



## COMUNE DI FALCONARA MARITTIMA

### Provincia di Ancona

1° SETTORE: Progettazione della Città  
U.O.C. Urbanistica e Patrimonio

Protocollo da Pec

Marca da bollo: n. identificativo 01250193770188 data 18/08/2025

### CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA N.54/2025

- Vista la richiesta del sig.re **ANTONIO CURZI** assunta al protocollo generale il 18/08/2025 con il n° 2025/39662;
- Visti gli atti d'ufficio;
- Visto il disposto dell'art. 30, comma 2, DPR 06.06.01 n. 380 (ex art. 18 legge n. 47/85);
- Visto l'art. 107 del D.Lgs. 18.08.00 n. 267;
- Visto l'art. 54 dello Statuto del Comune di Falconara Marittima;

#### SI ATTESTA

1. La proprietà distinta al Catasto Terreni come **Fg. 23 mappali n°300 - 301** ricade ai sensi del P.R.G. '99 (adottato con delibera C.C. 17.12.'99 n° 81, approvato con delibera C.P. 23.06.'03 n° 96 - confermato, ai sensi della delibera GP 10.11.'09 n° 517, con delibera C.C. 16.11.'09 n° 131 e delibera G.P. 24.11.'09 n° 533) e successive varianti per intero nel **Sub Ambito Territoriale B1 (SATB1) - Zona Urbana di Trasformazione 2 (ZUT2) - sottozona A**, normata dal relativo Foglio Normativo di Zona (*allegato*) e dall'art. 26 delle NTA.  
La Zona è definita, ai sensi del DM 1444/68, come zto "**F- Attrezzature di interesse generale**" e ricade per intero all'interno del "Sistema dei servizi delle attrezzature e degli spazi pubblici e privati di interesse collettivo" nelle **AREE CON PERIMETRO DA DEFINIRE**, specificatamente in **SPAZI ED ATTREZZATURE A LIVELLO DI QUARTIERE - S60**.
2. Ricade nelle aree a pericolosità geologica potenziale, art. 12 delle NTA, nell' **Area "B"**.
3. Ricade negli ambiti definitivi di tutela paesistico-ambientale (P.P.A.R.) e specificatamente:
  - il mappale 300/parte nell'ambito di **tutela ORIENTATA** del "**CENTRO STORICO DI CASTELFERRETTI**", art. 17 delle NTA;
  - il mappale 300/parte nel **SOTTOSISTEMA BOTANICO VEGETAZIONALE ED AGRONOMIC**, di cui agli artt. 14-15 delle NTA, in particolare per la presenza di "**vegetazione delle aree ripariali**".
4. Ricade in aree soggette a vincoli diversi, e specificatamente:
  - per intero nel "**Piano di Rischio Aeroportuale** - Testate 22 e 04 in adeguamento all'emendamento n. 7 ed integrazione con le limitazioni art. 711 cna (approvato con delibera C.C. n° 28 del 06.04.2017)" e specificatamente per intero nell' **area di tutela "D1"** individuata ai sensi del "regolamento per la costruzione e l'esercizio degli aeroporti" cap. 9 paragrafo 6-6.5 "individuazione delle fasce di tutela" così come modificato dall'emendamento n. 7 del 20/10/2011.
5. Ricade, ai sensi del Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.), della Regione Marche, per intero nelle **aree a rischio di inondabilità (E12-0034)** a rischio **R4**.
6. Ricade, ai sensi del Piano di Classificazione Acustica (delibera C.C. n° 25 del 31.03.'05), specificatamente:
  - il mappale 300/parte e 301/intero nelle Aree di "**CLASSE III - aree di tipo misto**" (Tab. A del D.P.C.M. 14.11.'97);
  - il mappale 300/parte nelle Aree di "**CLASSE IV - aree di intensa attività umana**" (Tab. A del D.P.C.M. 14.11.'97).

**Si segnala che dal 7.11.2018 sono state automaticamente recepite le definizioni uniformi** di cui all' Intesa Governo Regioni Comuni del 20.10.2016 concernente l'adozione del regolamento edilizio-tipo di cui all'articolo 4 comma 1 sexies del DPR 380/01 così come ulteriormente specificate dalla Legge Regionale n. 8/2018; tale recepimento non comporta la modifica delle previsioni dimensionali degli strumenti urbanistici vigenti.



