



## COMUNE DI FALCONARA MARITTIMA

Provincia di Ancona

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

---


### “Variante al PRG relativa alle aree del Centro Città – Centro Storico”

#### INQUADRAMENTO E CONTENUTI DELLA VARIANTE

La Variante denominata “Variante al PRG relativa alle aree del Centro Città – Centro Storico” è finalizzata a salvaguardare, valorizzare, il patrimonio storico-architettonico di pregio del primo ‘900, e a semplificare le modalità attuative previste dal PRG vigente come richiesto dalla Amministrazione Comunale con atto d’indirizzo D.G.C. n. 489 del 11.12.14.

L’ambito di variante, è delimitato dal tracciato della Ferrovia a nord, lungo via Flaminia, da via Bottego e via F.lli Rosselli a sud/ovest, da via Leopardi a sud ed infine da via dei Mille ad est. La Variante interessa complessivamente un’area urbana prevalentemente residenziale con estensione di circa mq 32.700. Nell’area, sono presenti ville ed edifici storici del primo ‘900, manufatti edilizi in stato di abbandono, in buono stato ed abitati.



 Ambito di Variante al PRG

La presente variante riguarda un’area ricompresa nella SAT – A1 “Falconara, Centro città, Palombina” (ATO “A” della bassa collina, Sub – Ambito Territoriale “A1”, art.3 comm.2 NTA – PRG ‘99). L’area di variante ricade all’interno della ripartizione ZUR1 (art.3 comm.4b NTA – PRG ‘99) della SAT – A1, con intersezioni della ripartizione ZUD1 (art.3 comm.4a NTA – PRG ‘99) in corrispondenza dell’ambito della chiesa S. Antonio e dei giardini di Palazzo Bianchi, limitatamente a spazi pubblici di cerniera tra le due macro zone urbane e agli edifici di rilevanza architettonica – testimoniale (art.17 comm.16,17, NTA – PRG ‘99) a ridosso di Palazzo Bianchi.

Il PRG stabilisce per queste ripartizioni (ZUR1 e ZUD1 contenute in SAT – A1), l’attuazione diretta mediante interventi sull’edificato esistente rispetto al quale sono ammessi interventi fino alla R.U.2, fatti



## COMUNE DI FALCONARA MARITTIMA

Provincia di Ancona

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


salvi alcuni edifici e manufatti storici ed eventuali norme particolari definite nei Fogli Normativi di Zona (FNZ).

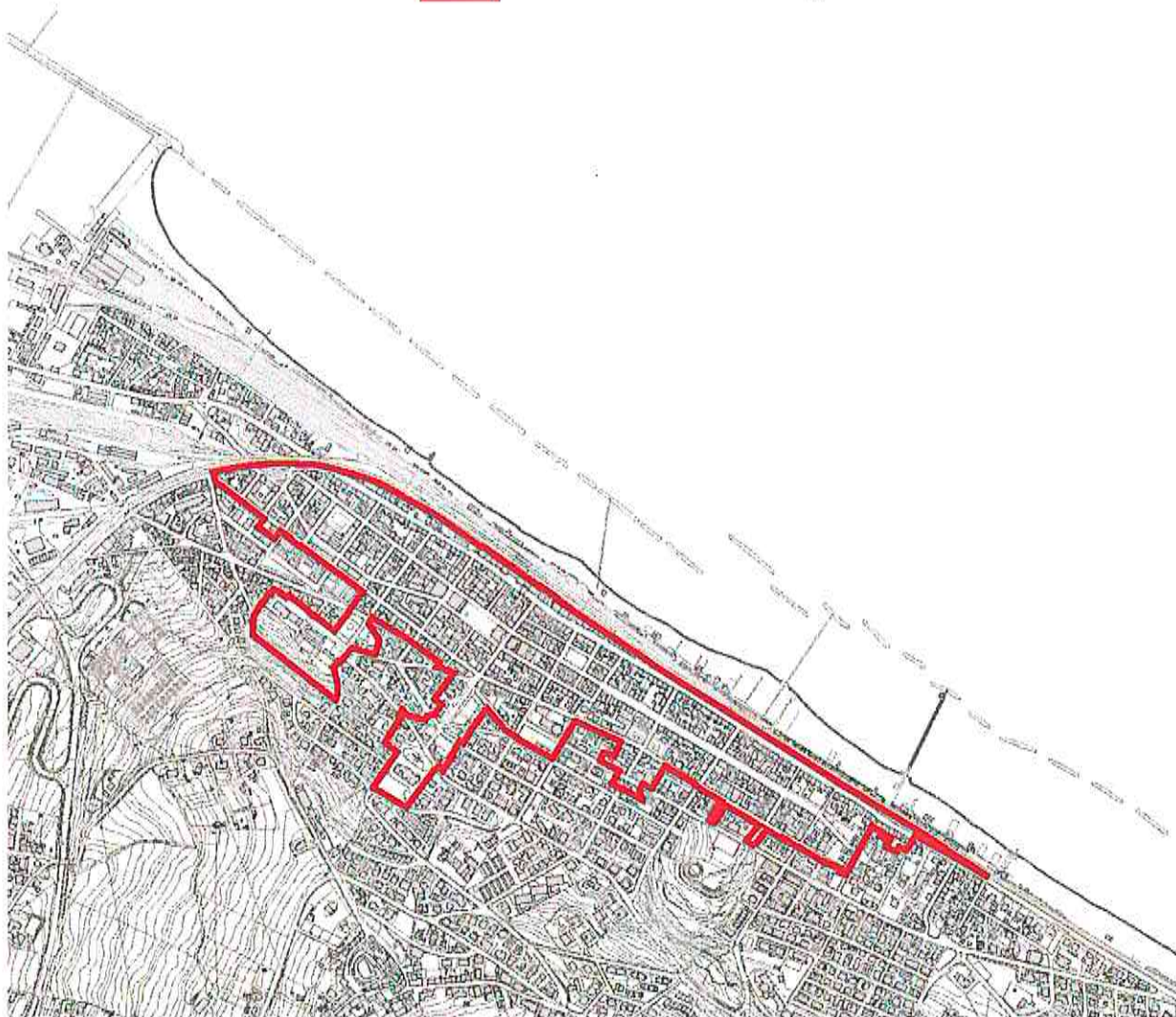
In alcuni casi, individuati dalle norme e/o specificatamente previsti nei Fogli Normativi di Zona, è prevista un'attuazione semidiretta, che subordina il Permesso di Costruire ad un atto negoziale e/o ad un progetto preliminare (p.p.) esteso alla Unità Area al fine di prefigurare gli aspetti di natura progettuale (p.p./a), o di natura contrattuale (p.p./c).

