



COMUNE DI FALCONARA MARITTIMA

Provincia di Ancona

3° SETTORE: Gestione, Governo, Valorizzazione del Territorio e delle Infrastrutture
U.O.C. Sportello Unico Edilizia e Attività Produttive – Controllo del Territorio

Prot. n° _____ del _____

Al Sig. Sindaco
Sig. Goffredo Brandoni

**OGGETTO: Osservazioni alla Variante al PRG "Centro città/Centro storico"
adottata con Delibera del Consiglio Comunale n° 105 del 28 Dicembre 2017**

PREMESSA

Lo scrivente Ufficio ha predisposto la seguente osservazione al fine di correggere alcuni errori materiali riportati dalla Variante all'interno del Foglio Normativo di Zona - ZUR 1 del SAT A1 e di conseguenza nel foglio di SAT A1 e nei relativi elaborati grafici, derivanti per lo più da errori già presenti nel Foglio Normativo di Zona assunto come stato vigente di PRG.

Seppure tali errori derivano in parte da precedenti atti si coglie l'occasione per adeguare la normativa dello stato vigente rendendola congruente alle varianti succedutesi nel corso degli anni all'interno della zona attualmente interessata dalla variante in oggetto, come di seguito richiamate.

DESCRIZIONE	ADOZIONE	APPROVAZIONE	NOTE
"Piano di Recupero Falconara Nord-Villanova" in variante al PRG	D.C.C. 78 del 28/09/2004	D.C.C. 118 del 28/11/2005	Piano di Recupero che include parte delle aree incluse nella ZUR 1 del SAT A1 e nel perimetro della variante in oggetto
Variante SAT A1 ZUR1 - U.a. 35	D.C.C. 43 del 27/05/2005	D.C.C. 34 del 11/04/2006	Variante relativa alla modifica normativa di una unità area inclusa nella ZUR 1 del SAT A1 ma esterna al perimetro della variante in oggetto
PDR Ex Enel	DCC 87 del 27/11/2006	DCC 83 del 03/08/2007	Piano di Recupero relativo all'immobile posto all'incrocio tra le vie Leopardi e via IV Novembre incluso nella ZUR 1 del SAT A1 e nella variante in oggetto
Tav. C05 -Presenza d'atto chiarimento perimetrazione grafica area servizi S23	DCC 20 del 13/12/2007		Viene assunto che l'area S23 non include l'edificio dell'ex Enel, incluso nella ZUR 1 del SAT A1 e nella variante in oggetto. L'area S23
Variante 1°Rifunionalizzazione immobili comunali	D.C.C. 46 del 10/05/2007	D.C.C. 24 del 28/06/2008	Variante relativa ad alcuni immobili comunali in parte compresi sia nella ZUR

OSSERVAZIONI

P.zza Carducci 4 – 60015 – Falconara M.ma (AN) – C.F. e P.I. 00343140422

COMUNE DI FALCONARA MARITTIMA Prot.0002471-23/04/2018-D472-DF-0008-00060001-C SIN



COMUNE DI FALCONARA MARITTIMA

Provincia di Ancona

3° SETTORE: Gestione, Governo, Valorizzazione del Territorio e delle Infrastrutture
U.O.C. Sportello Unico Edilizia e Attività Produttive – Controllo del Territorio

			1 del SAT A1 che nella variante in oggetto
Variante 2°Rifunzionalizzazione immobili comunali	D.C.C. 7 del 11/10/2007	D.C.C. 41 del 07/08/2008	Variante relativa ad alcuni immobili comunali in parte compresi in parte compresi sia nella ZUR 1 del SAT A1 che nella variante in oggetto
Variante 3°Rifunzionalizzazione immobili comunali	D.C.S. 3 del 14/02/2008	D.C.C. 81 del 17/07/2009	Variante relativa all'Ex Hotel Marisa di proprietà Comunale compreso nel PDR Villanova, nella ZUR1 del SAT A1 e nell'area oggetto di variante
Piano Particolareggiato Centro Città	D.C.C. 80 del 17/07/2009	D.C.C. 124 del 13/10/2009	Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica relativo ad un'area del Centro compresa nella variante in oggetto e nella ZUR1 del SATA1
Variante al PRG SATB2 ZUT1 , SAT A1 ZUR 1 E ZUD2 (Variante TESORETTO e presa d'atto VINCOLI DECADUTI)	D.C.C. 82 del 14/09/2011	D.C.C. 42 del 13/06/2012	Variante relativa ad alcuni immobili comunali in parte compresi sia nella ZUR 1 del SAT A1 che nella variante in oggetto
Rettifica mero errore materiale area a servizi SAT A1 ZUR1 S24	D.C.C. 101 del 29/11/2016	-	Consiste nella eliminazione dell'Area a Servizi S24 (EX Asilo Suore) all'interno del FNZ e degli elaborati grafici per presa d'atto di mero e materiale. L'S24 è incluso nella ZUR1 del SAT A 1 ma non nell'area oggetto di variante.

Per una migliore comprensione dello stato di diritto vigente è stato elaborato il foglio normativo di zona della ZUR 1 del SAT A1, nel quale, con diversa colorazione, sono state inserite tutte le modifiche al PRG '99 apportate negli anni con le varianti che si sono succedute (**Allegato "A"**).