## COMUNE DI FALCONARA MARITTIMA

Provincia di Ancona

1° SETTORE: Progettazione della Città  
U.O.C. Urbanistica e Patrimonio

**Le N.T.A. del P.R.G. sono disponibili sul sito istituzionale del Comune di Falconara M.ma.**

Si rilascia in carta **legalizzata** per gli usi consentiti dalla legge.

**Il presente certificato non costituisce titolo, preconditione o altro impegno da parte dell'autorità comunale per le attività di cui agli artt. 10 e 22 del D.P.R. n.380 del 06.06.2001.**

**E' considerato atto di certificazione non avente carattere costitutivo, ma dichiarativo o attestativo della situazione in essere o del contenuto di altri atti pubblici e in particolare del PRG vigente e dei Regolamenti ad esso allegati.**

Il presente certificato non tiene conto di eventuali asservimenti su aree già impegnate ed asservite per precedenti iniziative edilizie, né di eventuali situazioni giuridiche sugli immobili in oggetto, né su quelli limitrofi, né di eventuali vincoli sovra comunali, che possono incidere a determinare una limitazione dell'edificabilità o a vietarla.

*"Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della Pubblica Amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi" (art. 15 legge 12.11.2011 n° 183).*

*"Il presente certificato conserva validità per un anno dalla data di rilascio se, per dichiarazione dell'alienante o di uno dei conviventi, non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici" (art. 30 c. 3 D.P.R. 380/2001).*

### IL FUNZIONARIO TECNICO

Arch. Serena Marinelli

### IL FUNZIONARIO TECNICO

Titolare di E.Q.

Arch. Maria Alessandra Marincioni

### IL DIRIGENTE 1° SETTORE

Ing. Eleonora Mazzalupi

(documento informatico firmato digitalmente ai sensi dell'art. 24 D.Lgs. 82/2005 e ss.mm.ii)



**1. CARATTERI:**

Area edificata solo parzialmente negli anni '50-'60 senza alcuna pianificazione urbanistica, adiacente il lato nord di via XXV Aprile, destinata prevalentemente ad attività agricola, comprendente edifici produttivi, residenziali, case coloniche, del tutto priva di servizi ed attrezzature pubbliche. L'area è compresa tra il Fossatello, la zona produttiva CIAF e il centro storico di Castelferretti



**2. OBIETTIVI:**

- Adeguamento al Piano Assetto Idrogeologico mediante individuazione di area standard (Bosco Urbano) in luogo di area edificabile le cui potenzialità sono delocalizzate sulla Sottozona A della ZUT 2 del SAT A3.
- Riassetto formale e funzionale dell'area mediante completamento urbanistico-edilizio a definizione morfologica del fronte esterno di via XXV Aprile e realizzazione di un'area verde fra il centro storico e l'area produttiva, verso il Fossatello,
- Ristrutturazione e riconversione degli edifici produttivi, previa attuazione degli interventi per l'eliminazione del rischio idraulico, con creazione di un polo aggregativo e un percorso verde di collegamento tra Castelferretti, il parco urbano previsto e l'area sportiva esistente ad est del Fossatello,
- Realizzazione di un nuovo tratto stradale parallelamente a via XXV Aprile, con funzione di bypass e distribuzione alle nuove edificazioni previste, escludendo il collegamento con l'area CIAF, servita da via del Consorzio

**NOTE:**

- In sede di pianificazione attuativa potrà essere prevista, previa adeguata motivazione, una diversa distribuzione e destinazione delle aree per attrezzature pubbliche fermo restando il raggiungimento dei minimi standard di legge di cui al D.M. 1444/68 e L.R. 34/92 (vedi art. 24). Tale norma non si applica all'area S60 della ZUT 2.
- I proventi derivanti dalla monetizzazione delle aree andranno collocati in apposito capitolo di Bilancio per la valorizzazione e integrazione del patrimonio comunale nell'ambito delle zone urbane definite (ZUD) e prevalentemente nella Frazione di Castelferretti.