Il PRG consente, in queste ripartizioni, interventi di ristrutturazione edilizia con ampliamento per gli edifici residenziali esistenti, ed ammette il riordino (tramite accorpamenti, ristrutturazioni, demolizioni e ricostruzioni dei manufatti esistenti nelle corti degli isolati) finalizzato alla eliminazione delle superfetazioni. A fronte del presente quadro normativo, quanto mai complesso e di difficile applicazione, la proposta di Variante al P.R.G. ha il fine di semplificare le modalità attuative vigenti, subordinando le trasformazioni alla preventiva approvazione di un Piano Particolareggiato di Recupero di iniziativa Pubblica che salvaguardi i caratteri storico – architettonici presenti nell'ambito di variante.

**In sintesi, con la Variante al PRG pertanto:**

- viene individuata la Zona Omogenea "A" di cui al DM 1444/1968 (attualmente ZTO "B");
- viene stabilito che detta zona sarà oggetto di un Piano Particolareggiato di Recupero di iniziativa Pubblica

 Individuazione Zona Omogenea "A"





## COMUNE DI FALCONARA MARITTIMA

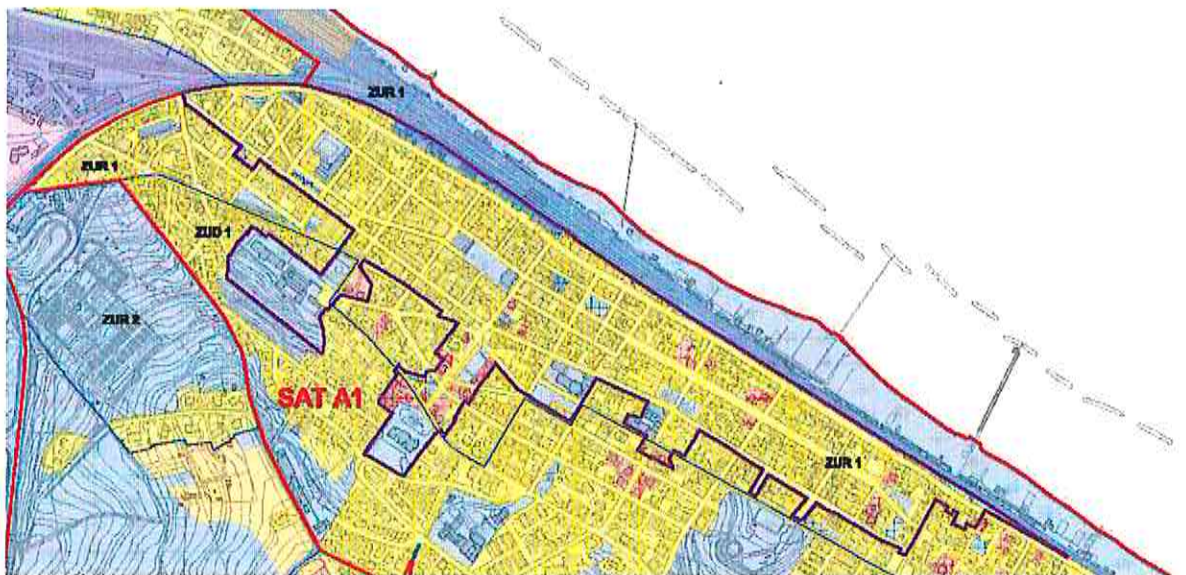
Provincia di Ancona

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

L'individuazione della nuova zona omogenea "A" e la semplificazione normativa prevista dalla "Variante al PRG relativa alle aree del Centro Città – Centro Storico", tiene conto in particolare dell'interesse pubblico a vedere riqualificata la zona ed a conservare/valorizzare i caratteri storico-architettonici dei primi del '900, nonché la riduzione dell'attuale carico insediativo previsto dal PRG.

