



CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA N.21/2024

- Vista la richiesta del sig. **CAPANELLI STEFANO** assunta al protocollo generale il **19.06.2024** con il n° **2024/27231**;
- 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. 17 mappali n° 184 – 178 – 180** 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 i mappali 178/intero, 180/parte e 184/intero nel **Sub Ambito Territoriale A3 (SATA3) _ Zona Extraurbana di Riqualficazione 1 (ZER1)** e per il mappale 180/parte nel **Sub Ambito Territoriale A3 (SATA3) _ Zona Extraurbana Definita 1 (ZED1)** il tutto normato dai relativi Fogli Normativi di Zona (*allegati*) e dall'art. 27-28 delle NTA.

La Zona è definita, ai sensi del DM 1444/68, come:

- zto "**B – Completamento**" per i mappali 178/intero, 180/parte e 184/intero.
- zto "**E – Agricola**" per il mappale 180/parte.

2. Ricade nelle aree a pericolosità geologica potenziale, art. 12 delle NTA e specificatamente:

- per i mappali 178/intero, 180/parte e 184/intero nell'**Area "C"**;
- per il mappale 180/parte nell'**Area "E"**.

3. Ricade negli ambiti definitivi di tutela paesistico-ambientale (P.P.A.R.), e specificatamente:

- per il mappale 180/parte nel "**paesaggio agrario di interesse storico ambientale**", art. 17 delle NTA;
- per i mappali 178/parte, 180/parte e 184/intero nel sottosistema botanico vegetazionale ed agronomico, di cui agli artt. 14-15 delle NTA, in particolare per la presenza di "**vegetazione delle aree di crinale**";
- per i mappali 180/parte e 184/parte nel sottosistema geologico, geomorfologico e idrogeologico, art. 13 delle NTA, in particolare per la presenza di una "**linea di crinale**" e per tutti i mappali nell'ambito di tutela dei "**crinali**" art. 13 delle NTA.
- per mappali 178/parte, 180/parte e 184/parte nella fascia di tutela delle "**strade panoramiche**", art. 17 delle NTA;

4. Ricade in aree soggette a vincoli diversi e specificatamente:

- per i mappali 178/intero, 180/parte e 184/intero nell'ambito di tutela degli edifici rurali (art. 15 c.5 L.R. 13/1990) relativo all'edificio n. 20 di classe IIA classificato dal PRG tra i "**manufatti agricoli che costituiscono bene culturale**", art. 17 delle NTA;
- per i mappali 178/intero, 180/intero e 184/intero all'interno delle ZONE SOGGETTE A LIMITAZIONI relative agli ostacoli per la navigazione aerea ed ai potenziali pericoli per la stessa ai sensi dell'art. 707 del Codice della navigazione aerea individuate nelle Mappe di vincolo di cui allo stesso articolo pubblicate sul sito di Falconara marittima nella SUPERFICIE ORIZZONTALE (IHS h 53,80 s.l.m. – zona di foratura);
- per i mappali 178/parte, 180/parte e 184/intero nel QUADRANTE F 40 interessato dalle proiezioni delle superfici di vincolo aeronautico, per il quale è in corso la procedura di mitigazione del vincolo;
- per i mappali 178/parte e 180/parte nel QUADRANTE G 40 interessato dalle proiezioni delle superfici di vincolo aeronautico, per il quale è in corso la procedura di mitigazione del vincolo.



COMUNE DI FALCONARA MARITTIMA
Provincia di Ancona

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

5. Non ricade, ai sensi del Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.) della Regione Marche, nelle aree a rischio.
6. Ricade, ai sensi del Piano di Classificazione Acustica (delibera C.C. n° 25 del 31.03.'05), specificatamente:
- nelle Aree di "**CLASSE II – aree destinate ad uso prevalentemente residenziale**" (Tab. A del D.P.C.M. 14.11.'97) per tutti i mappali.

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. **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 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 dividendi, non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici" (art. 30 c. 3 D.P.R. 380/2001).

IL FUNZIONARIO TECNICO

Urb. Andrea Alcalini

IL FUNZIONARIO TECNICO

Titolare di P.O.

Arch. Maria Alessandra Marincioni

IL DIRIGENTE 3° SETTORE

Ing. Eleonora Mazzalupi

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



**1. CARATTERI:**

L'area si estende linearmente lungo il crinale di Barcaglione dal confine con il Comune di Ancona fino alla sommità a quota 203 s.l.m..

Nonostante la recente diffusione di ville, sono presenti alcuni spazi non edificati di notevole interesse panoramico e in lieve pendenza.

Si rileva altresì la presenza di due elementi di particolare interesse storico – ambientale quali la chiesa Madonna di Loreto e i ruderi del castello di Barcaglione.

Il "Parco zoo Paese dei Bimbi" costituisce un elemento caratterizzante dei luoghi e un'occasione di sviluppo turistico nonostante la precaria accessibilità e l'inadeguata configurazione formale – funzionale dell'impianto.

2. OBIETTIVI:

- Recupero e valorizzazione dell'area e della casa attigua alla chiesa "Madonna di Loreto" con l'inserimento di attività di interesse collettivo ed eliminazione delle superfetazioni.
- Definizione formale – funzionale dell'area panoramica prospiciente il Paese dei Bimbi e contenuta estensione e riqualificazione delle attrezzature.
- Insediamento di attività ricreative e di ristoro recuperando principalmente i manufatti esistenti.
- Qualificazione della strada comunale di Barcaglione realizzando piazzole di sosta in prossimità dei punti panoramici ed integrando la vegetazione esistente.
- Tutela e valorizzazione dei crinali con sistemazione delle aree che godono di alta percezione panoramica da individuarsi con progetto unitario relativo ai crinali parzialmente urbanizzati.