**ALLEGATI AI FOGLI NORMATIVI :**

allegato C05 SATB1 ZUT2 (scala 1:2000)

**NUOVA CAPACITA INSEDIATIVA (NCI):**

Residenziale (mq) (7.430)  
 Non residenziale (mq) (0,00)  
 Abitanti teorici insediabili (n°) (186)

La nuova capacità insediativa è dimensionata tenendo conto della delocalizzazione di quota parte della SUL sulla Sottozona A della ZUT 2 del SAT A3

| INDICI E PARAMETRI URBANISTICI |      |      |            |      |           |           |          |                     |
|--------------------------------|------|------|------------|------|-----------|-----------|----------|---------------------|
| ZONE E/O SOTTOZONE:            |      |      |            |      |           |           |          |                     |
| Sottozona                      | U.T. | R.C. | H.max (ml) | c.p. | D.C. (ml) | D.S. (ml) | S.T.     | Usi                 |
| A                              | 0,39 | -    | 9.5        |      | 5         | 5         | (53.253) | r1,c1<50%, d1, s    |
| B                              | 0,23 | -    | 7.5        |      | 5         | 5         | (35895)  | r1, d1, (c1+c2)<20% |

normativa generale

artt. 7,8,9,24,26 ( § ZUT) e 31 delle NTA

|                    |               |
|--------------------|---------------|
| <b>ATTUAZIONE:</b> | <b>P.d.L.</b> |
|--------------------|---------------|

**Normativa specifica di zona e/o sottozona :**

1. La Sottozona A è soggetta a Piano di Lottizzazione convenzionato di iniziativa privata congiuntamente alla Sottozona A della ZUT 2 del SAT A3. La Superficie Territoriale (ST) complessiva presa in considerazione dal P.dil. è data dalla sommatoria delle Superfici Territoriali delle Sottozone A della ZUT 2 del SAT B1 e ZUT 2 del SAT A3. Ai fini della determinazione della SUL complessiva si applicano gli UT rispettivamente individuati nei F.N.Z. per la Sottozona A ZUT2 SAT B1 e Sottozona A ZUT2 SAT A3. In considerazione delle particolari caratteristiche delle aree oggetto di P.dil. viene richiesto uno standard minimo di 100 mq/ab di cui quota parte da monetizzare. Gli edifici ricadenti nella area S 60 della Sottozona A della ZUT 2 SAT B1 non concorrono alla determinazione della SUL.. Il P.dil. potrà essere attuato per stralci ove ciò sia previsto in sede di approvazione dello stesso.

La Convenzione dovrà prevedere tra l'altro:

- la cessione gratuita al Comune dell'area S60 individuata nell'ambito della Sottozona A della ZUT 2 SAT B1, da destinare a bosco urbano e servizi, ivi compresi i manufatti esistenti;
- la cessione gratuita al Comune dell'area S3 individuata nell'ambito della Sottozona A della ZUT 2 SAT A 3 da destinare a verde e servizi;
- la monetizzazione di aree per urbanizzazioni secondarie per una quantità di almeno 30 mq/ab;
- la messa a disposizione gratuita di aree di fondo valle ricadenti nella Sottozona B della ZUT 2 del SAT A3 da destinare ad opere di messa in sicurezza del Fosso S. Sebastiano, nella misura necessaria individuata dal Comune, ovvero, qualora il progetto approvato dalle competenti Autorità non contempli la realizzazione delle opere idrauliche come da progetto definitivo in possesso del Comune a firma del Geologo Valentini redattore dello stesso, la monetizzazione delle aree suddette da destinarsi comunque ad opere di messa in sicurezza dei fossi, da inserire in apposito Capitolo di Bilancio;
- la realizzazione e cessione gratuita della strada di collegamento tra via Santa Maria e via delle Saline;

Il valore delle aree per urbanizzazioni in esubero rispetto agli standard di Legge (21 mq/ab) da monetizzare sarà determinato con atto deliberativo del Comune.

I lottizzanti sono tenuti alla presentazione del Piano Attuativo entro e non oltre 15 mesi decorrenti dall'entrata in vigore della presente norma di PRG. Le eventuali proroghe del comma che precede sono concesse dall'Amministrazione Comunale esclusivamente sulla base di comprovate ragioni indipendenti dalla volontà del lottizzante.

