°=°=°=°=

Il Presidente cede la parola all'ASSESSORE ROSSI C. che illustra l'argomento come segue:

*"Grazie Presidente. Grazie anche ai funzionari presenti dell'ufficio urbanistica e all'Architetto Marinelli incaricato.*

*Focalizzare l'attenzione sul presente e sul futuro del centro città e su quello che noi tutti consideriamo, a buon diritto e da tempo, centro storico, rappresenta a mio giudizio un'operazione politica di grande valenza culturale, ma anche sociale e che implica progettazione, interventi ed operazioni reali di carattere urbanistico*



# *Comune di Falconara Marittima*

*(Provincia di Ancona)*

*e non solo, in funzione del rilancio concreto di questa parte nevralgica della città.*

*La convinzione che ci ha animato e che ci anima è quella che se riuscissimo a rivitalizzare il commercio soprattutto di qualità, innestare servizi pubblici e privati moderni e di spessore, maggior decoro urbano, una più razionale e fluida viabilità, immaginare e realizzare luoghi di migliore vivibilità sociale, per giovani e meno giovani, illuminazione pubblica efficiente, accessi più facilitati al mare e altro ancora, tutta la città ne può avere un sensibile beneficio, con un naturale effetto domino e di emulazione per gli altri quartieri, fino a raggiungere quelli più periferici.*

*Il centro città in qualche modo, è superfluo raccontarlo, ha estremo bisogno oggi di operazioni di risanamento, di ristrutturazioni, di opere concrete che lo riabilitino, lo faccia ridiventare luogo abitabile, da vivere, interessante sotto tutti i punti di vista per i residenti, per i non residenti e anche per il turista finalmente non occasionale.*

*Pensiamo che il riconoscimento di centro storico sia solo il passo iniziale.*

*Raccomanderei che non deve essere inteso e interpretato come qualcosa di statico, ma come una porzione della città in cui si sappia coniugare tutela dei propri beni architettonici, delle sue evidenze storiche con lo sviluppo futuro.*

*Una centralità che la città merita, così come merita una ricollocazione importante del nostro territorio nell'ambito dell'Area Vasta del medio Adriatico, facendo leva anche sui valori di innovazione, modernità e trasformazione, per creare il senso di una città modello, che voglia uscire da una posizione di svantaggio e volgere l'immaginario collettivo che la percepisce ancora come città periferia, città di transito, città del petrolio, città costiera senza rapporti con il mare, verso un immaginario che la interpreti come città policentrica, città delle reti e dei nodi, città degli scambi, città che rifonda il suo rapporto con il mare, città partecipata, dinamica e attiva.*

*Il lavoro dei progettisti, ai quali va il mio plauso, quello dell'Amministrazione tutta e mi auguro dell'intero Consiglio, si è concentrato proprio su questo tema, cioè cogliere nell'arco di oltre 12 mesi di lavoro, intelligente, costante e professionale, tutti quegli aspetti, quelle opportunità, quei suggerimenti utili a redigere una carta urbanistica viva, reale, piena di spunti, di potenziali occasioni, di sollecitazioni di interessi e di prospettive, capace di rimuovere ostacoli di varia natura, sia sociali che di natura economica e invertire un trend di sviluppo che ci può sembrare ancora irrimediabilmente negativo. Più ancora ringrazio per la collaborazione e la disponibilità le decine di cittadini, le associazioni culturali e le categorie professionali, che hanno capito l'importanza dell'operazione e della partita in gioco e così non hanno fatto mancare i loro suggerimenti e il loro prezioso contributo.*

*L'esperienza dei laboratori e degli incontri aperti alla cittadinanza possono sembrare a noi una novità, ma ormai sono dovunque il pane quotidiano, di un processo di coinvolgimento diffuso ed articolato, che non potrà a mio giudizio non dare i suoi frutti.*

*Non si tratta di immaginare solo la piazza o progettare un nuovo edificio, ma qualcosa di più, cioè sposare un metodo di lavoro costruttivo, che faccia anche rinascere l'orgoglio di fare parte di una comunità, che non si limita solo a lamentarsi, o a criticare, senza proporre in prima persona proprio perché ci tiene davvero alla propria identità.*

*La fase successiva, peraltro già iniziata e quella probabilmente più interessante, sarà il piano attuativo, vero banco di prova per le realizzazioni future.*

*La città centrale è già stata suddivisa sulla base di una storicità accertata, in isolati ben definiti, frutto di analisi serie e circostanziate, che sono state suggerite e altri con tutta probabilità ne verranno di questi suggerimenti, realizzazioni sulla scorta di reali esigenze, partite dalla propensione e dalla disponibilità dichiarata di proprietari, di imprenditori, di commercianti, di associazioni di categoria, ma anche di semplici cittadini. E non si venga a dire che si tratta di un'operazione di stampo elettorale, tutti sanno o dovrebbero sapere che le progettazioni serie di ampio respiro hanno bisogno di riflessioni approfondite, di incubazione, di confronti a largo spettro. Nascono cioè in tempi non sospetti e sono buone per un tratto temporale di lunga gittata. Questo è il metodo, questa è l'intenzione che ci ha animato.*

*Un grazie all'Architetto Giovanni Marinelli, ai suoi giovani tecnici, ai componenti dell'ufficio urbanistica, al suo dirigente, per il costante e qualificato supporto, ma anche a tutti coloro all'interno e all'esterno dell'apparato comunale, che hanno dato il loro fattivo ed entusiastico contributo, da angolazioni e da*





# *Comune di Falconara Marittima*

*(Provincia di Ancona)*

*esperienze amministrative differenti ma tutte convergenti a produrre un elaborato dignitoso, efficace e foriero di iniziative concrete.*

*Non so se adesso l'Architetto Marinelli e anche l'Architetto Vecchiotti, ancora di più l'Architetto Marincioni con il quale tutti i giorni mi confronto. Grazie."*

Entra durante l'illustrazione il consigliere CAPPANERA ed il numero dei consiglieri presenti sale a 14.

Quindi il Presidente cede la parola all'ARCH. MARINELLI GIOVANNI il quale illustra l'argomento mediante una presentazione orale e scritta consistente nella spiegazione di slides che vengono proiettate su uno schermo:

*"Grazie buona sera a tutti. Scusate abbiamo qualche problema tecnico con il proiettore, il meglio che mi sembra riusciamo a fare è questo, però ho bisogno di qualche minuto in più per trasferire il materiale dal mio computer a quello dell'ufficio tecnico.*

*In realtà si vede, ma viene tutto rosso, già è pesante, tutto rosso sarebbe un po' complicato.*

*Ce l'abbiamo fatta, purtroppo si vede un po' sfuocato, quindi sarà ancora più difficile.*

*Vorrei ringraziare intanto l'Assessore per l'introduzione e i complimenti, credo che poi alla fine del lavoro conto che siano tutti soddisfatti, non solo l'Assessore Rossi per quello che stiamo facendo, è un impegno che in questa fase è necessario.*

*Ovviamente noi come gruppo tecnico siamo stati il supporto di uno staff dentro l'ufficio comunale, in primis quello tecnico, con l'Architetto Marincioni, Capannelli, Vecchiotti, ma il lavoro poi è stato, vedo molti di voi che hanno partecipato ai vari incontri, allargato a tutti gli uffici, per cercare di avere una visione che fosse il più olistica possibile, cioè che potesse contenere il più possibile tutte le varie componenti, fin dalla fase iniziale, quindi l'ipotesi di lavoro iniziale è stata costruita sulla base di una serie di suggestioni che arrivano da più elementi conoscitivi, da più elementi multisettoriali.*

*La presentazione che io inizialmente immaginavo breve, perché molti di voi hanno partecipato sia alle commissioni consiliari, che agli incontri pubblici che abbiamo svolto in questo anno di lavoro, sostanzialmente, quasi 10 mesi di lavoro, poi l'Architetto Marincioni mi ha chiesto invece di allargare, di far vedere tutto il quadro conoscitivo e tutti gli elementi che abbiamo utilizzato per costruire questo quadro complessivo.*

*Quindi io ho portato molto materiale praticamente quasi tutto quello che abbiamo prodotto e vorrei illustrarlo progressivamente, senza affondare però su ogni dettaglio, quindi cercherò di dare una panoramica complessiva dell'attività svolta e poi nel dibattito successivo potremo magari approfondire alcuni elementi.*

*In particolare quindi la presentazione conterrà questi elementi: tutta l'attività ricognitiva che è stata fatta; un quadro di quello che è il percorso tecnico, amministrativo e giuridico-amministrativo che adesso la variante si appresta sostanzialmente a svolgere e alcuni elementi del quadro conoscitivo, che sono stati fondamentali per arrivare a questa ipotesi di lavoro.*

*La cosa importante a mio avviso è chiarire subito la struttura dell'attività. Il compito del Consiglio Comunale questa sera è quello di fare il primo passo di carattere istituzionale, ovvero la prima adozione dello strumento. Noi abbiamo sostanzialmente due strumenti che progressivamente costituiranno l'azione progettuale, il primo è di contesto, di insieme, è la variante al Piano Regolatore Generale, quindi variante generale.*

*La variante generale crea le condizioni poi per lo sviluppo progressivo del piano particolareggiato, cioè uno strumento attuativo, che sta dentro il Piano Regolatore, che è di carattere generale, che quindi interessa tutto il territorio comunale.*

*Ci troviamo questa sera a fare appunto il primo passo che è l'adozione della variante, quindi il lavoro, come diceva l'Assessore Rossi non si esaurisce con la cornice, ma la cornice è il primo passo necessario, diciamo minimo ma indispensabile, per costruire il ragionamento.*

*Questa variante è una variante che però deve verificare alcuni parametri, alcuni elementi qualitativi e quindi è stato necessario verificare effettivamente la fattibilità dell'operazione.*

*Questa verifica è stata condotta sia su tavoli istituzionali di concertazione, sia su attività e forum pubblici legati al coinvolgimento della cittadinanza e associazioni culturali e locali, ma anche di carattere sovra*



# *Comune di Falconara Marittima*

*(Provincia di Ancona)*

*ordinato, ovvero la variante che adottiamo questa sera ha già acquisito i pareri propedeutici e li abbiamo acquisiti sostanzialmente nel periodo agosto-settembre. I due pareri positivi ci hanno permesso poi di andare ad una seconda fase interlocutoria di forum pubblico, secondo forum pubblico, alcuni di voi hanno partecipato, quasi tutti, da quella prima fase siamo passati poi alla formalizzazione della variante, che vi presento questa sera, che discutete e che approvate in prima adozione.*

*Tutto questo processo però è un processo propedeutico, non istituzionalizzato cioè non sta dentro la Legge 34, ma è un percorso di avvicinamento, perché riteniamo corretto e importante costruire non tanto uno strumento urbanistico, quanto un processo, un percorso che possa coinvolgere culturalmente anche la città.*

*Riteniamo e sappiamo che esperienze di successo hanno costruito i loro percorsi fondandoli su una cultura urbana, arrivando quindi più possibile verso la cittadinanza.*

*Devo dire questo, colgo l'occasione del Consiglio Comunale, che 10 mesi di attività partivano da sostanzialmente una mancanza di cultura nella costruzione delle regole del gioco, attorno alla questione urbanistica, urbana, come in molti Comuni accade. Abbiamo riscontrato un crescente interesse verso questa questione e il dibattere pubblico, delle osservazioni, dei consigli e delle integrazioni e delle critiche si sono spostati progressivamente da un livello che era molto generico, generale ad un livello un po' più sofisticato, speriamo, cogliamo l'occasione del doppio passaggio: prima della variante e poi del piano particolareggiato, per innalzare ulteriormente il dibattito sulla questione.*

*Di fatto quindi ci troviamo questa sera alla prima adozione, dopodiché si apre però il percorso partecipativo istituzionale, cioè i 60 giorni delle osservazioni, che porteranno a valle delle controdeduzioni alle osservazioni e alla seconda adozione. Quindi 60 giorni per accogliere osservazioni, controdeduzioni e seconda adozione.*

*Dalla seconda adozione poi lo strumento torna dal parere preventivo, cioè torna sostanzialmente dall'autorità competente, che curerà le ulteriori osservazioni, ci restituirà la variante per l'approvazione definitiva.*

*Questi quindi i tre passaggi della variante.*

*Noi oggi, ripeto, ci troviamo al primo passo di questo.*

*Dentro la variante si incardina il piano. È un piano attuativo, di carattere particolareggiato, con l'accezione del recupero, quindi con tutte le condizioni fiscali a contorno legate al recupero, ma l'elemento centrale di innovazione è quello di recuperare i valori storici.*

