



Comune di Falconara Marittima

Provincia di Ancona

Area assetto del Territorio – Settore Urbanistica – Ufficio di Piano

PIANO DI RECUPERO

FALCONARA NORD - VILLANOVA

<p>Atti Amministrativi:</p> <p>I ADOZIONE: Delibera di Giunta Comunale n. del Delibera di Consiglio Comunale n. del</p> <p>II ADOZIONE: Delibera di Giunta Comunale n. del Delibera di Consiglio Comunale n. del</p> <p>APPROVAZIONE: Delibera di Giunta Comunale n. del Delibera di Consiglio Comunale n. del</p>	<p>AMMINISTRAZIONE COMUNALE:</p> <p>IL SINDACO Prof. Giancarlo Carletti</p> <p>IL SEGRETARIO COMUNALE Dott. Gracco Vittorio Mattioli</p> <p>L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA Fausto Api</p> <p>IL DIRIGENTE IL SETTORE URBANISTICA Furio Durpetti</p>	<p>PROGETTAZIONE:</p> <p>Coordinatore Resp.Procedimento: Arch. M. Alessandra Marincioni</p> <p>Consulenti Pianificazione: Arch. Riccardo Picciafuoco Arch. Aldo Gialleonardo</p> <p>Consulente Prog.Urbani Compl.: Ing. Dora De Mutiis</p>
<p>OGGETTO: R 01 – Relazione illustrativa</p>		
<p>ELABORAZIONE TECNICA: Ufficio di Piano</p> <p>Arch. Aldo Gialleonardo Geom. Massimo Caimmi Ing. Beatrice Luzi Arch. Katuscia Pierpaoli Ing. Alessandra Polita Ing. Francesca Principi</p>	<p>Ufficio Urbanistica:</p> <p>Geom. Claudio Molinelli Geom. Paolo Palmucci Ing. Giorgio Torelli Geom. Luciano Cicetti Geom. Adino Grilli Geom. Angela Gerini Sig.ra Augusta Montali Sig.ra Roberta Stroppa</p>	<p>Revisione n. 00 Febbraio 2004</p> <p>Percorso . x/ppe/PDRvillanova/struttura/I adozione/relazioni</p>

PROVINCIA DI ANCONA
Comune di Falconara M.ma
Area Assetto del Territorio
Ufficio del Piano

PIANO DI RECUPERO
- FALCONARA NORD / VILLANOVA -

RELAZIONE

Consulenti per la pianificazione:
Architetto Aldo Gialleonardo
Architetto Riccardo Picciafuoco

Consulente per i programmi urbani complessi:
Ingegnere Dora De Mutiis

Falconara, dicembre '03



1.a Premessa e obiettivi di PRG (motivazioni e cronologia degli atti)

Il Piano di Recupero “Villanova-Falconara nord” rappresenta la logica e prevista attuazione degli indirizzi contenuti nel PRG99 relativi al quartiere di Villanova (Zona Urbana di Riquilificazione – ZUR1 SAT B2 di PRG), con la sola eccezione sulla perimetrazione dell’ambito di riferimento, nella fattispecie esteso a comprendere una porzione settentrionale del tessuto urbano di Falconara centro, peraltro anche questo soggetto a pianificazione attuativa (ZUR1/parte SAT A1 di PRG).

La circostanza che l’area soggetta al presente PdR sia la sommatoria di due zone ricadenti in ambiti normativi distinti nel PRG99 è ampiamente giustificata dalla volontà espressa dall’Amm.ne Comunale nello stesso strumento urbanistico generale di favorire un più forte e funzionale collegamento tra i due tessuti urbanistici di Villanova e di Falconara centro città – unica entità urbana fino agli ultimi decenni del 1800, oggi separati dalla sede ferroviaria della linea Falconara-Orte e debolmente connessi dal sottopasso carrabile sulla via Flaminia (traversa interna della ss.16) e da un sottopasso pedonale assai difficilmente fruibile – e di procedere rapidamente verso il miglioramento delle condizioni abitative complessive e specifiche all’interno della zona urbana di Falconara più esposta a problematiche ambientali e strutturali e più densamente popolata.