3. NORMATIVA GENERALE: (artt.7,8,9,27, 24 e 31 delle N.T.A.)**4. NORMATIVA SPECIFICA DI ZONA O SOTTOZONA:**

- gli interventi dovranno verificare $lf_{max} = 0,1$ mc/mq
- usi consentiti: a1, a3, a4, r1, e1, e2, e3, n1, n2, c6
- a. L'area **3** individua il Parco zoo esistente. In questa area sono consentiti i seguenti usi: v2, v5, v7, v8, s5, c2 (limitatamente alla ristorazione). Non sono ammesse nuove costruzioni. Sono ammessi interventi di D.R. con ampliamenti per una percentuale del 20% delle SUL es. Nel caso di interventi di D.R. dovrà essere verificata la piena rispondenza delle soluzioni di smaltimento dei reflui alle disposizioni fornite dalla Unità Sanitaria Locale.
- b. nell'area **9** è prevista la D.R. con relativo accorpamento delle volumetrie "a" e "b" con prescrizione che il nuovo manufatto dovrà essere localizzato ad una distanza minima di 50 ml dalla chiesa di S.Maria di Loreto ed avere un $h_{max}=6,50$ ml; è altresì previsto un incremento di SUL di cui all'art.28 delle NTA.
- c. nell'area **7** (di circa 3500 mq) è ammesso l'uso v3, è possibile la realizzazione di un chiosco bar e di servizi pubblici per complessivi 50 mq di SUL previa presentazione di un pp/c.
- d. l'unità area 10/S3 è soggetta ad un p.p.a.. L'attuazione degli interventi è subordinata alla effettiva avvenuta demolizione del manufatto b (relativo alla attuazione dell'U.A. 9). Nell'unità area 10/S3 valgono le seguenti destinazioni d'uso: s4, s5, s6, v1. E' consentita la realizzazione di un manufatto seminterrato (destinato a spogliatoi/servizi igienici/magazzino al servizio del campo da gioco), la cui SUL non può eccedere 80mq. Il p.p.a. dovrà dimostrare l'osservanza delle seguenti prescrizioni:
 - il manufatto a servizio del campo da gioco dovrà essere realizzato in seminterrato con l'accorgimento che il solaio di copertura dello stesso non ecceda la quota del sovrastante piazzale esistente su cui insiste la chiesa. Il solaio di copertura dovrà essere coperto con terreno vegetale inerbato;
 - il manufatto dovrà essere collocato al di fuori dell'area R1-P2;
 - sia il manufatto che il campo da gioco dovranno essere collocati al di fuori dell'area di rispetto del manufatto storico (chiesa);
 - La recinzione dell'area con particolare riguardo alla parte a valle dovrà essere realizzata con essenze arbustive autoctone e rete metallica a maglie romboidali;
 - Nell'ambito dell'UA deve essere garantito un indice di permeabilità di almeno il 50%.
- In termini di realizzazione dell'opera sono da adottare i seguenti interventi a carattere prescrittivo:
 1. Drenaggi a media profondità (m. 2,00-3,00) per dissipazione delle sovrappressioni interstiziali (prevenzione rischio idrogeologico);
 2. Sbancamenti sempre contenuti con opere in caso di altezze superiori a ml. 3,00;
 3. Riporti oltre ml. 3,00 sempre contenuti o realizzati mediante terre rinforzate;
 4. Regimazione acque superficiali;
 5. Apposizione di vegetazione a basso fusto o siepi con apparati radicali consolidanti il terreno.

5. NORMATIVA SPECIFICA SULL'EDIFICATO:

(artt. 14 - 28 e 29 delle N.T.A.)



FOGLIO NORMATIVO DI SAT A3 ZER 1

(Approvato con D.C.C. n.32 del 10/05/2012)

S.A.T. A3

Z.E.R.

1



AREE PER SERVIZI PUBBLICI DI CUI AL D.M. 1444/68 E RELATIVI USI E SUPERFICI (mq)															
Sz	Id.	Destinazione d'uso	Aree per urbanizzazioni primarie e secondarie						e 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	
	S3				2.200	2.425									
Totale (mq)					2.200	2.425									

6. DISPOSIZIONI DI SISTEMA:

Si rimanda agli elaborati di sistema (C03.1-4) e agli artt.11-12 (commi 16 -22 -23),art. 13 (§ crinali),art. 14-15 (§ elementi diffusi del paesaggio agrario §, vegetazione delle aree di crinale), artt. 16-17 (§ paesaggio agrario di interesse storico ambientale § edifici manufatti storici , § punti panoramici e strade con tratti panoramici),artt. 18-21-23-....25 delle NTA per le specifiche indicazioni e prescrizioni

Edifici storici

- Chiesa di S.Maria di Loreto identificato al n°1 dell'album B07 : è ammesso il solo uso s6
- resti del Castello di Barcaglione identificato al n°19 dell'album B07: nella relativa area di pertinenza, è ammesso il solo uso v6

NOTE:

ALLEGATI AI FOGLI NORMATIVI:

Allegato C05 SATA3 (scala 1:5000)



FOGLIO NORMATIVO DI SAT A3 ZER 1
 (Approvato con D.C.C. n.32 del 10/05/2012)

S.A.T. A3

Z.E.R.

1