*Lo strumento in seconda battuta avrà un iter più breve, proprio perché tutto lo sforzo è stato fatto nella fase iniziale, quindi di creare le condizioni e una volta che il piano, coerente con gli indirizzi della variante, con i contenuti e gli obiettivi della variante stessa avrà un iter tutto sommato più semplificato e che permetterà di arrivare all'attivazione dell'iter pubblico-privato per l'utilizzo dello strumento in un tempo molto più breve.*

*Non vorrei dilungarmi sul processo partecipativo, anche perché molti di voi hanno già fatto parte, sono stati parte attiva di questo percorso, però sostanzialmente l'ho riassunto in una piccola slide: abbiamo svolto una sequenza di incontri che abbiamo chiamato forum pubblici, ne abbiamo svolti due plenari al Pergoli, abbiamo attivato il centro di ascolto, che è stato attivo fino alla prima settimana di novembre, in due punti, prima nella sede della Pro Loco in Via Cavour e poi al mercato coperto. Dopo il mercato coperto ci siamo spostati al Pergoli, ma lì sostanzialmente non siamo riusciti a partire con l'attività.*

*Contiamo di riprendere l'attività di partecipazione per la struttura della variante nei mesi successivi, scusate per la redazione del piano particolareggiato nei mesi successivi, quindi come vedete l'iter, pur distinto in due strumenti, cornice e strumento attuativo, sono di fatto complementari.*

*Il coinvolgimento è stato svolto con associazioni di categoria ed operatori, le associazioni culturali, sono moltissime quelle attive su Falconara e ci hanno permesso un coinvolgimento che direi, comparato con altre esperienze, decisamente positivo.*

*Entriamo nel merito della questione.*

*Nella presentazione vi farò vedere prima il quadro conoscitivo, poi l'insieme degli elaborati che costituiscono la variante e poi apriamo al dibattito sul dettaglio di alcuni elementi che per ragioni di tempo saranno sicuramente non indagati, mi scuso ancora perché non si vede bene, però tutti i materiali sono stati depositati presso l'ufficio, tutti i documenti sono disponibili e penso che a seguito della prima adozione tutto verrà poi pubblicato e reso accessibile.*

*Sostanzialmente l'ambito di variante nasceva da una prima istanza dell'ufficio tecnico che aveva definito i contorni di un sistema territoriale che sostanzialmente coincide con la parte della marina ed è stata, attraverso*





# *Comune di Falconara Marittima*

*(Provincia di Ancona)*

le varie osservazioni, allargato, includendo alcuni elementi e abbiamo evidenziato i cardini che sostanzialmente costituiscono elementi al servizio della città alta e della città della marina e abbiamo strutturato l'indagine suddividendo per isolati urbani l'area della variante.

Sostanzialmente il quadro conoscitivo è stato articolato in due grandi blocchi, i primi due sono quelli funzionali al riconoscimento dei valori storici e all'indagine sulla capacità residua degli strumenti urbanistici vigenti, quindi è il primo blocco A e B, il secondo blocco invece sono indagini in gran parte già svolte, ma funzionali allo strumento del piano particolareggiato.

Di fatto quindi gli elaborati che andremo ad adottare, che andrete ad adottare questa sera sono quelli legati alla prima parte, quella del piano della variante e non sono inclusi invece quelli del piano particolareggiato.

Partiamo quindi dall'analisi dei caratteri storici.

L'analisi condotta, io andrò veloce qui e mi scuso ancora, perché ripeto poi per le osservazioni dibatteremo spero successivamente, questa parte è stata fondamentale per ottenere l'avallo, il parere positivo dalla Provincia.

Non era così scontato riconoscere dopo un adeguamento al PPAR i caratteri storici all'interno di un'area urbana, ma il processo fatto ci ha permesso di condividere con la Provincia questo risultato.

L'indagine è stata condotta su due elementi, non solo l'edilizia privata, l'architettura degli edifici, ma in particolare sulla città pubblica. I due elementi sono fortemente tra loro interrelati e di interesse per noi.

Vado veloce sulle letture di carattere settoriale che sono state tratte da moltissima bibliografia che c'è su Falconara e anche documentazione fotografica e anche qui in questa sala vedo qualche testimonianza di questo che è uno degli elementi che è emerso con gran forza durante gli incontri pubblici. Sostanzialmente attraverso una ricognizione fotografica abbiamo ridefinito quelli che sono i caratteri fondativi della città della marina, che non è una storia antica, come sapete meglio di me, ma che vanno ritrovati in un periodo che è quello del 1900-1930, 35, 40, quella è la soglia nella quale l'identità urbana del centro ancora era fortemente riconoscibile, stilemi, decorazioni, elementi di un'idea di città che era forte e che è oggetto poi dentro il piano particolareggiato e delle indagini successive di quello che è la ricostruzione di questa identità urbana.

Siamo convinti, il gruppo tecnico che ha lavorato con me è convinto che riconoscere questi elementi potrà essere sicuramente un elemento di ancoraggio forte per la rigenerazione e la salvaguardia non solo di questi elementi, ma per cercare di costruire un ragionamento diffuso, anche su manufatti che hanno meno valore storico e qualitativo.

L'indagine quindi si è spinta non solo sugli edifici ma sugli elementi fondativi dello spazio pubblico, la Flaminia come elemento generativo in primis e gli elementi che ancora permangono, gli assi trasversali di riconoscimento che poi daranno origine alla città e al legame con la città della marina e città alta e i capisaldi attorno ai quali si è costruito progressivamente il tessuto dei primi del '900. La Via Bixio, gli elementi su Via Marsala, tutti luoghi e immagini che conoscete anche meglio di me, ma che è bene ricordare, perché il senso di questa operazione è quello di ancorare attorno a questi capisaldi un patrimonio di valori che possiamo ricostituire anche su altri spazi.

Gli elementi trasversali quindi diventano elementi centrali, la sequenza delle piazze e gli elementi riconoscibili, sono elementi attorno ai quali poi potremo ragionare ulteriormente in fase di piano particolareggiato.

Ovviamente non è una lettura naif del centro storico degli elementi di valore, abbiamo anche dei detrattori, degli elementi che hanno compromesso questi caratteri funzionali e che in prima istanza nell'approvazione del PRG del '99 non erano stati automaticamente inseriti dentro le aree dei centri storici, proprio perché gli interventi che hanno portato nel tempo a perdere questi connotati, in particolare ne abbiamo riconosciuti sei, sostanzialmente hanno mutato i baricentri dei valori dell'area del centro, andando a compromettere la riconoscibilità, qui purtroppo si vede molto poco, provo ad ingrandire un po', quindi alcuni interventi, soprattutto realizzati a cavallo tra prima del D.M. 68 e dopo il 55-60, sostanzialmente hanno visto una forte crescita edilizia in interventi puntuali di trasformazione di funzioni che non erano residenziali nell'area del centro, quindi opifici, attrezzature sportive, officine, aree che comunque costituivano sostanzialmente funzioni diverse all'interno dell'area del centro, oltre a quelle residenziali e questa è una caratteristica che ancora caratterizza l'area del centro storico e del centro città.

C'è un'area dove sostanzialmente prevale funzionalmente la residenza.



# *Comune di Falconara Marittima*

*(Provincia di Ancona)*

*Venivamo invece da un percorso storico che vedeva molte aree, l'area della fornace, l'arena Ciucci, Piazza delle Erbe e altri ambiti, che contenevano anche funzioni non solo produttive e artigianali, ma anche legate ai servizi urbani, a dotazione di servizi per l'area del centro.*

*Come abbiamo costruito la ricognizione di questi elementi? Riportandoli sugli isolati urbani, con una scala di dettaglio che ne potesse far apprezzare per singolo edificio le qualità, quindi dentro il tessuto dei singoli isolati abbiamo identificato i manufatti che ancora contengono questi elementi di riconoscibilità e abbiamo classificato tutto il patrimonio edilizio.*

*Questa è una scheda tipo ed è una tra le 60 che adottate questa sera. Sostanzialmente il patrimonio edilizio è stato ricostruito attraverso una lettura storica che trovate sviluppata per ogni scheda, una documentazione fotografica, la ricognizione dei caratteri dei singoli edifici, costruita su delle categorie conoscitive che abbiamo sviluppato per cercare di mantenere e rileggere tutto il tessuto edilizio esistente.*

*Sostanzialmente nelle schede troverete classificati edifici che contengono ancora dei caratteri storici e sono in particolare edifici e manufatti che risalgono ai primi del '900 fino al '940, che sono edifici ancora riconoscibili, edifici e manufatti coevi dello stesso periodo che hanno perso però gli elementi conoscitivi e gli stilemi che li caratterizzavano e poi edifici di epoca successiva ancora recente, ma che conservano quell'idea di città, cioè una bassa densità, un livello di distribuzione del piano terra e delle aperture di un certo tipo e che tutto sommato ci riportano, come dire?, costruiscono una continuità rispetto alla città fondativa dei primi del '900.*

*Abbiamo poi individuato, oltre a queste categorie, mappato quelli che sono edifici di epoca recente che quindi rispondono a quel patrimonio a media-alta densità che purtroppo si vedeva male, ma in quei sei interventi di rigenerazione della città del '900 avevano sostanzialmente amplificato la dotazione residenziale, abbiamo mappato gli edifici e manufatti pertinenti da riqualificare, le superfici libere dell'isolato.*

*Sostanzialmente in una fotografia che adesso vi propongo progressiva vi restituisco quello che è il mix funzionale, il mix di questi usi e il mix funzionale del centro.*

*Sostanzialmente gli edifici dei primi del '900 sono questi, quelli che contengono i caratteri originali, a questi si aggiungono altri elementi coevi, ma che hanno perso i caratteri, questi sono sostanzialmente l'insieme dei manufatti che ricostruiscono quell'identità, quell'idea di città che tutto sommato anche dagli incontri pubblici è emersa come quella più identitaria, più riconoscibile e attorno ai quali vorremmo costruire un percorso di riqualificazione.*

*Come vedete la quantità degli edifici si ridistribuiscono all'interno di tutto il tessuto indagato e ribattono la forma degli isolati, fronti continui e la riconoscibilità del tessuto edilizio. Su questi si innestano gli edifici di epoca recente a media-alta densità e una serie di superfetazioni, elementi da riqualificare. Ecco, forse questo ci dà la sensazione, purtroppo non si legge bene neanche questo, ma sostanzialmente abbiamo un 50% del patrimonio edilizio che contiene ancora degli elementi storici, un 23% che costituisce questi elementi da riqualificare e un 30% che sono sostanzialmente quelli di epoca più recente.*

*Quindi immaginando che andando ad operare sul 20% quindi riqualificare in una direzione che potrebbe essere quella del 49, potremmo ricostituire un'idea di città di quel tipo che si aggira attorno al 70% dell'edilizia esistente ed è per questo che la Provincia ha dato parere positivo.*

*Il restante 30%, operare nel 20%, la fetta grigia, senza tenere in considerazione questi caratteri, significherebbe operare nella direzione dell'incremento volumetrico, cosa che l'attuale contesto socio-economico che poi vi descriverò, tutto sommato, non emerge come esigenza principale.*

*Se aggiungiamo alla lettura degli isolati gli spazi vuoti aperti nei quali poter intervenire andando a risanare, a riqualificare le aree interne agli isolati, la quantità cresce ulteriormente, quindi gli edifici che vengono spesso percepiti a maggiore densità, con piani più alti, con scarsa qualità, si riducono ulteriormente e all'interno degli isolati si comprimono ad un 18%, la fetta che vedete in alto.*

*Quindi se teniamo in considerazione questo mix, questa suddivisione percentuale, l'ambito di lavoro risulta sicuramente stimolante e di interesse per tutti.*

*Ovviamente ci restituisce anche una dimensione di città tutto sommato verde, tutto sommato fortemente ambientalmente capace di dare risposte anche di interesse, cosa che dal dibattito che abbiamo fatto in questi 10 mesi tutto sommato non è emerso, con tutta questa forza.*

*Probabilmente anche questi caratteri ambientali potrebbero essere riconosciuti anche all'interno dell'area del*



# *Comune di Falconara Marittima*

*(Provincia di Ancona)*

centro.