Questi obiettivi primari di PRG sono facilmente riscontrabili all’interno del Foglio Normativo della Zona Urbana di Riquilificazione relativa al quartiere di Villanova (ZUR1 del Sub-Ambito Territoriale B2 del PRG99) laddove, tra gli altri, si enunciano i seguenti obiettivi:

- **“integrazione e rimarginazione del tessuto urbano e sua riconnessione con Falconara centro, Fiumesino e litorale”**
- **“riqualificazione del tessuto edilizio....e completamento e riuso delle aree dismesse...con importante inserimento di attrezzature e spazi di interesse pubblico”**
- **“miglioramento del tessuto connettivo con l’abitato di Falconara”**
- **“interventi finalizzati alla riduzione dei rischi ambientali dell’abitato di Villanova”**

Simili ed ulteriori tematiche si riscontrano anche tra gli obiettivi di PRG per il Centro Città (ZUR1 del Sub-Ambito Territoriale A1 del PRG99):



- **“favorire trasformazionicapaci di attribuire forma ed identità allo spazio con qualificazione....della città costruita”**
- **“estendere funzioni urbane.....creando altri poli di interesse, luoghi di aggregazione...”**
- **“razionalizzazione e miglioramento del sistema della mobilità....con particolare attenzione a quella pedonale e ciclabile ed alla creazione di nuovi spazi di sosta”**
- **“ampliamento e miglioramento dello standard abitativo degli alloggi esistenti”**
- **“riqualificazione e definizione dell’assetto urbanistico di interi isolati e comparti...”**
- **“...creazione di nuovi poli aggreganti e catalizzatori di attività sociali... e servizi pubblici...”**

Per raggiungere tali difficili e ambiziosi obiettivi l’A.C. si è già adoperata con una serie notevole di atti ed interventi di iniziativa pubblica che vanno nella direzione indicata dal PRG di ottenere sin dal breve termine una forte riqualificazione del tessuto urbano della città consolidata e soprattutto una sempre maggiore dotazione di attrezzature e servizi pubblici nei settori strategici dei servizi sociali, della cultura, dell’amministrazione, promuovendo al contempo una sempre maggiore partecipazione dei cittadini alla conoscenza e gestione della “cosa pubblica”.

Di seguito si elencano gli interventi completati o in via di realizzazione ed i progetti avviati e promossi dall’A.C. dopo l’adozione del nuovo PRG, (e relativi alla sola zona urbana interessata dal Piano di Recupero), che dimostrano la volontà ferma e convinta del Comune di Falconara M.ma di procedere alla riabilitazione della città indipendentemente dalle sorti delle attività industriali presenti sul territorio che comportano un alto rischio ambientale.

- Parcheggio RFI
- Concorso di idee sull’area Antonelli;
- Progetto Bohigas;
- Centro sociale di via Roma;



1.b Aspetti storico-urbanistici ed economico-sociali

Villanova nasce probabilmente come estensione del piccolo borgo marinaro di Marina di Fiumesino presente già dal XVI-XVII sec e comincia a svilupparsi assai modestamente nel corso del '700 nei pressi della confluenza tra l'attuale via Flaminia (tratto costiero meridionale dell'antica via romana tra Fano e la capitale) e la via Castellaraccia (che prese il nome dal fatto che collegava il litorale con il castello di Falconara Alta), via oggi interrotta dalla linea ferroviaria Falconara-Orte.