**Nello specifico, la proposta di Variante prevede quanto segue:**

- la modifica della classificazione delle aree del tessuto storico del '900 del Centro Città attualmente individuate del vigente PRG come ZTO "B" (ai sensi del D.M. 1444/68), in ZTO "A" (ai sensi del D.M. 1444/68);
- il mantenimento delle aree classificate come ZTO "A" (ai sensi del D.M. 1444/68) individuate all'art. 17 comm 16-17 NTA PRG vigente;
- il **mantenimento degli standard urbanistici** di PRG previsti nel sub-ambito S.A.T. A1, ZTO "F" (D.M. 1444/68), di cui alla tabella "Spazi e Attrezzature Pubbliche – Dotazioni minime" contenuta nel Foglio Normativo di SAT A1;
- lo stralcio delle Unità Area (UA) non attuate, ricadenti all'interno dell'ambito di Variante, con la conseguente **riduzione del carico insediativo**;
- il **rinvio ad un successivo specifico strumento attuativo** con carattere particolareggiato, per il recupero del tessuto storico dei primi del '900, denominato PPCS, al fine di salvaguardare i caratteri storici presenti.



*TAV C04 – stralci: Confronto tra la qualifica delle Zone Omogenee del PRG vigente (figura sopra) e quella della Variante al PRG (figura sotto pag. 5)*

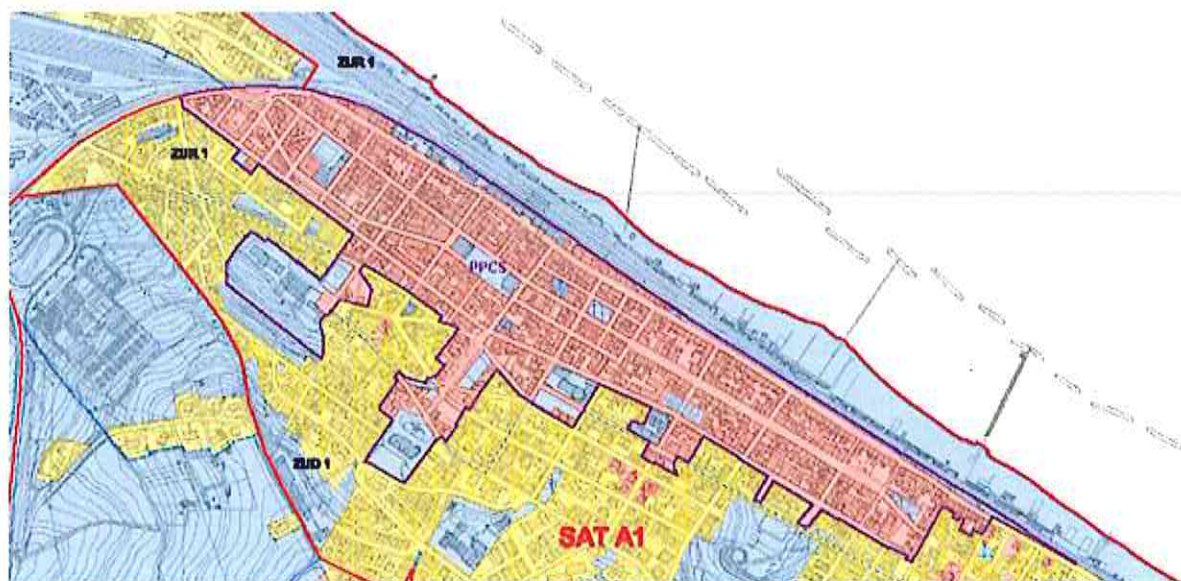
	Zona omogenea "A"		ZUD - Zona Urbana Definita		Ambito soggetto a variante di PRG
	Zona omogenea "B"		ZUR - Zona Urbana di Riqualificazione		SAT - Sub-Ambito Territoriale
	Zona omogenea "C"		ZUT - Zona Urbana di Trasformazione		Perimetrazione di zona
	Zona omogenea "D"		ZED - Zona Extraurbana Definita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