*Abbiamo iniziato a classificare quelli che sono gli stilemi, gli elementi decorativi, le cose che in qualche modo si ritrovano all'interno del centro e che saranno oggetto della fase successiva, quella della redazione del piano particolareggiato della città storica.*

*A fianco quindi alla lettura qualitativa, abbiamo svolto una lettura quantitativa perché per andare ad operare varianti e variazioni ai piani regolatori è necessario capire quanto queste varianti hanno inciso all'interno del tessuto nel periodo di vigenza.*

*Il Piano Regolatore Generale del '99, ci troviamo a quasi 20 anni dall'esercizio di questo strumento, e probabilmente alcuni elementi hanno evidenziato delle criticità, ma questo dato penso lo conoscete, lo avete molto più chiaro voi anche su tutto il quadro comunale.*

*All'interno dell'ambito quindi di interesse abbiamo indagato le diverse zone territoriali, in particolare le ZTOA, che sono quelle con caratteri storici, le zone B territoriali omogenee di completamento, le unità area e le area a standard all'interno del piano.*

*Abbiamo distinto le aree a standard in due dimensioni, quelle che sono fondative del Piano Regolatore Generale e quelle che sono di progetto, cioè nel Piano Regolatore sono previste delle aree a standard, subordinate all'attuazione delle unità area. Queste area a standard però non costituiscono i requisiti minimi previsti dalla normativa vigente. Purtroppo la lettura non è chiarissima, quindi a maggior ragione andrò veloce su questi dati andando ad indicarvi le cose più significative.*

*Che cosa fa la variante? Sostanzialmente la variante individua tutto quest'ambito come una zona A, in questo momento ZTOA, zona territoriale omogenea a carattere storico. In questo momento dentro l'area del centro il Piano Regolatore già individuava dei manufatti e questi manufatti già classificati verranno ulteriormente inclusi nella variante, quindi saranno mantenuti.*

*Le tabelle non si leggono, quindi fortunatamente le saltiamo.*

*Abbiamo poi indagato la dimensione delle zone territoriali omogenee di tipo B, quelle residenziali di completamento, andando a mappare quello che è il volume effettivo previsto all'interno del piano. Ci attestiamo a 1.050.000 metri cubi come quantità. Questa è la dimensione del volume del centro, non è un dato molto alto, vi dico la verità. Su questo si innestano le unità area, che sono oggetto invece di variante.*

*Le unità area sono ambiti unitari che prevedono l'attuazione attraverso il consorzio, l'accordo tra i privati. Di queste unità area, che sono quelle mappate all'interno dell'area della variante, in 20 anni di vigenza sostanzialmente non sono state attuate, ne sono state attivate due, una l'ex Fanesi ed una l'area che sta davanti a Piazza Catalani, che come sapete meglio di me non è arrivata a compimento, riteniamo che questo strumento non sia efficace, ma soprattutto incrementi ulteriormente la volumetria.*

*L'oggetto della variante, e riteniamo fortemente che questo sia un punto di forza nel processo, deve cambiare orientamento, passa da un atteggiamento quantitativo ad un atteggiamento, uno sguardo qualitativo. Non dobbiamo dotare il centro di maggiori volumi, ma dobbiamo caratterizzarne il valore, sia culturale che economico.*

*L'idea della variante quindi è quella di eliminare questi elementi ostruttivi alla trasformazione che incidono all'interno del centro.*

*Non vi tedio sulla capacità residua, il calcolo della dimensione delle UA, ma vi porto il macro dato che è quello più interessante. Sostanzialmente la ricognizione condotta ha evidenziato una capacità del Piano Regolatore Generale, tutto sommato, di incidere poco, perché la volumetria esistente è superiore a quella che il piano prevede.*

*Questa volumetria prevista dal Piano Regolatore sostanzialmente si riduce ulteriormente andando a verificare quella che è la capacità residua del Piano, cioè rispetto a quanto il Piano Regolatore prevede quanto ancora è possibile realizzare, in termini volumetrici.*

*Risultano ancora attuabili, realizzabili 45.000 metri cubi, quindi rispetto a tutto il fabbisogno previsto dal Piano ci attestiamo al 6%. Rispetto a quanto è esistente, quindi non solo a quanto è previsto, ma quanto esiste già, la quantità scende ancora al 5%.*

*Di questo 5% che noi abbiamo mappato all'interno dell'area, quindi siamo in grado di governarne lo sviluppo, sostanzialmente sono articolati piccolissimi ampliamenti, in ampliamenti che abbiamo tarato di media dimensione nell'ordine di 3.000 metri cubi e poi piccoli interventi che possono essere ancora realizzati, con*



# *Comune di Falconara Marittima*

*(Provincia di Ancona)*

dimensioni superiori, fino a 8.000 metri cubi.

*Quindi si riduce l'intervento di carattere urbanistico ulteriormente, fino al 27% di quel 5% di prima.*

*Sostanzialmente quindi in questa percentuale, in questo grafo, scusate, abbiamo evidenziato quanto incidono le unità area, rispetto alla capacità residua del Piano, quindi rispetto ai 45.000 metri cubi che possiamo ancora realizzare all'interno del centro, le unità area corrispondono a 21.000 metri quadri, quindi al 47%.*

*La variante sostanzialmente stralcia questo 47%, indirizzando la riqualificazione del centro verso aspetti qualitativi: qualità dello spazio pubblico urbano, qualità dell'edificato esistente.*

*Questa è la scelta a mio avviso più forte e più intelligente in questo momento.*

*Oltre quindi all'analisi, quella parte in grigio che abbiamo visto, oggetto della variante, le 60 schede con la capacità residua e il dettaglio del residuo ancora utilizzabile dentro i singoli isolati, sostanzialmente viene adottato questo pomeriggio.*

*Fanno parte però del quadro conoscitivo anche indagini ulteriori, di carattere socio-demografico, l'indagine, l'intreccio dei caratteri socio-demografici col patrimonio immobiliare esistente, cioè abbiamo mappato quante persone vivono nel centro, quali sono i milieu sociali e come si intrecciano con i contenitori, cioè con gli edifici esistenti. Per capire e vedere che qualche dato inizia a venire fuori ed è abbastanza interessante, come effettivamente l'orientamento del passaggio dalla quantità alla qualità è necessario. Non è solo intelligente, è proprio necessario a mio avviso.*

*Abbiamo poi iniziato la mappatura degli esercizi commerciali, aggiornata ad ottobre, alcune variazioni, passeggiando l'altra sera per il centro, ho visto già ci sono, ma piccolissime variazioni e questa parte del piano particolareggiato poi sarà arricchita, a mio avviso, di ulteriori elementi conoscitivi, per esempio un ragionamento sulla mobilità e sulla sosta, che è determinante per una riflessione sul commercio e sulle attività del centro.*

*Vorrei velocissimamente darvi alcuni indicatori su come è stato costruito il quadro socio-economico. Sostanzialmente l'indagine è stata sviluppata in maniera comparativa andando ad indagare l'area del centro, ma in comparazione con due dimensioni, due figure territoriali, una che abbiamo chiamato area del centro città, cioè tutta la residenzialità che sta attorno al centro, quello oggetto della variante e l'intero territorio comunale e quindi vedete ambiti con dimensioni territoriali molto diverse.*

*Abbiamo poi svolto una comparazione sviluppata su tre annualità, quelle a disposizione del censimento ISTAT più una terza del 2017, cioè un dato aggiornato sostanzialmente a quest'anno e quindi però non è un decennio, vedete subito che è un periodo più breve.*

*Quali sono le dinamiche che possiamo leggere nel centro e che vi riporto brevemente? Sostanzialmente abbiamo all'interno del centro storico in termini assoluti 3.600 unità, che risiedono nell'ambito del centro storico, contro circa 7.800 dell'area del centro, quindi complessivamente l'area residenziale e 26.000 unità nel territorio comunale.*

*Nella parte destra avete in percentuale le variazioni, sostanzialmente abbiamo una variazione in percentuale che è leggermente più alta nei tre anni presi in considerazione, nel centro è pari all'8,5%, riportato in un diagramma intuite la linea rossa è quella del centro e vedete che partendo dalla stessa situazione abbiamo un'incidenza superiore, quindi a parità di andamenti l'area del centro perde di più, perdono tutti ma l'area del centro perde di più.*

*Andando ad indagare poi queste quantità disgregando il dato per fasce di età dentro il centro storico, abbiamo sostanzialmente un trend di crescita più forte rispetto agli altri contesti della popolazione degli over 75, quasi il 20% che se li sommiamo agli over 65 crescono ulteriormente, raggiungendo dei numeri interessanti, quasi la metà.*

*Decresce del 15% la popolazione più giovane, quindi la fascia diciamo fino ai 19 anni.*

*Quindi se sommiamo le 3.500 unità che leggevamo prima, tra gli over 65 e maggiori di 75 si attestano un po' più di 1.000 persone. Dopo questi dati purtroppo non li leggete chiaramente.*

*Sostanzialmente invece sotto i 19 anni abbiamo una quantità che si attesta a 400, quindi il rapporto 1/5 come quantità.*

*Abbiamo indagato poi le dinamiche per singole fasce di età andando sempre in maniera comparativa nei tre anni e nella dimensione comunale a vedere come i milieu sociali cambiano.*

*Sostanzialmente un altro dato interessante che emerge è la crescita nel triennio, quindi l'oscillazione dal 2001*





# *Comune di Falconara Marittima*

*(Provincia di Ancona)*

*al 2017 delle famiglie mono-componenti, che crescono più delle altre, in maniera molto più forte, vedete la freccia come sale, schizza in alto e abbiamo circa il 14% di variazione rispetto al triennio, che è un dato significativo, perché significa che se poi l'andremo, come vedremo, ad intrecciare con la dimensione dei fabbricati, la dimensione edilizia delle unità abitative, le componenti mono-familiari risultano squilibrate, rispetto alla dimensione degli alloggi.*

*Abbiamo poi indagato e quindi mappato, territorializzato questo dato quantitativo socio-demografico nell'area del centro, perché le unità di censimento a Falconara coincidono con gli isolati, quindi questo ci ha permesso di localizzare le variazioni.*

*Le analisi hanno condotto alla lettura di alcune variazioni significative, in particolare in alcuni isolati si concentrano questi nuclei mono-componenti, mono-familiari, sono quelli in rosso, qui ne abbiamo degli ambiti dove sostanzialmente abbiamo un invecchiamento della popolazione più alta, ma che corrisponde anche ad ambiti a maggiore densità, quindi vi ricordate quel milione di metri cubi che dicevamo prima? Gran parte insistono in quegli ambiti, quindi c'è una sovrapposizione abbastanza interessante, da indagare, sulla quale agire col piano particolareggiato.*

*Un altro dato interessante è quello legato alla crescita delle nuove cittadinanze, cioè le popolazioni migrate, stranieri, stranieri che però, non entrando nel dettaglio, noi abbiamo definito nuove cittadinanze, perché effettivamente rappresentano dall'interno del centro storico una percentuale crescente che si attesta al 20%, più alta rispetto all'intero territorio comunale, quasi il doppio, rispetto all'area del centro città è ancora superiore.*

*È uno scenario che si prefigura però, data la provenienza di questi soggetti multi-etnica, abbiamo oltre 40 punti di provenienza, cittadinanze diverse, però abbiamo riscontrato che rispetto a questa diversificazione di provenienza, quindi dei territori, ne abbiamo sostanzialmente di origine balcanica la maggior parte: Romania e Albania, poi abbiamo Bangladesh, Cina e Marocco, ma che tutto sommato, comparato con altre realtà regionali e nazionali, sostanzialmente rappresentano categorie a più elevato livello di coesione sociale, cioè a più alto livello di integrazione.*

*Quindi tutto sommato gli elementi critici di quel 20% in crescita si riducono al 5% a nostro avviso qui, cioè a pochissimi soggetti che creano quelle condizioni che non tendono al radicamento, alla costruzione delle attività commerciali o all'incremento, al radicamento familiare con la costruzione delle famiglie e che quindi rappresentano probabilmente elementi più difficili da tenere sott'occhio, diciamo così, che più facilmente ingenerano quella percezione di mancanza di sicurezza. In altri contesti è stato spesso declinato in questo modo.*

*Abbiamo mappato questa variazione ed è interessante capire che sostanzialmente questa prima mappa, è un po' un cartone animato, però poi ho quasi finito, vi assicuro che stiamo per chiudere, nell'area del centro sostanzialmente abbiamo mappato la distribuzione di queste nuove cittadinanze quindi i colori più chiari, i colori più caldi rappresentano l'incremento, quelli maggiori di 40 unità sono i colori rossi e come vedete abbiamo una distribuzione omogenea, non c'è il fenomeno della concentrazione.*

*Abbiamo poi integrato il dato in percentuale sui cittadini residenti e quindi abbiamo detto: dentro ogni isolato quanti ce ne sono rispetto ai cittadini residenti con cittadinanza italiana? E vedete già che l'incidenza sposta il baricentro da un'immagine più complessiva distribuita verso l'area di Piazza Mazzini e l'area della stazione e verso il quartiere Villanova.*