Ma la vera crescita di Villanova e di Falconara città (limitatamente per ora alla fascia litoranea) avviene a cavallo tra l'ottocento ed il novecento per effetto della costruzione della linea ferroviaria e della stazione di Falconara; sarà caratterizzata in prevalenza da edilizia a schiera lungo la rete viaria (Villanova uno o due piani – Falconara zona nord fino a cinque piani) e da villini isolati nella zona di Palombina vecchia, con presenza di pescatori, operai, piccoli artigiani e commercianti, impiegati e dipendenti delle FF.SS, villeggianti della classe borghese che provenivano in prevalenza dall'Emilia e da Roma.

Un ben più massiccio e definitivo ampliamento si avrà nel secondo dopoguerra a causa dell'insediamento e dell'espansione della raffineria API (prima della guerra semplice deposito di carburanti), con prevalente presenza a Villanova di operai e impiegati dello scalo merci ferroviario e della raffineria; si assiste ad un progressivo infittimento della maglia urbanistica, ad un aumento dei piani degli edifici, a continue e consistenti demolizioni di piccoli edifici e ricostruzioni di interi palazzi, sostanzialmente privi di qualsiasi valenza estetica e qualità architettonica e alla realizzazione della scuola elementare; per le celebrazioni liturgiche verrà utilizzata una struttura civile (ex opificio).

Il PRG del 1974, primo piano regolatore della città, tenta una razionalizzazione della viabilità, già all'epoca molto intricata e problematica, ed un controllo della crescita edilizia, ma non riesce ad incidere sulla altissima densità urbanistica ed abitativa di Falconara centro (con punte che superano addirittura i dieci/dodici metri cubi su metro quadro ed i 700 abitanti per ettaro) già ben superiore a quanto indicato nel Decreto Ministeriale del 1968 (con 5,00 mc/mq e 500 ab/ha) La presenza di un parco urbano (comunque fuori zona), di alcune strutture pubbliche (scuole dell'obbligo) e di zone per la sosta regolamentata lungo le strade, non sopperiscono alla grave carenza di aree per servizi collettivi, tutt'ora uno dei problemi più gravi della città del novecento assieme a quello dell'inquinamento dell'aria.



Nell'area interessata dal presente Piano di Recupero, risiedono circa 2400 persone (46,7% uomini, 53,3% donne) corrispondenti a circa il 9% della popolazione residente nell'intero Comune.

Di questi, una percentuale significativa, circa il 13,6% è costituita da persone appartenenti a diversi gruppi etnici, di cui poco meno della metà di etnia ROM ed i restanti appartenenti alle circa 66 diverse etnie presenti su tutto il territorio comunale, delle quali le più numerose sono costituite in ordine decrescente da tunisini, bangladeshi, albanesi, rumeni, marocchini, cinesi.

Nell'area interessata dal Piano di Recupero è presente circa il 34% della totale popolazione di diversa etnia presente in tutto il Comune (compresi i ROM), dato significativo se si tiene conto dell'esigua estensione dell'area in rapporto alla superficie del territorio comunale..

Una tale variegata presenza di persone di diversa nazionalità in un contesto di scarsa dotazione di servizi e spazi pubblici, nonché il basso livello di qualità edilizia riscontrabile, rappresenta sicuramente una criticità da considerare nella definizione degli obiettivi.

Il quartiere di Villanova è oggi caratterizzato da:

- Difficili condizioni ambientali per effetto della vicinanza della raffineria, degli scali merci ferroviari (via Aspromonte e Castellaraccia), della statale n.16, con relativo traffico elevato sia pesante che leggero
- Difficoltà di collegamenti con il centro città e con il mare (oggi in parte risolta con il nuovo sottopasso ferroviario di via Monti e Tognetti)
- Scarsa presenza di servizi pubblici e di aree verdi attrezzate
- Frammentazione dei caratteri morfo-tipologici dell'edilizia con assenza di manufatti di pregio assoluto
- Bassa qualità delle strutture e dei componenti dell'edilizia
- Scarsissimo livello dell'arredo urbano
- Assenza quasi totale di esercizi commerciali
- Scarsa presenza e sicurezza dei percorsi pedonali
- Conflittualità sociale, principalmente dovuta alla cronica assenza di servizi e infrastrutture pubbliche e alle problematiche condizioni ambientali



Tali elementi di problematicità sono in parte presenti anche nella parte di tessuto urbano di Falconara centro ricadente nel presente PdR, fatta eccezione per una presenza nettamente superiore di servizi pubblici, di esercizi commerciali, di edifici con interessanti valori architettonici.