## COMUNE DI FALCONARA MARITTIMA

Provincia di Ancona

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



### COMUNICAZIONE DI VALUTAZIONE DI ESCLUSIONE DALLA VERIFICA DI COMPATIBILITÀ IDRAULICA AI SENSI DELL'ART. 10 LEGGE REGIONALE 22/2011 E D.G.R. 53/2014

Ai sensi della L.R. 22/2011 art.10 c.1 “gli strumenti di pianificazione del territorio e le loro varianti, da cui derivi una trasformazione territoriale in grado di modificare il regime idraulico, contengono una verifica di compatibilità idraulica, volta a riscontrare che non sia aggravato il livello di rischio idraulico esistente, né pregiudicata la riduzione, anche futura di tale livello”.

La Giunta Regionale, ai sensi dell'art. 10 c. 4, ha stabilito con D.G.R.53/2014 i criteri per la redazione della Verifica di compatibilità idraulica, e in particolare ne ha definito nel Titolo II- punto 2.2. l'ambito di applicazione, individuando quali siano gli strumenti di pianificazione considerati in grado di modificare il regime idraulico:

- a) Strumenti di pianificazione territoriale generale e loro varianti che comportano maggiore capacità edificatoria o un incremento del rapporto di copertura vigenti alla data di approvazione dei presenti criteri (per rapporto di copertura si intende quello tra la superficie fondiaria e la superficie territoriale complessiva”;
- b) Strumenti di pianificazione territoriale generale e loro varianti che, pur non incrementando il rapporto di copertura vigente, riguardino aree comunque denominate, interessanti superfici maggiori di 2ha, che non possono essere considerate di completamento in quanto non rispondenti ai requisiti di cui all'art. 2, lett. b) del D.M. 1444/68.
- c) Strumenti di pianificazione territoriale generale e loro varianti, che pur non rientrando nelle fattispecie delle precedenti lettere a) e b), introducono destinazioni d'uso che possono determinare un aumento dell'esposizione al rischio idraulico, valutate secondo lo schema riportato in appendice, tra le Definizioni, alla voce “Esposizione”.
- d) Strumenti di pianificazione territoriale attuativa previsti dalla L.R. 34/1992 e dalle vigenti disposizioni normative di altri settori”.



## COMUNE DI FALCONARA MARITTIMA

Provincia di Ancona

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

Alla luce di quanto sopra e delle caratteristiche della variante in oggetto, si ritiene che la stessa **NON RICADA** in nessuno dei casi delineati dalla D.G.R. 53/2014, pertanto **E' ESCLUSA dalla V.C.I.**  
Pertanto si provvederà a dare atto di tale esclusione nel provvedimento di adozione di detto strumento di pianificazione.

### DICHIARAZIONE RELATIVA ALLE MISURE PER L'INVARIANZA IDRAULICA

La Variante al PRG non contiene e non riguarda né progetti di opere, né progetti di aree. La Variante inoltre rinvia e subordina l'attività edilizia di trasformazione, alla preventiva approvazione di un Piano Attuativo di Recupero di iniziativa pubblica che interessi l'intera area oggetto di Variante che viene qualificata Zona Omogenea "A" di cui al DM. 1444/68.

Si ritiene pertanto che, ai sensi del Titolo III della DGR 53/2014, le misure relative all'invarianza idraulica possano essere meglio specificate e definite in sede di Piano Attuativo. Quest'ultimo strumento avrà cura di valutare gli interventi utili a garantire l'invarianza idraulica la progettazione dei quali può avvenire all'interno delle opere di urbanizzazione per gli interventi su aree pubbliche e in sede di permesso di costruire per quelli su aree private.

### ESCLUSIONE PARERE PAI

L'area interessata dalla Variante in oggetto **NON RICADE** né nelle aree inondabili né nelle aree di dissesto del P.A.I. Infatti:

- NON interferisce con zone in dissesto e/o esondabili vincolate dal P.A.I. (Piano di Assetto Idrogeologico Regionale e Piano Straordinario di Bacino DCI 08.04.2008 n.47)
- NON ricade in zona sottoposta a vincolo idrogeologico di cui al R.D.L. 3267/23 e/o all'art. 11 della L.R. 6/2005;

L'istruttore/Direttivo Tecnico  
Arch. Manuela Vecchiotti

Il Funzionario Tecnico  
Titolare di P.O.  
Arch. Maria Alessandra Marincioni

Il Dirigente del 3° Settore  
Ing. Stefano Capannelli