*Se andiamo ulteriormente ad indagare l'incidenza rispetto alle famiglie e quindi all'occupazione del patrimonio edilizio, sostanzialmente si concentra in pochi isolati, sono quelli in rosso, proprio attorno alla stazione, l'area del centro, mentre gli altri, pur avendo una residenzialità multi-etnica, non hai la percezione dell'ambito multi-etnico.*

*Abbiamo incrociato queste informazioni quindi la mappatura dei milieu sociali e la mappatura della demografia col patrimonio edilizio. Sostanzialmente rispetto alla volumetria esistente abbiamo un patrimonio edilizio che è scarsamente abitato ed è un motivo aggiuntivo per passare dalla qualità, abbandonando la deriva del Piano Regolatore della quantità.*

*Sostanzialmente abbiamo il Decreto Ministeriale, la Legge 34 ci dice: 120 metri cubi per abitante. Sostanzialmente noi abbiamo 295 metri cubi per abitante, più del doppio e abbiamo una distribuzione di unità immobiliari di oltre 100 metri quadri.*





# *Comune di Falconara Marittima*

*(Provincia di Ancona)*

*Questo ci porta a definire un livello maggiore di occupazione quindi popolazione che si addensa in unità, in fabbricati, in isolati densamente costruiti, pari al 30%, uno sfitto che si aggira intorno al 40-45% e una fascia intermedia, di circa il 17%, diciamo una dimensione più equilibrata.*

*Questo dato ci permette non di avere un macro dato generico, ma ci permette di avere il dettaglio sui singoli isolati, questo dà una forza al piano attuativo notevole, perché permette di caratterizzare isolato per isolato, sono 60 progetti che possiamo calibrare in funzione degli obiettivi che ci poniamo.*

*Questa mappa, a mio avviso una delle più interessanti, è quella legata alla distribuzione dell'occupazione, quindi in rosso avete gli isolati nei quali l'occupazione è più bassa, se lo incrociamo col dato precedente dove avevamo la popolazione più anziana e i nuclei mono-familiari e la mappatura dei milieu sociali dove c'era una maggioranza di cittadinanza sostanzialmente proveniente da altre parti, questo ci costruisce una maglia degli interventi molto precisa, ma ci dice anche che c'è uno scarsissimo controllo dei valori immobiliari e questo è un dato importante da tenere sotto controllo, perché l'obiettivo del piano è quello di dare qualità alla città, per aumentare il valore della città, valore anche economico.*

*Quindi questo tipo di analisi ci permetterà, nella fase successiva, nella redazione delle schede progetto, di andare ad indagare come il patrimonio storico, che è quello più fragile, perché ha maggiori costi per la riqualificazione, dove i livelli di sfitto sono più alti e dove probabilmente i milieu sociali più deboli tendono, per minori obiettivi di qualità della vita, minore istanza qualitativa, di insediarsi.*

*Questo porta i proprietari a non curare gli immobili, quindi ad assicurare la capacità di avere comunque un reddito dal fitto, che sia interessante, piuttosto che affrontare il costo della riqualificazione. Questo porta alla perdita dei valori storici, quindi questa operazione che in alcune parti, anche in questi 10 mesi di attività nel centro, io ho visto interventi edilizi di bassissima qualità sugli edifici storici, avete visto quanti sono, una volta persi sono persi. Dopo devi inventarti la città del futuro, l'innovazione, qui avete ancora diversi valori però devono essere tenuti sotto controllo, obiettivo della variante è proprio questo.*

*Oltre quindi all'indagine sul patrimonio edilizio storico, sulla dimensione dei fabbricati esistenti e sui milieu sociali indagati, abbiamo iniziato una lunga mappatura degli esercizi commerciali, che qui vedete sempre peggio, ma poi magari nel dettaglio, se volete, possiamo distribuire, anzi sarebbe necessario distribuire credo i materiali presentati questa sera, per arricchire il dibattito, però sostanzialmente abbiamo mappato gli esercizi commerciali all'interno dell'area del centro, i piani terra, andando ad indagare le varie categorie costitutive degli esercizi e classificandoli, quindi abbiamo costruito delle categorie: pubblici esercizi, i servizi commerciali, la vendita al dettaglio, poi abbiamo mappato i locali sfitti nell'area del centro, che sono quelli in azzurro.*

*Quindi cosa emerge da questa lettura in estrema sintesi? Abbiamo attività più o meno, ne sono oscillate un paio in questi ultimi mesi, però sostanzialmente 272 attività commerciali nel centro città, di cui 40 per pubblici esercizi, servizi commerciali 85, quindi il 30%, vendita al dettaglio 55%, quindi metà è vendita al dettaglio. Abbiamo pochissimi pubblici esercizi.*

*Un ragionamento che è stato fatto in questi mesi e che ha visto la luce poi di recente, proprio in questa direzione, è stato quello di riflettere, questa ve la porto come criticità, sul fatto che c'è una forte discrasia tra operatori stagionali e operatori del centro città, quindi operatori del mare, diciamo, della balneazione, della semestralità del periodo estivo e operatori del centro città. Probabilmente sarebbe molto utile, ho visto che un esempio è stato positivamente messo in campo, cercare l'integrazione. Sono soggetti tutto sommato esperti, che potrebbero arricchire il patrimonio delle opportunità del centro andando a sviluppare un'attività magari complementare con quella già in corso nel periodo estivo.*

*Questo è il patrimonio commerciale non utilizzato, mappato a ottobre 2017, sostanzialmente abbiamo 87 immobili sfitti, questa è una lettura non quantitativa, cioè questo non è un dato che tiene in considerazione la dimensione dell'esercizio commerciale, ma solo la presenza di un esercizio commerciale, quindi il passaggio successivo sarà quello di andare a dosare effettivamente quanto sono grandi questi locali sfitti e quanto incidono e forse anche lì qualche dato interessante potrebbe venire fuori.*

*Complessivamente quindi abbiamo un 25% rispetto al totale degli esercizi commerciali, un quarto.*

*Questo apre interessanti opportunità, cioè non è solo un punto di debolezza, significa che nell'area del centro c'è un paniere commerciale importante e quindi ci sono possibilità, non dobbiamo inventarci o cambiare destinazioni d'uso, ma dobbiamo mettere a frutto questo patrimonio.*



# *Comune di Falconara Marittima*

*(Provincia di Ancona)*

*Complessivamente quindi riusciamo ad arrivare a 360 unità commerciali.*

*Un altro elemento che ci è stato posto all'attenzione durante questi 10 mesi di attività è stata l'incidenza delle attività commerciali e delle nuove cittadinanze rispetto agli esercizi commerciali esistenti. Quanto incide questa tipologia di attività dentro il centro? Sostanzialmente incide il 10%, sono 28 le attività che abbiamo mappato, rispetto ai 270 esercizi commerciali, quindi incide per il 10%.*

*Qual è il dato? Un po' come nella situazione di prima: il fenomeno è quello della concentrazione, della densificazione, quindi questo 10% mappato sul territorio si concentra in alcuni ambiti, dando una percezione ancora più alta del fenomeno, che in realtà è tutto sommato richiuso in un 10%.*

*Per le attività commerciali abbiamo condotto un censimento come per le schede isolate, viste nel caso precedente, dove diventa uno strumento a nostro avviso molto utile, anche per l'ufficio commercio, per monitorare, per andare a capire quali sono gli strumenti di dettaglio per attivare e migliorare le leve fiscali, che potrebbero aiutare le attività commerciali nel centro.*

*Ovviamente il centro città, centro storico, apre all'idea del centro commerciale naturale, cosa che prima non era possibile, quindi la variante ci permette di definire alcuni modelli, già sperimentati, per la riattivazione delle aree commerciali all'interno del centro e che a questo punto hanno una loro riconoscibilità e possono essere oggetto di specifica progettazione.*

*Alcuni elementi conoscitivi ci permettono già di fare alcune riflessioni e visto che ormai l'ho tirata alla lunga vi rubo altri minuti, e sostanzialmente abbiamo iniziato ad incrociarlo col disegno dello spazio pubblico, in viola la pedonalizzazione, quindi avete gli esercizi commerciali un po' colorati diffusi, la pedonalizzazione è in viola, vedete come alcune aree, fortemente attive dal punto di vista del commercio rimangono esterne all'area della pedonalizzazione, andando ad allargare l'ambito, ma perdendo di riconoscibilità, rispetto al sistema della pedonalità.*

*Abbiamo poi situazioni satelliti, ma ancora forti che devono essere riconosciuti e che devono essere trattati con una loro caratterizzazione e quindi l'intervento sul commercio in questi due ambiti non può essere lo stesso, necessariamente, devono essere attivate forme diversificate.*

*Abbiamo poi un ulteriore elemento, a nostro avviso di interesse, legato alla parte più a sinistra, rispetto a Piazza Mazzini, Piazza Garibaldi, più a nord e che apre interessanti prospettive, sia in vista del bypass ferroviario, quindi della modifica dell'assetto ferroviario, che cambierà ulteriormente i caratteri dell'area nord verso Villanova e che permettono anche magari, in un ragionamento di sistema, con la ciclabile realizzata o magari ampliando ulteriormente quella capacità, di agganciare gli esercizi commerciali, dando identificazione.*

*I centri commerciali naturali che funzionano, sono quelli che si riconoscono, che sono riconoscibili e quindi aree di sosta, ben riconoscibili, concentrate e diffuse, aree commerciali e pedonali che funzionano, che siano delimitate nello spazio ma che non hanno al loro interno detrattori, le zone blu, saracinesche chiuse, questo abbiamo dibattuto in ottobre molto negli incontri pubblici con gli operatori e che secondo me rappresenta una delle opportunità più interessanti per il centro, però tutto questo passa attraverso il primo passaggio di questa sera, ovvero la adozione della variante.*

*Questi sono gli elaborati che adottate e quindi avete la prima parte la lettura critica dei caratteri storici e quindi quello che è il parere positivo della Provincia che ci ha permesso di arrivare questa sera all'approvazione, l'analisi della pianificazione vigente, gli elaborati di lettura della pianificazione sovra ordinata e la modifica delle schede normative.*

*In estrema sintesi scorro gli elaborati che andate ad adottare questa sera e che sono: l'analisi dei caratteri storici, la mappatura del patrimonio edilizio caratterizzato con le 5 categorie che abbiamo visto all'inizio, isolato per isolato, il calcolo del fabbisogno volumetrico, della capacità residua del piano e sostanzialmente questo elaborato.*

*Questa è la situazione, la SAT 1 LUR 1 e ZUD 1, è il Piano Regolatore vigente, sostanzialmente in giallo vedete evidenziate le zone B residenziali di completamento, quindi il tessuto privo di qualità, con la variante manterremo le aree a standard ma tutto questo rientrerà all'interno della zona di tessuto omogeneo A.*

*Dentro i fogli normativi andremo a stralciare tutte quelle che sono le unità area non attuate in 20 anni, perché il Piano Particolareggiato punta da un lato alla riduzione della quantità innalzandone la qualità nel patrimonio edilizio, dall'altro facilitando l'intervento privato e quindi andando a scorporare da consorzi, patti,*



# *Comune di Falconara Marittima*

*(Provincia di Ancona)*

*forme associative che in 20 anni non sono state mai attuate, per lo meno nell'area del centro, per cercare di agevolare la trasformazione privata, quindi il recupero e la valorizzazione di questi immobili.*

*Non entro nel dettaglio delle norme, però vorrei farvi vedere, se lo trovo qua dentro, un elaborato che ritengo importante, anche per diffondere, il compito del Consiglio Comunale è anche questo no?, diffondere la conoscenza di quello che si sta facendo, abbiamo redatto una tavola apposita che aiuterà l'ufficio tecnico a gestire la fase di transizione tra l'approvazione della variante e il piano particolareggiato che, come avete capito stasera, sono due processi paralleli, ma che hanno momenti di approvazione differenti, costruendo un elaborato che limita al massimo i vincoli, la ristrettezza nell'intervento privato, andando a censire, nell'elaborato trovate a destra, provo ad ingrandirlo, se ci riesco, andando a mappare su base catastale quindi sul sistema delle proprietà, tutti quelli che sono i manufatti e che possiedono ancora caratteri storici.*

*La salvaguardia, quindi la tutela transitoria, dalla variante al piano particolareggiato, non è sull'intero immobile, è solo sui caratteri costitutivi della facciata, quindi qualsiasi intervento in questi immobili è permesso, qui di fatto non blocchiamo niente, se non accendere l'attenzione sul fatto che quando si interverrà in uno di questi manufatti chi interviene dovrà tenere in considerazione i caratteri della facciata, gli elementi di valore.*