In caso di mancata presentazione nel termine anzidetto, la capacità edificatoria risultante dalle previsioni indicate nei riquadri "INDICI E PARAMETRI URBANISTICI" dei Fogli Normativi di Zona del SAT A3 ZUT2 e del SAT B1 ZUT2, vengono ridotte del 25%.

**Le Sottozone A e B del SAT A3 ZUT2, la Sottozona A del SAT B1 ZUT2 e la Sottozona C del SAT A3 ZER2, sono sottoposte alla redazione di un progetto preliminare generale da assoggettare alla procedura di Verifica di impatto ambientale di cui all'art. 6 della L.R. 7/2004 ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 3, comma 1 lettera c della stessa L.R. 7/2004, ai fini della valutazione da parte dell'Autorità Competente (Provincia di Ancona) di un adeguato piano di monitoraggio, dei suoi risultati e delle eventuali misure correttive. Nell'ambito della procedura predetta occorre dimostrare l'ottemperanza ai criteri dell'invarianza idraulica, secondo i principi contenuti nel PS 2006.**

2. I Piani Particolareggiati previsti per le sottozone " A , B " dovranno prevedere l'attuazione in lotti con indice fondiario massimo pari a 3 mc / mq .
3. Sottozona "A" e "B": l'assetto planimetrico dell'impianto edilizio dovrà privilegiare una disposizione lineare lungo via XXV Aprile, determinando un fronte compatto anche con tipologie a schiera avendo però cura di creare dei varchi visivi verso il futuro parco urbano di Castelferretti in continuità degli assi viari che incrociano la via stessa . Si dovrà inoltre garantire una distanza minima pari a 7.50 ml tra gli edifici e il nuovo tratto stradale di PRG.
4. Sottozona "A": creazione di un luogo urbano che faccia anche da ponte tra l'abitato di Castelferretti e l'area attrezzata sportiva del Fossatello

**Disposizioni di sistema:**

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

sistema della mobilità

- È prevista la chiusura del collegamento tra via dell'Agricoltura e via dell'Industria onde impedire l'accesso del traffico pesante nella zona residenziale,
- Oltre alle quote di parcheggio indicate in tabella dovranno essere aggiunte le quantità relative all'applicazione dell'art. 6 del REC (1mq/40 mc NCI) e della L.R.26/99 sulle attività commerciali,

sistema delle attrezzature pubbliche

- L'obiettivo di PRG è quello di reperire aree per attrezzature pubbliche (Bosco Urbano e servizi) al servizio dell'abitato di Castelferretti.
- L'area SB, pari al 60% di ST, deve essere concentrata a ridosso della zona produttiva CIAF per la creazione di un parco urbano quale cinta a verde

**AREE PER SERVIZI PUBBLICI DI CUI AL D.M. 1444/68 E RELATIVI USI E SUPERFICI (mq)**

| Id.               | Aree per urbanizzazioni primarie e secondarie |   |                      |   |                               |   | di interesse generale "F" |   |                           |   |                             |   |                             |              |
|-------------------|---|---|----------------------|---|-------------------------------|---|---------------------------|---|---------------------------|---|-----------------------------|---|-----------------------------|--------------|
|                   | istruzione dell'obbligo "a"                   |   | Interesse comune "b" |   | spazi pubblici attrezzati "c" |   | Parcheggi "d"             |   | istruzione superiore "Fa" |   | attrezzature sanitarie "Fb" |   | parchi pubblici urbani "Fc" |              |
|                   | e   | p | e                    | p | e                             | p | e                         | p | e                         | p | e                           | p | e                           | p            |
| S60               |   |   |                      |   |                               |   | 15500                     |   | 7000                      |   |                             |   |                             | 19038        |
| SB                |   |   |                      |   |                               |   | 1905                      |   | 566                       |   |                             |   |                             | 19066        |
| <b>Totale(mq)</b> |   |   |                      |   |                               |   | <b>17405</b>              |   | <b>7566</b>               |   |                             |   |                             | <b>38104</b> |

FOGLIO NORMATIVO DI SATB1 ZUT2  
(Approvato con D.C.C. n.96 del 07/08/2009)

S.A.T. B1  
**Z.U.T.  
2**