E' certamente inferiore il disagio sociale dei residenti di Falconara centro rispetto a quelli di Villanova, anche per la maggiore distanza della zona dalla raffineria API e per la presenza di un tessuto sociale di cultura più elevata e di maggiori disponibilità economiche.

Resta forte la richiesta di aree verdi, di un migliore collegamento con la spiaggia, di una diminuzione dell'inquinamento acustico ed atmosferico.

In questa zona, al contrario di Villanova, vi è una assoluta necessità di posti auto, sia pubblici che privati, in particolare durante la stagione estiva.

La carenza di posti auto è aggravata dall'altissima densità abitativa di questo brano di città, dalla concentrazione di servizi pubblici e privati, dalla presenza di numerosissime attività commerciali, dallo svolgimento del mercato settimanale.

La recente apertura del parcheggio di via Castellaraccia, nei pressi del cimitero, sopperisce solo parzialmente all'esigenza di aree per la sosta delle auto.



1.c Obiettivi del PdR e piano strategico d'area

Si accennava in premessa all'obiettivo primario di PRG di migliorare le connessioni, formali e funzionali, tra Villanova ed il centro città e gli altri indirizzi quadro.

A questi vanno aggiunti gli altri obiettivi, da perseguire attraverso il presente Piano di Recupero, che l'A.C. ritiene altrettanto importanti dal punto di vista del miglioramento delle condizioni di vita dei residenti e cioè:

- Salvaguardia e valorizzazione delle preesistenze architettoniche di maggior pregio, in relazione alla scarsa qualità complessiva dell'edilizia e dell'insediamento urbano in genere
- Creazione di nuove centralità urbane capaci di connotare e strutturare il tessuto edilizio attraverso interventi di iniziativa o regia pubblica
- Riqualficazione del tessuto e delle fronti edilizie, esterne ed interne, con operazioni private da estendere ove possibile ad interi isolati
- Completamento, ristrutturazione e riuso delle aree dismesse con inserimento di nuove attrezzature di interesse pubblico ivi comprese le aree verdi
- Previsione di azioni ed interventi per la mitigazione dei rischi e dei problemi ambientali esistenti (v. isolamento acustico)
- Realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili sicuri atti a costituire l'avvio di un tessuto connettivo urbano con capacità di arredo e qualificazione degli spazi aperti pubblici
- Adozione di norme incentivanti gli interventi privati di recupero e ristrutturazione di edifici e di singole unità abitative, atte a migliorare le condizioni funzionali e microclimatiche degli alloggi
- Reperimento di nuove aree da destinare a parcheggio

Tutti questi obiettivi, in parte già contenuti nel PRG, vengono ripresi e sottolineati all'interno del presente Piano attuativo, graduandone e specificandone le singole azioni in funzione delle risorse disponibili e previste, degli strumenti legislativi disponibili, della propensione e disponibilità dei privati, della condivisione dei cittadini residenti, della cronologia degli interventi, della loro diversa fattibilità, della coerenza delle previsioni di piccola scala con i futuri scenari d'area; questi ultimi legati a progetti e piani in corso di redazione e approvazione ai vari livelli istituzionali.