*Abbiamo costruito un abaco che aiuti a capire anche gli operatori, a mio avviso c'è anche un'attività culturale rispetto ai tecnici da svolgere, questo lo fa quotidianamente l'ufficio tecnico rispetto a quelli che sono elementi conoscitivi, qualitativi delle facciate, quindi questo elaborato, pensato ad hoc, permette di intervenire comunque in tutti i fabbricati e di salvaguardare gli elementi di qualità, fino all'entrata in vigore del piano particolareggiato, che a quel punto darà potenzialità ulteriori, sia in termini di intervento privato, che di intervento pubblico.*

*L'idea è quella, credo si sia agganciata, adesso ho perso la battuta iniziale, se agganciato a questo c'è la necessità di modulare anche la gestione degli oneri, che quindi sarà orientata a rilanciare anche l'intervento pubblico nelle aree del centro, che invece parte subito e che quindi incentiva, iniziamo ad accumulare da subito un tesoretto per i lavori pubblici della riqualificazione dell'area del centro.*

*Mi scuso con tutti se l'ho fatta molto lunga, però era giusto riportare all'attenzione del Consiglio il lavoro fatto. Grazie."*

Svoltasi la discussione, con i sotto indicati interventi e repliche come da trascrizione integrale seguente effettuata da ditta specializzata:

**PRESIDENTE AL DIRY:**

*"Comunico che è stato proposto un emendamento da parte del Consigliere Andreoni, anzi degli emendamenti, delle proposte di emendamenti e quindi invito il Consigliere Andreoni a fare il suo intervento."*

**CONSIGLIERE ANDREONI:**

*"Vado a leggere prima l'emendamento e poi farò un piccolo intervento a corredo.*

*La proposta di emendamento al punto 6 dell'ordine del giorno Variante al Piano Regolatore centro storico/centro città, prima adozione: si propone di inserire, dopo il punto 9 del dispositivo i seguenti punti:*

*di stabilire che agli interventi edilizi relativi agli edifici ricadenti nell'ambito del perimetro del centro storico/centro città come individuato con la presente variante al PRG, verrà applicata la riduzione del 50% sull'importo degli oneri di urbanizzazione secondaria;*

*altro punto da inserire: di stabilire che i contributi di costruzione derivanti dai titoli abitativi relativi ad interventi edilizi ricadenti nell'ambito considerato dalla presente variante saranno iscritti in apposito capitolo di Bilancio, per essere destinati ad interventi di riqualificazione dei luoghi pubblici nel medesimo ambito urbano;*

*di dare mandato all'ufficio ragioneria di istruire nel Bilancio specifico capitolo di entrata: proventi derivanti da interventi nel centro storico/centro città e analogo articolo di spesa: interventi di riqualificazione dei luoghi pubblici nel centro storico/centro città.*

*Questa proposta vuole aggiungere un tassello al raggiungimento dell'obiettivo finale del progetto, vuole essere il primo e forse il più economicamente rilevante incentivo allo sviluppo futuro del nostro centro città,*



# *Comune di Falconara Marittima*

*(Provincia di Ancona)*

dimezzando questi oneri accessori, ricordo che parliamo di oneri di urbanizzazione secondaria, ai possibili investitori interessati al progetto: ristrutturazioni, rinnovi, ampliamenti. Crediamo che le iniziative possano aumentare, decollare e dare così senso compiuto a tutto il processo progettuale compiuto.

Le stime previste dai competenti uffici comunali, fatte ovviamente su basi e ricorsi storici, sul possibile minore incasso per via del dimezzamento richiesto degli oneri, graveranno sulle nostre casse in maniera ampiamente accettabile e già in qualche maniera anche previste tra le pieghe del prossimo Bilancio di previsione del 2018. Ovviamente stiamo parlando del minore incasso teorico, perché come noi ci auguriamo, anzi ne siamo convinti, essendo agevolazioni incentivanti rilevanti, non vorrei che si dimenticasse che, oltre all'aspetto economico diretto, la zona beneficerà anche del ritorno sotto forma di investimenti pubblici fatti con le cifre derivate dalle entrate che questi interventi produrranno, le entrate dovrebbero invece incrementare, per effetto del maggior numero di interventi che potrebbero gli incentivi di cui sopra innescare.

Certamente a questo primo importantissimo passo ne seguiranno altri, forse di minor peso specifico, ma certamente non per questo meno importanti e qui mi vengono in mente due piccoli esempi: occupazione del suolo pubblico e tariffe per pubblicità e insegne.

È indispensabile oggi iniziare a mettere nero su bianco e partire. I cittadini e non solo loro avranno tempo e modo per fare osservazioni e nuove proposte, per rendere sempre migliore e più efficace questo piano di rilancio, per il quale vorrei ancora una volta spendere delle parole di elogio e ringraziamento, rivolte a tutto lo staff progettista, tecnici comunali compresi."

CONSIGLIERE ROSSI A.

"Poi magari sull'emendamento alla fine, se l'ufficio è in grado di darci una risposta, prima di fare un parere complessivo, se era stata fatta una valutazione appunto di quanto poi può muovere, in termini di oneri, una piena attuazione, anche per avere un'idea di massima di quello che potrebbe essere l'utilizzo di questi oneri finalizzato, come dicevamo, all'utilizzo sui luoghi pubblici, se è stato fatto un calcolo anche spannometrico di questa cosa.

Nel merito di questa variante, che abbiamo anche affrontato in commissione, non più tardi di qualche giorno fa, io mi sono in qualche modo, dicevamo prima con qualche collega, esercitato diverse volte per cercare di utilizzarla, quindi devo dire che anch'io l'ho colta non in chiave elettorale, anche se poi magari qualche pizzicato da questo punto di vista me lo concederai, ma l'ho colta invece come un'opportunità diciamo di riflessione, soprattutto poi in questa serata in cui l'Architetto Marinelli ha fotografato una serie di dati che sono sicuramente interessanti, probabilmente molti noti, altri forse meno, che però appunto danno una fotografia ben precisa di quello che è il centro di Falconara, con popolazione fatta in un certo modo, demografia fatta in un certo modo, nuclei familiari, esercizi commerciali, insomma un lavoro, devo dire, ben fatto, approfondito, un buon lavoro.

Devo dire, ripeto, l'ho detto anche in commissione, ci voleva evidentemente un Rossi all'urbanistica, per provare a fare un lavoro di questo genere, adesso non me ne vorrà il Sindaco, ma dopo diversi anni di gestione Brandoni dell'urbanistica, questa è sicuramente una novità, una novità che porta un po' di freschezza sia nel metodo, che poi diremo qualcosa nel metodo, ma sia anche poi nella terminologia, perché ho preso parecchi appunti sia della relazione dell'Assessore, che dell'Architetto.

Per quello che riguarda il metodo sicuramente c'è un cambio di rotta evidente, perché poi questa attività partecipativa, che è stata fatta e che sicuramente si poteva fare di più, meglio, probabilmente ci saranno tanti appunti, ma sicuramente ha rappresentato una novità ed ha in qualche modo mobilitato persone, categorie, associazioni, quindi c'è stato un lavoro interessante da questo punto di vista. Va dato atto all'Assessore, io ho seguito questa vicenda fin dai primordi, che sostanzialmente l'Assessore Rossi all'inizio era completamente solo in questa vicenda, quindi l'ha lanciata un po', come dire?, contro tutti, snobbato un po' dalla Giunta, snobbato un po' anche dal resto del gruppo, poi però evidentemente, mano mano che la cosa cresceva, poi si sono accodati anche gli altri.

Io mi ricordo alcune iniziative, ma tanto poi avrete modo di replicare, in cui l'Assessore appunto era solo, poi piano piano è arrivato il Sindaco, poi il Vice Sindaco, poi tutti quanti per partecipare, ma è un bene questo, perché nella vita è importante ricredersi.

Credo che questo metodo non solo sia positivo, ma vada replicato, è stato detto, non solo per altri quartieri,





# *Comune di Falconara Marittima*

*(Provincia di Ancona)*

*ma anche per altri elementi strategici dell'Amministrazione comunale, in particolar modo per quello che riguarda il Bilancio.*

*Lo diceva l'Assessore prima questo è un metodo nuovo per noi, parlava del Comune di Falconara, ma non nuovo per altre amministrazioni, che appunto hanno lanciato non solo l'urbanistica partecipata, ma anche il Bilancio partecipato.*

*Novità anche per quello che riguarda la terminologia, anche qui, diceva l'Assessore Rossi non dite che questa è una variante elettorale, però ovviamente capita a pochi mesi dalla scadenza delle elezioni, adesso sarà un caso, ma comunque così succede e io mi ricordo che proprio nelle elezioni passate, alla scadenza del 2013 c'era un'altra variante, che avevate approvato in Consiglio Comunale, che era la variante di Falconara Alta.*

*Esito completamente diverso, discussioni e polemiche completamente diverse, però lì e l'avevo detto già quella volta, si cercava di dare risposte vecchie, risposte basate appunto sulla nuova edificazione, sulle nuove case, a problemi nuovi, altrettanto nuovi, che erano quelli appunto che hanno fotografato i tecnici prima, quindi i giovani che se ne vanno, gli anziani che aumentano, nuovi problemi legati alla convivenza tra queste generazioni e culture diverse.*

*In questo caso invece parliamo non di volumi ma di valori, quindi cambia in maniera sostanziale la terminologia, parliamo non di edificazione ma di riqualificazione, parliamo di nuovi contesti, insomma c'è tutta una terminologia che ci fa ben sperare per quello che è un lavoro che sicuramente oggi in qualche modo si appropinqua ma che poi andrà sviluppato.*

*Rispetto all'obiettivo che è quello che abbiamo detto più volte, quello di semplificare, di ridurre, di aggiornare, di rendere più fruibile il centro storico, su questo ovviamente chi non è d'accordo? Siamo d'accordo anche noi, le considerazioni che io avevo espresso anche in commissione, ma anche in altre occasioni, che probabilmente questo piano è probabilmente buono dal punto di vista teorico, però manca di alcuni fondamentali che secondo me servono per farlo decollare in maniera sostanziale.*

*Io faccio sempre riferimento ad altri piani di questo tipo, fatti da altre amministrazioni comunali, che a differenza del nostro, purtroppo, erano corredati da robusti piani anche di marketing, quindi risorse dell'Amministrazione, che in qualche modo cerca di spingere, di invogliare, di coinvolgere i cittadini, i privati, perché poi le risorse pubbliche sono quelle che sono, a fare questo tipo di trasformazione e questo purtroppo qua non c'è.*

*Secondo i contenitori pubblici, ne hanno parlato diverse volte, mi vengono in mente quelli un po' più noti, più importanti: il mercato coperto, l'ex Fanesi, Palazzo Bianchi, tutta la pineta che porta a Palazzo Bianchi, possono questi tre già di per sé essere dei forti attrattori di cambiamento, se in qualche modo ci si riesce a mettere le mani, si riesce in qualche modo a dare nuova funzionalità, però ovviamente sono strutture pubbliche, sono in qualche modo vincolate al fatto che, sempre lì, ci sono poche risorse o quelle poche sono destinate altrove e quindi non possono fare da volano, perché poi lo sappiamo tutti, il privato si muove nel momento in cui c'è anche una risorsa pubblica, un intervento pubblico, che muove e aiuta gli investimenti.*

*La faccio molto breve, così lascio magari spazio a chi vorrà replicare, sicuramente ce ne saranno, l'analisi del contesto, però, secondo me, manca anche qui ma probabilmente, come dire?, sarà oggetto di prossime riflessioni, di un suo tentativo di traguardare, diceva l'Assessore prima, questo è un punto di partenza, che poi dovrà in qualche modo traguardare tanti anni, da qui a venire, ecco, io da persona che legge questi dati, in cui dice: gli over sessantacinquenni sono quasi il 50%, 40 etnie, 270 esercizi commerciali, giovani che decrescono, insomma qua c'è di che lavorare per costruire, non solo un documento tecnico magari perfetto e tecnicamente ineccepibile, ma per costruire una proposta politica più articolata, più sostanziosa, che possa traguardare i prossimi 10 anni magari e questo secondo me manca, perché in qualche modo non si vuole dare, non si è cercato di dare una risposta, cioè questa tendenza in cui ci sono anziani, stranieri, è una tendenza che noi vogliamo in qualche modo assecondare? E allora a questo punto bisogna puntare a fare una trasformazione di quelli che sono gli esercizi commerciali, dare nuovi servizi, cioè tener conto che ci sono queste persone, che hanno esigenze diverse magari rispetto ad una popolazione con figli o una popolazione più giovane, oppure si vuole invertire la tendenza, si vuole in qualche modo riportare i giovani in centro, si vogliono riportare le famiglie in centro, insomma sono due percorsi molto diversi, che prevedono strategie profondamente diverse ma che in qualche modo a mio avviso non traspaiono all'interno di questo documento, altre amministrazioni hanno fatto, io portavo a suo tempo il caso di Jesi, Jesi è un Comune molto vicino, io non frequento molto la*





# *Comune di Falconara Marittima*

*(Provincia di Ancona)*

vita notturna, ma mi raccontano che Jesi ad esempio è diventata un centro attrattore, soprattutto d'inverno, di vita notturna, perché sono state fatte alcune scelte, alcuni esercizi si sono trasformati in un certo modo, ma ha comportato alcuni elementi positivi, ma altri elementi negativi.