OSSERVAZIONI

P.zza Carducci 4 – 60015 – Falconara M.ma (AN) – C.F. e P.I. 00343140422



COMUNE DI FALCONARA MARITTIMA

Provincia di Ancona

=====

3° SETTORE: Gestione, Governo, Valorizzazione del Territorio e delle Infrastrutture
U.O.C. Sportello Unico Edilizia e Attività Produttive – Controllo del Territorio

OSSERVAZIONI

Punto 1

A seguito dell'analisi di cui sopra è stata rilevata la necessità di correggere come di seguito specificato alcuni elaborati relativi allo stato di PRG vigente riportati all'interno della Variante adottata :

a) al Foglio Normativo di PRG vigente della ZUR1 del SAT A1 (tavola 03A-03B dell'elaborato E06 –Elaborati di PRG),dovranno essere apportate le seguenti correzioni:

- Modifica numero di abitanti teorici insediabili all'interno della ZUR;
- inserimento della normativa relativa alle unità area n. 49 e n. 50 derivanti dalla II Variante rifunionalizzazione immobili comunali;
- Eliminazione delle unità area regolamentate dal P.D.R. Falconara Nord- Villanova , inserendo il rimando al P.D.R. per quelle ivi normate;
- Eliminazione all'interno della tabella degli standard dell'area S24 (rettifica mero errore materiale);
- Inserimento nota relativa alla definizione di "PPUAL"

Si allega a tal fine l'allegato "B" da sostituire alle suddette tavole.

b) al Foglio di PRG vigente del SAT A1 (tavola 01 dell'elaborato E06 –Elaborati di PRG) dovranno essere apportate le seguenti correzioni:

- aggiornamento degli standard congruentemente alla Rettifica mero errore materiale area a servizi SAT A1 ZUR1 S24

Si allega a tal fine l'allegato "C" da sostituire alla suddetta tavola.

c) alla tavola Stralcio di PRG - Allegato ai fogli normativi- C.05- Stato vigente (tavola 06A dell'elaborato E06 –Elaborati di PRG) dovranno essere apportate le seguenti correzioni:

- dimensione dell'area a servizi S23 in considerazione della "Presenza d'atto chiarimento perimetrazione grafica area servizi S23" di cui alla DCC 20 del 13/12/2007 e della presa d'atto della decadenza dei vincoli di cui alla D.C.C. 42 del 13/06/2012;
- eliminazione della S24
- evidenziazione del perimetro del Piano di Recupero di Villanova ;

Si allega a tal fine l'allegato "D" da sostituire alla suddetta tavola.

d) allo Stralcio della tavola C.04 – Stato vigente (tavola 05 dell'elaborato E06 –Elaborati di PRG) - correzione della ZTO relativa alla S23 conformemente alla "Presenza d'atto chiarimento perimetrazione grafica area servizi S23" di cui alla DCC 20 del 13/12/2007 e della presa d'atto della decadenza dei vincoli di cui alla D.C.C. 42 del 13/06/2012;

Si allega a tal fine l'allegato "E" da sostituire alla suddetta tavola.



COMUNE DI FALCONARA MARITTIMA

Provincia di Ancona

3° SETTORE: Gestione, Governo, Valorizzazione del Territorio e delle Infrastrutture
U.O.C. Sportello Unico Edilizia e Attività Produttive – Controllo del Territorio

Si richiede inoltre:

- di aggiornare, congruentemente agli allegati di cui sopra, gli elaborati contenuti nella variante adottata relativi allo stato vigente e stato di variante ai quali tali correzioni comportano modifiche;
- Di inserire tra gli elaborati **E06 –Elaborati di PRG** :
 - o la tavola P01 e le schede normative delle umi ricadenti nella ZUR1 del SAT A1 VIGENTI relative al P.D.R. Falconara Nord- Villanova

Punto 2

La variante in oggetto ha previsto l'inserimento, all'interno del Foglio normativo di zona del SAT A1 ZUR1, di una norma transitoria, di seguito riportata, da applicarsi nelle more di approvazione del Piano particolareggiato del Centro Storico:

"Nelle more di approvazione del Piano particolareggiato per il recupero della Città Storica, sono ammessi tutti gli interventi edilizi previsti all'art. 26 delle N.T.A. del P.R.G. Vigente. Per gli edifici censiti all'elaborato di Variante E.07, gli interventi di modifica dei fronti sono subordinati alla salvaguardia, recupero e valorizzazione degli elementi architettonici, decorativi e stilemi esistenti."

Poiché l'art. 26 delle N.T.A. del Piano Regolatore è riferito alla generalità delle Zone Urbane, ovvero ZUD, ZUT, ZUR, si richiede integrare detta norma come di seguito riportato ed evidenziato in giallo:

PROPOSTA MODIFICA NORMA TRANSITORIA INSERITA NELLA VARIANTE:

*"Nelle more di approvazione del Piano particolareggiato per il recupero della Città Storica, sono ammessi tutti gli interventi edilizi previsti all'art. 26, **relativamente alla ZUR 1**, delle N.T.A. del P.R.G. Vigente. Per gli edifici censiti all'elaborato di Variante E.07, gli interventi di modifica dei fronti sono subordinati alla salvaguardia, recupero e valorizzazione degli elementi architettonici, decorativi e stilemi esistenti."*

Allegati:

- Allegato "A": Foglio Normativo di ZUR1 del SAT A1 stato vigente commentato
- Allegato "B": Foglio Normativo di ZUR1 del SAT A1 stato vigente
- Allegato "C": Foglio di SAT A1 stato vigente
- Allegato "D": Allegato ai fogli normativi- C.05- Stato vigente
- Allegato "E": Stralcio della tavola C.04 – Stato vigente

La U.O.C. **Pianificazione Territoriale e Cartografia**

Arch. Maria Alessandra Marincioni

Arch. Manuela Vecchiotti

Arch. Daniela Leone

IL DIRIGENTE 3° SETTORE
Ing. Stefano Capannelli

OSSERVAZIONI

P.zza Carducci 4 – 60015 – Falconara M.ma (AN) – C.F. e P.I. 00343140422