Si citano qui solamente i progetti di maggior rilevanza ed estensione territoriale già in corso di studio e che interesseranno nel prossimo futuro il territorio di Falconara :

- l'arretramento della ferrovia adriatica,
- la rimozione e delocalizzazione degli scali ferroviari,
- l'eliminazione di alcuni serbatoi dell'Api;
- la realizzazione di un grande parco urbano quale filtro e compensazione ambientale rispetto all'attività della Raffineria;
- la realizzazione di un porto turistico, della spiaggia di Villanova e di un nuovo insediamento urbano a mare,
- la realizzazione di un viale di collegamento in sottopasso tra il centro città, Villanova , la futura città e la nuova spiaggia
- la completa ristrutturazione della viabilità di ingresso alla città
- la creazione della nuova stazione ferroviaria di Falconara
- la previsione di un nuovo centro direzionale/affari tra aeroporto e nuova stazione
- tutto quanto previsto dal progetto urbano meglio noto come "*progetto Bohigas*".

Invero questo Piano di Recupero, al di là di previsioni e progetti di amplissimo respiro e di attuazione a medio-lungo termine, è finalizzato soprattutto a recepire una vasta serie di istanze e proposte, pubbliche e private, che vanno delineandosi e definendosi sempre più all'interno del costruendo programma complesso denominato "**contratto di quartiere**", avviato dall'Amm.ne comunale già dal mese di giugno dello scorso anno.

La legge istitutiva dei contratti di quartiere II richiede infatti che lo stesso programma urbano, per poter accedere ai finanziamenti statali, sia inserito o preceduto dalla adozione di un Piano di Recupero di iniziativa pubblica che in qualche misura metta a sistema gli interventi previsti, in modo tale da garantire una migliore integrazione tra questi e la pianificazione urbanistica comunale di dettaglio, laddove non già esistente.



2 Contenuti specifici del Piano di Recupero

Si illustrano di seguito i principali contenuti del PdR evidenziandone gli aspetti modificativi delle previsioni e delle prescrizioni del Piano Regolatore Generale.

2.a Il carico insediativo

Prima di effettuare la stesura delle definitive norme di attuazione del Piano di Recupero si è proceduto ad una sistematica verifica della consistenza edilizia, isolato per isolato, calcolandone poi la relativa densità edilizia (indice di edificabilità fondiario esistente IF/e).

La volumetria massima realizzabile all'interno dell'area del PdR si stima ammonti a ca. 755.000 mc (vedi tabella 2), si è proceduto a verificare il massimo carico insediativo residenziale ipotizzabile, in termini di abitanti insediabili teorici, dopo aver effettuato una stima della volumetria residenziale netta che risulta pari a circa 498.000 mc.

Prima di passare alla illustrazione di questa stima si fa notare come la volumetria massima consentita dal PRG99 all'interno della zona di competenza del PdR sia pari a ca. 736.000 mc; l'incremento previsto dal PdR è quindi di 19.000 metri cubi, pari al 2,5%, per la quasi totalità da attribuire ai premi di cubatura assegnati nella zona di Villanova per interventi di ristrutturazione urbanistica.

Per arrivare a determinare il carico insediativo di PdR in termini di abitanti insediabili teorici si è proceduto nel seguente modo (vedi tab. 2):

1. stima della volumetria residenziale totale esistente, depurata dei volumi destinati ad attività terziarie e accessorie non residenziali (in pratica i piani terra degli edifici);
2. determinazione della dotazione edilizia residenziale pro-capite esistente (ottenuta dividendo la volumetria residenziale netta esistente per il numero di abitanti residenti)
3. calcolo del volume residenziale massimo consentito dalle norme del Piano (calcolato escludendo il volume dei piani terreni ed il premio del 5%)
4. calcolo del numero di abitanti teorici insediabili nel caso di Piano completamente attuato (ottenuto dividendo il dato del punto 3 per quello del punto 2).

Come si può facilmente desumere dalla tabella 2 allegata, il numero degli abitanti teorici insediabili totali a piano completato, risulta pari a circa 2807 ab, inferiore al dato di 2810 ab previsto dal PRG99.



Occorre inoltre precisare che tale dato è comunque sovrastimato in quanto nell'area in esame, almeno nella parte ricadente nel centro città, sono presenti molti uffici che riducono la volumetria disponibile per la residenza; si può ipotizzare che il dato più attendibile porti ad un numero di abitanti teorici insediabili attorno a 2500.