Altre amministrazioni hanno puntato, vedevamo prima i tanti locali sfitti, tanti negozi vuoti, ad esempio con bandi per stimolare la nascita di nuove imprese, ce ne sono tante, ad esempio mi vengono in mente semplicemente le spin off dell'università politecnica, saranno almeno una quarantina in cerca magari di una locazione, dove sistemarsi, insomma bisognerebbe provare ad esercitarsi di più per immaginare non solo un documento tecnico efficace e ineccepibile dal punto di vista magari documentale, ma qualcosa che abbia una valenza più profonda dal punto di vista politico.

Queste un po' le riflessioni, dopodiché in generale la nostra, la mia e la nostra, è una valutazione sostanzialmente positiva per cui diamo atto del buon lavoro fatto, per cui questa sera in qualche modo siamo disponibili a votare positivamente questo documento."

**CONSIGLIERE GIACANELLA:**

"Prima di passare all'esame della variante dobbiamo ripristinare alcune cose, per lo meno la verità, perché abbiamo visto che prima il PD confondeva un po' i dati, paragonando poche spese di due sentenze del Giudice di Pace di poche centinaia di Euro, con spese di soccombenza per centinaia di migliaia di Euro e adesso il Consigliere Rossi invece travisa un po' quella che è stata la realtà. Innanzitutto bisogna subito dire che quello del centro storico era un progetto che era da tanto nell'animo dell'Amministrazione, in cui ha iniziato il lavoro, in maniera inizialmente sotto traccia, prima il Sindaco in qualità di Assessore all'urbanistica, poi ha proseguito il lavoro in maniera altrettanto efficiente e competente l'Assessore Rossi, non da solo, con tutta l'Amministrazione, col pieno appoggio di tutta l'Amministrazione.

Detto questo ovviamente il Consigliere Rossi nell'elogiare comunque, di questo ne prendiamo atto, l'operato dell'Amministrazione, ha poi lasciato cadere altri discorsi che poco hanno a che fare con questa variante, riportando l'esempio oppure omettendo alcune cose, anche la variante di Villa Guastuglia si è contraddistinta come una variante fortemente partecipata. Ricordavamo tutti il bando di interesse, le riunioni, diciamo che forse quella della non partecipazione è una prerogativa del PD e se Jesi adesso si è rivitalizzata forse è perché adesso non amministra più il PD, forse sarà questo il vero cambio storico che ha fatto Jesi come vita notturna, ma al di là della battuta, che il Consigliere Rossi ha servito sul piatto anche facile, in verità alle volte l'esame solo dei dati non tiene conto poi delle circostanze, perché se come ha rivelato l'abile Architetto Marinelli lo spopolamento delle fasce più giovani di età dal centro dipende da vari fattori e Villa Guastuglia andava proprio a sopperire a quel tipo di abitazione e a quel tipo di esigenza che oggi il giovane non ritrova nel centro città.

Lo scopo di questa Amministrazione è quello di, in qualche maniera, agevolare il ritorno dei giovani anche al centro città, la cui conseguenza primaria è proprio data dall'incapacità delle amministrazioni di centrosinistra precedenti di pensare ad una città del futuro e quindi non avere ad esempio una città coi parcheggi, non avere una città a dimensione di persona, ma urbanizzare tutto quello, anzi, mi sono espresso male, costruire, edificare senza urbanizzare in maniera intelligente le nostre città.

Quindi è fortemente questo, cioè la variante del centro storico è chiaro che prende le mosse da una visione diversa che ha contraddistinto l'urbanistica da tutta l'Amministrazione di centrosinistra ed è quella della riqualificazione, che non va intanto, come ha detto l'Architetto Marinelli, nel quantitativo, ma nel qualitativo.

Poi è chiaro che di fronte all'ovvio non è possibile che è essere d'accordo, è chiaro che l'incentivazione a livello finanziario da parte delle risorse amministrative è sempre poco, ma anche quelle comunali sono risorse amministrative e di certo, se invece di impiegarle per pagare i mutui contratti le potessimo utilizzare per aiutare i falconaresi, saremmo sempre stati le persone più felici, ma è chiaro che i debiti, che il PD o quelli prima del PD, hanno fatto, li hanno contratti e noi li dobbiamo pagare, noi cittadini.

Quindi è chiaro che avremmo preferito destinare queste risorse ad altro, a finanziare le nuove attività o a riempire i contenitori del centro, il caffè letterario va in questa direzione, ma è chiaro che è una scommessa. Io ricordo anche il parcheggio multipiano che, anche lì, chiaro che noi l'avremmo fatto in maniera diversa, ma anche lì l'Amministrazione deve trovare una via di mezzo, un compromesso con il privato, per fare quello che se avesse risorse proprie, farebbe in maniera diversa per conto proprio, questo non è più possibile, ovviamente



# *Comune di Falconara Marittima*

*(Provincia di Ancona)*

*nell'immaginifica ricostruzione degli amici del PD, che fanno sempre il conto senza l'oste, cioè senza la situazione contabile finanziaria dell'Ente, senza poi ricordare che è la loro parte politica che ha ridotto l'Ente al dissesto, però al di là di questo io apprezzo invece, ed è innegabile questo riconoscimento che è stato fatto anche dall'opposizione a cui riconosco, almeno, l'onestà intellettuale di averlo riconosciuto, che è un percorso partecipato ed è un modo innovativo di fare urbanistica, quanto poi sarà realizzato lo vedremo, è sicuramente una cosa difficile, è una cosa alla quale devono poi lavorare, un progetto al quale poi è necessario lavorare, non solo in questa Amministrazione ma anche le Amministrazioni future, nel farlo conoscere, ma abbiamo fatto tantissimo, per un tipo di variante è stata fatta tantissima partecipazione e deve essere posta, questa magari ci darà la possibilità anche di accedere al riconoscimento del centro storico a finanziamenti a cui oggi i cittadini falconaresi non possono accedere a livello ovviamente sovra comunale. A livello comunale onestamente l'emendamento che abbiamo proposto io con Maurizio va in questa direzione, perché è un emendamento che ragiona oggi in termini di minori incassi, magari, però può essere un volano perché se iniziano una o due persone a riqualificare magari una zona della città può essere uno stimolo anche per il vicino, perché dice: "La casa di fronte a me ha ristrutturato, ora guarda quanto è bella" e magari può essere uno stimolo, con queste agevolazioni fiscali, a spendere ancora, sapendo poi che gli oneri di urbanizzazione, comunque le somme che il Comune dovesse in qualche modo incamerare, siano poi ridistribuite proprio per quella zona e quindi che si possa così intraprendere un circolo vizioso e virtuoso, che migliori la situazione, però dobbiamo essere consapevoli che non può essere considerato come la panacea e l'immediata risoluzione di tutte le problematiche del centro città della nostra città. Dobbiamo prendere il progetto per quello che è, un progetto validissimo, un progetto che ha l'ambizione di pensare e di immaginare una città diversa, migliore, ma che la realizzazione dello stesso sarà destinata ovviamente dal tempo e dalla capacità con la quale questa Amministrazione ma ovviamente ormai le Amministrazioni future, perché tra meno di un anno ci saranno le elezioni amministrative, avrà la capacità e l'intelligenza di farle conoscere ai cittadini e a tutta la comunità."*

## **CONSIGLIERE ASTOLFI I.**

*"Grazie. Mi associo a quanto detto prima dal Consigliere Rossi, in merito a Rossi, però volevo fare una precisazione: Rossi non è stato lasciato solo, perché questa variante è una scelta politica, voluta dai Consiglieri di maggioranza, dagli Assessori, da tutta la maggioranza e siamo sempre stati al fianco di Rossi su questa scelta, una scelta voluta e considerate che le scelte oggi hanno un costo, questa ha un costo sia economico anche piccolo e un costo umano di risorse umane, quindi la maggioranza l'ha voluta e l'ha portata avanti, Rossi nel miglior modo possibile l'ha portata avanti, di questo bisogna dare atto, ma non è stato sicuramente lasciato solo. Ci tenevo a precisare questo, perché da come avevi detto sembrava che tutti quanti eravamo contrari a questa cosa, invece è stata proprio una scelta politica voluta e pensata da tanto tempo, però si è realizzata solo negli ultimi 2-3 anni, perché i problemi di Falconara, come ben sapete e le priorità sono molteplici, quindi però alla fine ci siamo riusciti, con l'intento che poi la grande forza del riconoscimento del centro storico è che quando c'è un centro storico un'amministrazione, questa o un'altra, quella che sia, può incidere come cambiare la città, perché se non c'è il centro storico sapete benissimo, anche a livello commerciale, eccetera, c'è come una deregulation, invece con il centro storico uno può dare un'impronta e un indirizzo di come vuole la città. Solo questo."*

## **CONSIGLIERE FEDERICI:**

*"Grazie Presidente. Volevo ricordare ai colleghi che anche stasera il collega Giacanella non ha preso la pasticca antiacido PD per cui gli consiglio di ricordarlo, perché altrimenti ce l'ha sempre così e quindi non riesce proprio a digerire, da quando gli ho detto il vaso di coccio non è più possibile, ce l'ha con il PD, però ovviamente la realtà storica, con la simpatia per il collega, lo superiamo.*

*Lo superiamo perché volevamo questa sera, aveva iniziato anche Andrea, in un momento in cui l'opposizione, anche prima, è palesemente concorde su certe attività vostre, ad un certo punto hai esagerato, sei andato a cimentarti in un contesto nel quale l'opposizione dice che stai lavorando bene, giusto Sindaco? Quindi condividiamo questo percorso, che è stato fatto, positivo, anche se con tutta onestà bisogna dire che, almeno per come la pensiamo noi, questo rilancio del centro, questa variante doveva essere però uno dei primi lavori della prima legislatura. Sono passati quasi 10 anni dalla prima e quindi ci siamo dimenticati di fatto del centro*



# *Comune di Falconara Marittima*

*(Provincia di Ancona)*

storico per quasi 10 anni. Questo è, diciamo, sostanzialmente se dobbiamo fare un discorso prettamente politico di mettere qualche pulce, però, ripeto, una trasmissione diceva "Non è mai troppo tardi" prendiamo per buona anche questa.

Quindi condividiamo questi che sono i valori, perché forse voi, ma noi l'opposizione in questi 10 anni, che ormai sono diventati 10, ci rendiamo conto della difficoltà del centro, un centro storico che veramente si può definire, l'abbiamo definito addirittura un centro di periferia, per i motivi che ci ha detto l'Architetto, quindi vogliamo ricostruire, vogliamo ripensare questo centro in modo diverso, con caratteristiche diverse, qui molto si potrebbe dire anche sulla tipologia costruttiva, si potrebbe lavorare di più, non solo con incentivi fiscali, perché logicamente se vogliamo vedere, individuare un centro, è necessario anche incidere sulle tipologie, sulla qualità di queste ristrutturazioni.

Ripeto, penso che sia un lavoro da continuare, un inizio di un certo lavoro, ripeto, anche se tardivo, noi lo condividiamo e daremo il nostro parere favorevole a questa variante. Grazie."

**ASSESSORE ROSSI C.:**

"Poche cose mi rimangono da dire, dopo questo interessante dibattito.

Ovviamente la prima è la risposta ad Andrea Rossi: sono rimasto solo? Il problema è questo, che il Sindaco, la Giunta e i Consiglieri di maggioranza, poi dirò anche qualcosa sui Consiglieri di minoranza, in realtà mi hanno dato la più totale fiducia e io ho cercato di ripagare questa fiducia attraverso un continuo feedback e questo mi riempie di soddisfazione, di orgoglio e ne ho sempre avuto una questione di rimando. Ovviamente tu dai un'altra lettura, ma ci sta in un discorso di maggioranza e opposizione, un discorso se vuoi anche pre-elettorale, anche se per me la campagna elettorale dovrebbe essere un momento alto della politica, spero che lo diventi o che comunque almeno si sia a metà strada, adesso qualche colpo sotto la cintola ci sta, ma l'altro 50% deve essere una politica nobile e come ho cercato sempre, abbiamo cercato sempre di dare una continua informazione a tutti i Consiglieri ma anche alla cittadinanza.

In questo però sono stato molto facilitato, perché c'è un gruppo di tecnici dell'ufficio urbanistica e dell'ufficio tecnico, che io non ho grande esperienza di altri Comuni, ma io sfiderei molti altri Comuni ad averli, tant'è che ci chiedono e chiedono a loro sempre dei consigli, ci si ricorda e quindi è stato in effetti un lavoro da parte mia facilitato, che ogni giorno ne avevo degli impulsi ulteriori, così pure le riflessioni attorno all'apporto che hanno dato i Consiglieri di minoranza, i Consiglieri tutti e il Consiglio Comunale stesso e infine anche all'Architetto Marinelli, che insieme al suo staff ha dato un contributo secondo me ineguagliabile, ma ineguagliabile non solo perché l'Architetto Marinelli è un tecnico giovane ma di valenza, ma perché si è contornato di gente giovane. Quando tu vedi gente giovane e qui lo dico in maniera esplicita, per quattro soldi, andate a verificare, lo sappiamo tutti, si impegna costantemente per 7-8 mesi, per diverse ore al giorno, anche dopo cena, anche in luoghi inusitati e danno appuntamenti a te, rappresentante politico, ti viene un po' di emozione, ti viene un po' di voglia, cominci a ricredere a questo tipo di lavoro e di rappresentanza che fai, perché proprio sono loro stessi che ti danno questa volontà e credo che l'abbiate sperimentato anche voi.

Quando si tratta di valorizzare i giovani, bisogna valorizzarli in questo modo.

Per quanto riguarda gli altri aspetti, io darei molta importanza a quello che ha già detto l'Architetto Marinelli, al piano attuativo, cioè al piano particolareggiato, quello sarà veramente il vero banco di prova, non è facile, perché la città si è invecchiata, il centro è vecchio, ma al tempo stesso dobbiamo operare su due livelli: il livello di tenere a mente le esigenze delle persone più anziane ma anche dei più giovani, non è un caso che questa Amministrazione si è da tempo, da oltre un anno, un anno e mezzo, che il centro di Aggregazione Giovanile deve essere fatto, non ricordo esattamente, proprio fatto nel centro della città e su questo tema credo che bisognerà impegnarsi.

La critica più fondata ovviamente, ma marginalmente l'ha detto anche Giovanni Marinelli, è quella delle risorse. Sulle risorse dobbiamo fare la massima attenzione. L'impegno nostro, di tutti, di tutti dico perché al governo ci sono anche altre espressioni politiche, al governo regionale, al governo nazionale, eccetera, ma noi dobbiamo fare uno sforzo comune per dragare tutte le risorse possibili che ci possa concedere la legislazione vigente, sia regionale che nazionale.

Questo è un dato, perché le risorse pubbliche sono un momento importante per attuare o tentare di attuare quello che abbiamo tutti quanti noi in mente di attuare. L'emendamento proposto dal Consigliere Andreoni è



# Comune di Falconara Marittima

(Provincia di Ancona)

*un emendamento che si intreccia con questo discorso e cioè la chiave di volta a mio giudizio non è solo e non tanto della disponibilità di risorse pubbliche, ma come attrarre gli investimenti privati.*

*Noi pensiamo che questa possibilità, tutta all'interno dell'Amministrazione comunale, come suo atto autonomo, che è quello di dimezzare una serie di oneri, possa essere, e non mi vorrei sbagliare su questo, un elemento che possa essere di impulso affinché il privato, sia impresa, sia privato, sia di esercizio, di qualunque tipo, possa avere la possibilità e l'esigenza e quella scintilla per poter cominciare a reinvestire nel territorio.*

*Io l'ho intesa in questi termini, Andreoni, su questo.*

*Sulle quantificazioni non so darti una risposta. Non so se è stato fatto, Architetto, se è stato fatto sono contento, anzi se vuole dire qualcosa sono contento di questo, avevo anche previsto una sua disponibilità a dichiarare qualcosa in merito.*

*Questo è un cavallo di battaglia su cui ci sentiamo sicuramente impegnati in maniera collettiva."*

**ARCH. MARINCIONI:**

*"Abbiamo chiesto all'ufficio edilizia appunto di farci un po' una panoramica sulla questione degli oneri, perché ci interessava capire a quanto potevano ammontare queste eventuali minori entrate. Tenete conto che da quando il Piano Regolatore è diventato operativo, quindi dal 2003, per i primi anni il trend, cioè l'entrata degli oneri a livello comunale, si aggirava all'incirca su 1.200.000-1.400.000 Euro l'anno, poi mano a mano che si sono esaurite le capacità edificatorie, di ristrutturazione, offerte dal Piano Regolatore, questa entrata è sempre diminuita.*

*Negli ultimi 5 anni poi c'è stata la crisi, dico questo perché? Negli ultimi 3 anni gli oneri che sono derivati soltanto dagli interventi all'interno di quel contesto urbano, quindi del centro città, sono complessivamente di 150.000 Euro, cioè su un entrata totale a livello di Comune di 600.000 Euro all'incirca 600-650.000 Euro di oneri, per tutto il territorio comunale, 150.000 derivano dagli interventi che sono stati fatti nel centro città, questo negli ultimi tre anni, quindi parliamo di 50.000 Euro l'anno, nel centro città. Quindi parliamo di cifre piccole.*

*Dentro questi 50.000 Euro annui ci sono però le tre componenti degli oneri concessori che sono: il contributo del costo di costruzione, gli oneri di urbanizzazione primaria e gli oneri di urbanizzazione secondaria. Adesso diciamo a braccio, facciamo finta di dividere per tre questo numero che è 50.000, cosa viene fuori? 15-16-17.000 Euro, quindi diciamo che la minore entrata si aggira intorno a questa cifra, non è una grande cifra, però per chi dovesse chiedere il permesso di costruire ha un significato comunque, è un risparmio che ha un significato."*

**ASSESSORE ROSSI C.:**

*"Concludo Presidente.*

*È una risposta che l'Amministrazione dà nella sua capacità autonoma di decisione, senza chiedere aiuti a Roma o ad Ancona, dove noi busseremo e tutti quanti sono impegnati a bussare per poter, come ho detto, dragare risorse pubbliche.*

*Una cosa è riecheggiata in questa sala sempre e comunque: qualità, qualità, qualità. Il centro ha bisogno di risanamento e di qualità, non di quantità e questo deve essere secondo me lo slogan che ci deve accompagnare nel prossimo futuro."*

**CONSIGLIERE ANDREONI:**

*"Grazie Presidente. Solo ho tirato fuori dalla discussione qui degli obiettivi che questa variante si è data: individuare valori storici da salvaguardare, facilitare interventi innovativi sull'esistente, individuare elementi di degrado da riqualificare, individuare destinazioni d'uso non compatibili. Come ha detto bene l'Assessore Rossi: qualità.*

*Questi sono alcuni degli obiettivi primari che lo studio si era prefisso di raggiungere e portarli a compimento sarebbe un'eccellenza per la nostra città e per i suoi abitanti. Per fare questo il primo gradino che dobbiamo salire è questa prima approvazione, pertanto credo che l'approvazione della proposta di delibera, emendata con i punti presentati, sia un atto dovuto nei confronti della nostra città, dei suoi abitanti, del nostro futuro, quindi il nostro voto sarà favorevole."*





# Comune di Falconara Marittima

(Provincia di Ancona)

## CONSIGLIERE GIACANELLA:

*"Per annunciare il voto favorevole anche di Uniti per Falconara, ovviamente perché la variante e l'emendamento vanno nel senso indicato dall'Assessore, voluto dal Sindaco e dall'Amministrazione e cioè di tracciare una via per un futuro migliore per la nostra città."*

Vista la sopra estesa proposta di deliberazione;

Dato atto che sulla proposta di deliberazione i consiglieri ANDREONI e GIACANELLA hanno presentato l'allegata proposta di emendamento (ALL. 1) integrativa riguardo al dispositivo dell'atto, posta ai voti con il seguente risultato

Presenti ( 14 ) :

- Presidente	- Polita	- Giacchetta
- Luciani	- Rossi A.	- Federici
- GiacANELLA	- Cipolletti	- Andreoni
- Marini	- Astolfi I.	- Cappanera
- Barchiesi	- Sindaco	-

Favorevoli ( 14 ) :

- Presidente	- Polita	- Giacchetta
- Luciani	- Rossi A.	- Federici
- GiacANELLA	- Cipolletti	- Andreoni
- Marini	- Astolfi I.	- Cappanera
- Barchiesi	- Sindaco	-

Contrari ( 0 ) :

Astenuti ( 0 ) :

## **Emendamento accolto**

Quindi,

### **IL CONSIGLIO COMUNALE**

Premesse:

- Nelle Linee Programmatiche di Mandato 2013-2018, approvate con DCC n° 52/2013, è rappresentato, tra gli altri, l'intento di promuovere azioni volte alla tutela e al decoro del centro cittadino, in grado di contrastare le situazioni di degrado e favorire l'uso degli spazi pubblici, intendendo in tal senso attivare iniziative nei confronti degli Enti preposti, volte ad ottenere il riconoscimento del "centro storico" per la parte urbana del Centro Città, vista anche la presenza di numerosi edifici di pregio tra cui il principale quello della Stazione Ferroviaria risalente ai primi del '900;

- Nel Piano Triennale delle Performance 2014-2016, approvato con DGM n° 205 del 27.05.2014, sono individuati gli obiettivi strategici del triennio 2014-2016 tra i quali vi è pure quello denominato "Operare per un miglior decoro per il centro cittadino" a cui è associata l'Azione Strategica denominata "Ottenimento del riconoscimento del centro storico per la parte urbana compresa nel quadrilatero tra via XX Settembre, via Rosselli-via Leopardi, via Mameli e via Flaminia vista anche la presenza di numerosi edifici di pregio tra cui il principale quello della Stazione Ferroviaria risalente ai primi del '900;





# Comune di Falconara Marittima

(Provincia di Ancona)

- Con Delibera Giunta Comunale n° 489 del 11.12.2014 " Riconoscimento di Centro Storico di un'area urbana del centro città - Linee guida per la redazione della Variante al PRG - Atto di indirizzo" sono stati approvati i seguenti indirizzi:

**a) obiettivi della Variante al PRG:**

- individuare i valori storico-documentali da salvaguardare;
- facilitare gli interventi sull'edificato esistente con una normativa più semplice rispetto a quella attualmente vigente, graduando il livello di tutela in ragione dell'integrità storico-costruttiva delle strutture edilizie;
- individuare gli elementi di degrado da trasformare o riqualificare;
- agevolare gli interventi di ristrutturazione, di recupero e riuso degli immobili dismessi o in via di dismissione;
- individuare le destinazioni d'uso non compatibili;
- prevedere che gli oneri derivanti dagli interventi edilizi privati nell'ambito considerato, vengano vincolati a finanziare interventi di miglioramento degli spazi pubblici nel medesimo ambito.

**b) misure per la sensibilizzazione e partecipazione dei cittadini:**

iniziative di ascolto, raccolta di proposte e condivisione degli obiettivi della Variante al PRG.