Ciò considerato, si vede come l'incremento teorico più probabile, rispetto agli abitanti già residenti, pari a 2380 (dati ISTAT 2001), non sia superiore ai 120 abitanti.



2.b La verifica degli standard urbanistici

Il PdR contiene una serie di previsioni di interventi pubblici che ampliano le dotazioni di standards urbanistici esistenti ed anche quelle previste dal PRG99

Si tratta dei seguenti interventi:

1. area Antonelli che prevede la sistemazione delle aree scoperte a verde attrezzato e una ristrutturazione con ampliamento dei manufatti esistenti finalizzato ad ospitare servizi di interesse generale;
2. parcheggio pluripiano della stazione ferroviaria che prevede il ricovero di circa 200 vetture nonché la nuova localizzazione della fermata degli autobus e servizi annessi;
3. parcheggio interrato di piazza Catalani di circa 80 posti auto e la relativa sistemazione a verde attrezzato della copertura;
4. ristrutturazione dell'ex Hotel Marisa ricavandone residenza di prima accoglienza per giovani in difficoltà sociale;
5. ristrutturazione urbanistica dell'edificio ex Filippini per ricavare al piano terra locali da destinare a servizi generali nonché la realizzazione di una nuova piazza per il quartiere;
6. realizzazione di alcune aree verdi e di parcheggi lungo la ex via Nazionale

Nel loro complesso tutti questi interventi comportano una dotazione di aree per servizi pubblici pari a circa 46.500 mq di superfici, sia coperte che scoperte.

A fronte di tali interventi pubblici, come dettagliato nel §2.a, si prevede un incremento di 427 abitanti insediabili teorici rispetto a quelli oggi residenti, per un totale di 2807 abitanti a piano attuato.

La ripartizione per tipologia di attrezzatura dello **standard offerto** è la seguente (v. tab. 2):

▪ aree per l'istruzione dell'obbligo	5349 mq
▪ aree per servizi di interesse comune	10779 mq
▪ aree a verde attrezzato	14683 mq
▪ aree per parcheggi pubblici	12216 mq



Il **fabbisogno minimo** previsto dalle leggi vigenti è articolato come segue (v. tab. 3):

▪ aree per l'istruzione dell'obbligo	6316 mq
▪ aree per servizi di interesse comune	2807 mq
▪ aree a verde attrezzato	21053 mq
▪ aree per parcheggi pubblici	3509 mq

Risulta una **verifica tra standard offerto e richiesto** pari a (v. tab. 4):

▪ aree per l'istruzione dell'obbligo	- 967 mq
▪ aree per servizi di interesse comune	+ 7927 mq
▪ aree a verde attrezzato	- 6371 mq
▪ aree per parcheggi pubblici	+ 8707 mq

Ciò significa che l'offerta di standard urbanistico complessivo pro-capite ammonta a **16,55 mq/ab**, (comprensivo di 1,22 mq/ab per istruzione superiore), contro una dotazione di prevista di PRG pari a **6,70 mq/ab**.

Si fa notare che le carenze sono relative alle sole attrezzature scolastiche dell'obbligo (- 0,35 mq/ab), peraltro presenti in zone relativamente vicine della città e comunque facilmente raggiungibili anche con servizi comunali di scuolabus e, in misura maggiore, agli spazi di verde attrezzato (- 2,27 mq/ab).

Quest'ultima carenza certamente non deve sorprendere dato che si tratta di un tessuto urbano consolidato risalente in prevalenza alla prima metà del secolo scorso e completato ben prima della emanazione delle normative sugli standards urbanistici minimi (fine anni sessanta).

Si fa comunque notare come il PRG99 preveda una grande area verde di ca. 20.000 mq, già di proprietà comunale, (oggi in gran parte utilizzata ad orti urbani), sita nelle immediate vicinanze del centro città, a poca distanza dagli insediamenti compresi in questo piano di recupero.