Con Contratto Rep. N° 4245 del 12.12.2016, è stato affidato all'Architetto Giovanni Marinelli, a seguito di procedura negoziata, il servizio di progettazione di una Variante al PRG finalizzata al riconoscimento di "centro Storico" di un'area urbana del Centro Città nonché di progettazione del Piano Particolareggiato della zona oggetto di Variante al PRG;

Preso atto che il processo di formazione della Variante al PRG per il riconoscimento di "Centro Storico" di un'area urbana del Centro Città è stata accompagnata da una intensa attività di partecipazione e ascolto che ha coinvolto, oltre ai diversi Assessorati e Uffici dell'Ente, anche i soggetti esterni, secondo un percorso formalizzato con Delibera della Giunta Comunale n° 437 del 22.11.2016, come di seguito sintetizzata:

- Commissioni Consiliari I, II e III (20 Dicembre 2016)
- Apertura di un punto di ascolto presso la Sala del Mercato Coperto (Gennaio 2017)
- Commissioni Consiliari I, II e III (12 Gennaio 2017)
- 1° tavolo di Lavoro con le Associazioni di Categoria (Centro Pergoli - 26 Gennaio 2017)
- 1° forum pubblico (Centro Pergoli - 11 Febbraio 2017)
- Commissioni Consiliari I e II (11 Ottobre 2017)
- 2° tavolo di lavoro con le Associazioni di Categoria (Centro Pergoli - 12 Ottobre 2017)
- 2° forum pubblico (Centro Pergoli - 14 Ottobre 2017)

Visto che con nota Prot. n° 25170 del 27.06.2017 è stata trasmessa alla Provincia di Ancona la Comunicazione ai sensi del paragrafo 1.3 punto 10 della DGR 1813/2010 ai fini della condivisione della esclusione della Variante al PRG in oggetto, dalla procedura di Valutazione Ambientale Strategica, corredata da apposito documento istruttorio redatto dalla UOC Pianificazione Territoriale e Cartografia;

Vista la nota della Provincia di Ancona Prot. n° 32409 del 04.07.2017, assunta al Protocollo Comunale al n° 26278 del 04.07.2017, con la quale l'Autorità Competente ha condiviso di escludere la Variante in oggetto



# Comune di Falconara Marittima

(Provincia di Ancona)

dalla procedura di VAS ai sensi del paragrafo 1.3, punto 8, lettera k della DGR 1813/2010;

Preso atto pertanto che la presente Variante, rientrando tra i casi di esclusione da VAS ai sensi per paragrafi 1.3, punto 8, lettera k della DGR 1813/2013, NON dovrà essere nemmeno corredata del Rapporto Ambientale AERCA (ex L.R. 6/2004) a seguito delle modifiche introdotte con L.R. n° 3 del 16.02.2015 art. 31, alla L.R. 6/2004, in combinato disposto con quanto stabilito al paragrafo 1.3, punto 11 della DGR 1813/2010;

Visto che con nota Prot. n° 25220 del 27.06.2017 è stata attivata la consultazione con la Regione Marche in merito ai pareri di competenza ex art. 13 Legge 64/73 (parere di compatibilità geomorfologica) e art. 10 L.R. 22/2011 (parere di compatibilità idraulica) trasmettendo apposito documento istruttorio redatto dalla UOC Pianificazione Territoriale e Cartografia;

Vista la nota della Regione Marche Prot. n° 722422 del 21.07.2017, assunta al Protocollo Comunale al n° 28804 del 21.07.2017 con la quale è stata comunicata la non necessità di emettere un nuovo parere di compatibilità geomorfologica ed è stata valutata la esclusione della Variante dalla Verifica di Compatibilità Idraulica;

Visto che con nota Prot. n° 46444 del 12.12.2017 il Professionista incaricato ha trasmesso gli elaborati costituenti la "Variante al PRG Centro Storico/Centro Città" come di seguito elencati:

- E01 Relazione Tecnico Illustrativa
- E02a Maglia Urbana: sviluppo storico
- E02b Maglia Urbana: fratture e continuità
- E02c Figure Urbana: capisaldi e caratteri nello spazio pubblico
- E03 Analisi storico architettonica degli isolati urbani
- E04 Analisi critica della Pianificazione Vigente
- E05 Elaborati di Analisi della Pianificazione Sovraordinata
- E06 Elaborati di PRG Stato Vigente, Raffronto, Stato di Variante
- E07 Identificazione degli edifici e dei manufatti 1900-1940 che conservano i caratteri originari
- E08 Percorso partecipativo: Sintesi delle attività

Preso atto dei suddetti elaborati e ritenuto di condividerne i contenuti in quanto rispondenti alle indicazioni impartite dall'Amministrazione Comunale con gli atti di indirizzo sopra richiamati e coerenti con i contributi acquisiti nel processo di ascolto e partecipazione che ha accompagnato la formazione del Piano;

Visto che gli elaborati tecnici costituenti la Proposta di Variante, sono stati trasmessi alla Giunta Comunale con nota Prot. n° 7862 del 14/12/2017 ai fini dell'avvio del procedimento di cui all'art. 26 della L.R. 34/92 e ss.mm.ii.;

Ritenuto di poter procedere alla adozione della **"Variante al PRG Centro Storico/Centro Città"** avendo constatato la congruità degli elaborati (allegati al presente atto quali parte integrante e sostanziale), con gli obiettivi e gli indirizzi forniti dall'Amministrazione Comunale;

Viste le seguenti disposizioni normative:

- L.R. 34/1992 e successive modifiche ed integrazioni;



# Comune di Falconara Marittima

(Provincia di Ancona)

- L. 1150/1942;
- D.I. 1444/1968;
- D.G.R. n° 1287 del 19.05.1997
- D.G.R. n° 1813 del 21.12.2010
- L.R. 22/2011

## DELIBERA

1) Di approvare le premesse che costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto;

2) Di adottare, per le motivazioni indicate in premessa e che qui si intendono integralmente richiamate ed approvate, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 26 della L.R. 34/1992 e ss.mm.ii., la "**Variante al PRG Centro Storico/Centro Città**" negli Elaborati di seguito indicati, redatti dal Professionista incaricato Arch. Giovanni Marinelli, **allegati quali parte integrante e sostanziale** della presente delibera e precisamente:

- E01 Relazione Tecnico Illustrativa
- E02a Maglia Urbana: sviluppo storico
- E02b Maglia Urbana: fratture e continuità
- E02c Figure Urbana: capisaldi e caratteri nello spazio pubblico
- E03 Analisi storico architettonica degli isolati urbani
- E04 Analisi critica della Pianificazione Vigente
- E05 Elaborati di Analisi della Pianificazione Sovraordinata
- E06 Elaborati di PRG Stato Vigente, Raffronto, Stato di Variante
- E07 Identificazione degli edifici e dei manufatti 1900-1940 che conservano i caratteri originari
- E08 Percorso partecipativo: Sintesi delle attività

3) Di dare atto che la formazione della presente Variante al PRG è stata accompagnata dalla attività di comunicazione, partecipazione e ascolto, coerentemente con le finalità del PTPCT 2017/2019 approvato con DGC n° 67/2017, secondo il percorso formalizzato con Delibera della Giunta Comunale n° 437 del 22.11.2016;

4) Di dare mandato al competente Ufficio di provvedere alla pubblicizzazione del presente atto nei modi e nei termini di cui all'art. 26 della L.R. 34/1992 come sostituito dall'art. 2 della L.R. 19/2001 (pubblicazione avviso all'Albo Pretorio on-line, affissione di manifesti, pubblicazione su tre quotidiani a diffusione regionale);

5) Di dare altresì atto che, entro 60 giorni, dalla pubblicazione dell'avviso di deposito ai sensi dell'art. 26, comma 1 della L.R. 34/92 e ss.mm.ii., chiunque può prendere visione della proposta di Variante e presentare proprie osservazioni o opposizioni;

6) Di dare atto che eventuali modifiche delle perimetrazioni ed indicazioni grafiche apportate costituiscono trasposizione parziale ai sensi dell'art. 6 comma 4 delle NTA del PRG '99;

7) Di dare atto che con la presente delibera scattano le misure di salvaguardia previste dalle vigenti leggi;

8) Di dare mandato al terzo Settore di richiedere, ai sensi della DGR 1287/1997, i pareri ai seguenti Enti, ravvisatane la opportunità: ASUR, Soprintendenza, ANAS;



# Comune di Falconara Marittima

(Provincia di Ancona)

9) Di pubblicare nella apposita sezione del sito "Amministrazione Trasparente", la presente Delibera, ai sensi dell'art. 39, comma 1, lettera a) del D. Lgs 33/2013;

10) Di stabilire che agli interventi edilizi relativi agli edifici ricadenti nell'ambito del perimetro del Centro Storico/Centro Città come individuato con la presente Variante al PRG, verrà applicata la riduzione del 50% sull'importo degli oneri di urbanizzazione secondaria;

11) Di stabilire che i contributi di costruzione derivanti dai titoli abilitativi relativi ad interventi edilizi ricadenti nell'ambito considerato dalla presente Variante saranno iscritti in apposito capitolo di Bilancio per essere destinati ad interventi di riqualificazione dei luoghi pubblici nel medesimo ambito urbano.

12) Di dare mandato all'Ufficio Ragioneria di istituire nel Bilancio specifico Capitolo di Entrata "Proventi derivanti da interventi nel Centro Storico/Centro Città" e analogo Capitolo di Spesa "Interventi di riqualificazione dei luoghi pubblici nel Centro Storico/Centro Città".

13) DI DARE ATTO che il presente provvedimento NON è rilevante ai fini dell'art. 26 del Regolamento Comunale per la gestione del Sito Web Istituzionale e dell'Albo Pretorio On Line;

14) DI DARE ATTO che il responsabile del procedimento, ai sensi e per gli effetti della L. 241/1990, è MARINCIONI MARIA ALESSANDRA.

=°=°=°=°=°=°=°=°=°=°=

## IL CONSIGLIO COMUNALE

Vista la su estesa proposta di deliberazione, così come emendata;

Visti i Pareri in ordine alla Regolarità Tecnica e Contabile resi ai sensi dell'art. 49, comma 1°, del T.U. delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali approvato con D.Lgs. n° 267 del 18/8/2000;

Visto il verbale della seduta della Commissione Consiliare Permanente II<sup>a</sup> del giorno 21/12/2017, agli atti;

Con votazione in forma palese che dà il seguente risultato

Presenti ( 14 ) :

- Presidente	- Polita	- Giacchetta
- Luciani	- Rossi A.	- Federici
- Giacchetta	- Cipolletti	- Andreoni
- Marini	- Astolfi I.	- Cappanera
- Barchiesi	- Sindaco	-

Favorevoli ( 14 ) :

- Presidente	- Polita	- Giacchetta
- Luciani	- Rossi A.	- Federici
- Giacchetta	- Cipolletti	- Andreoni
- Marini	- Astolfi I.	- Cappanera
- Barchiesi	- Sindaco	-

Contrari ( 0 ) :



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

Astenuti ( 0 ) :

**DELIBERA**

di approvare la su estesa proposta di deliberazione, coordinata con l'emendamento approvato.

Di seguito,

**IL CONSIGLIO COMUNALE**

In considerazione dell'urgenza che riveste l'adempimento;

Con successiva votazione in forma palese che dà il seguente risultato

Presenti ( 14 ) :

- Presidente	- Polita	- Giacchetta
- Luciani	- Rossi A.	- Federici
- Giacanella	- Cipolletti	- Andreoni
- Marini	- Astolfi I.	- Cappanera
- Barchiesi	- Sindaco	-

Favorevoli ( 14 ) :

- Presidente	- Polita	- Giacchetta
- Luciani	- Rossi A.	- Federici
- Giacanella	- Cipolletti	- Andreoni
- Marini	- Astolfi I.	- Cappanera
- Barchiesi	- Sindaco	-

Contrari ( 0 ) :

Astenuti ( 0 ) :

**DELIBERA**

di rendere il presente atto immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del T.U. delle Leggi sull'ordinamento degli Enti Locali approvato con D.Lgs. n. 267 del 18/08/2000.





*Comune di Falconara Marittima*  
(Provincia di Ancona)

PROPOSTA N. 96452 DEL 13/12/2017

**OGGETTO DELLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE**

VARIANTE AL PRG "CENTRO STORICO/CENTRO CITTA'" - PRIMA ADOZIONE

PROPONENTE	SERVIZIO INTERESSATO
3° SETTORE: GESTIONE, GOVERNO, VALORIZZAZ. TERRITORIO E INFRASTRUTTURE	U.O.C. PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E CARTOGRAFIA
Capannelli Stefano	Marincioni Maria Alessandra

<b>IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO</b>	Ai sensi e per gli effetti della Legge 241/1990.  Data _____ Il Responsabile <b>Marincioni Maria Alessandra</b>
---	--

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;

<b>IL RESPONSABILE TECNICO</b>	Sulla presente proposta di deliberazione si esprime PARERE FAVOREVOLE di regolarità tecnica, attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa.  Data <b>13-12-2017</b> Il Responsabile <b>Capannelli Stefano</b>
--------------------------------	---

<b>IL RESPONSABILE CONTABILE</b>	Sulla presente proposta di deliberazione si esprime PARERE FAVOREVOLE di regolarità contabile.  Data <b>14-12-2017</b> Il Responsabile <b>Pierpaoli Mauro</b>
----------------------------------	--



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

Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto:

**IL SEGRETARIO GENERALE**  
F.to Dott.ssa Bartolini Rossella

**IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO**  
F.to Dott.ssa Al Diry Yasmin

---

Per estratto conforme al suo originale

lì, 17-01-2018

IL SEGRETARIO GENERALE  
(Dott.ssa Rossella Bartolini)

---

**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 è divenuta esecutiva in data 28-01-2018 per la scadenza del termine di 10 giorni dalla pubblicazione (art. 134, comma 3, D.lgs 267/2000)

lì,

IL SEGRETARIO GENERALE  
(Dott.ssa Rossella Bartolini)

---

**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 stata pubblicata, mediante affissione all'Albo Pretorio, per i quindici giorni consecutivi previsti per legge dal 17-01-2018 al 01-02-2018.

lì,

F.to IL SEGRETARIO GENERALE  
(Dott.ssa Rossella Bartolini)