In ogni caso, a piano attuato, ci sarà un miglioramento anche nella dotazione di aree a verde attrezzato all'interno del PdR; queste infatti passeranno dagli attuali 6800 mq circa ai previsti 14680 mq ca; in termini relativi questo significa passare da 2,44 mq/ab a 5,23 mq/ab.



Un dettaglio del quadro relativo alle dotazioni di servizi per abitante insediabile è consultabile alla tabella 3, nella quale emerge con grande evidenza una notevole crescita dell'offerta di parcheggi pubblici, sia in termini assoluti che relativi, aumentati rispettivamente da 0,85 a 4,35 mq/ab e da 2390 a 12216 mq.

In questo caso l'aumento è prevalentemente concentrato nella zona del centro città per effetto dei previsti nuovi parcheggi della stazione e di piazza Catalani.



2.c Mobilità

Nell'area Falconara Centro-Nord / Villanova gli interventi progettuali previsti dal Piano Generale del Traffico Urbano (PGTU), attualmente in fase di adozione definitiva, possono essere raggruppati in tre distinte tipologie omogenee:

2.c.1 Miglioramento della circolazione

Obiettivi generali

- Garantire un uso della rete rispettoso della sua classifica funzionale;
- Miglioramento dell'accessibilità alle aree centrali, ai fini della riqualificazione delle aree stesse, attraverso la separazione delle correnti di traffico di attraversamento da quelle che in prossimità della destinazione, sono alla ricerca del parcheggio; all'interno delle aree centrali la circolazione sarà regolata da percorsi a stanze che consentano la creazione delle aree pedonali urbane;

Criteri guida per la riorganizzazione della circolazione

- Il principale criterio ordinatore degli interventi sulla rete stradale è il declassamento di tutta la rete stradale interna al centro abitato in considerazione delle caratteristiche geometriche dell'infrastruttura. Nel contesto in esame l'unico itinerario interquartiere rimane quello su via Flaminia in cui, in ragione delle caratteristiche planoaltimetriche del tracciato e dell'intenso traffico pedonale, si è provveduto ad intervenire diffusamente per garantire adeguate condizioni di sicurezza.

Azioni del PdR

- Previsione di un circuito carrabile ad anello nel quartiere di Villanova per la razionalizzazione dei traffici e soprattutto per la realizzazione di una pista ciclabile.
- Interventi sulle sedi stradali per il miglioramento della sicurezza negli incroci.

2.c.2 Sosta e intermodalità

Obiettivi generali

- Conferma ed eventuale estensione delle zone centrali a sosta regolamentata;
- Realizzazione di nuovi parcheggi pubblici a servizio delle zone centrali di Falconara e della spiaggia e realizzazione di parcheggi pertinenziali;
- Miglioramento della qualità del servizio di trasporto pubblico urbano attraverso appositi interventi in una serie di fermate principali.



Azioni del PdR

- Il PdR prevede la realizzazione di circa 350 posti auto al coperto e di ulteriori 100 allo scoperto ad uso pubblico nonché di circa 60 posti auto pertinenziali.
- Realizzazione di un nuovo assetto della fermata di autobus e taxi per favorire l'intermodalità tra il trasporto su gomma e su ferro ed anche tra il trasporto privato e pubblico.

2.c.3 UtENZE deboli

Obiettivi generali

- Migliorare la caratterizzazione della riconoscibilità delle aree centrali di Falconara mediante l'istituzione di nuove aree pedonali e di zone a traffico pedonale privilegiato;
- Adeguare i collegamenti con la stazione;
- Agevolare e mettere in sicurezza gli spostamenti pedonali mediante il miglioramento della rete di marciapiedi e realizzazione di interventi di moderazione della velocità a favore della sicurezza in prossimità dei luoghi pubblici e di interesse collettivo come parchi e scuole;
- Migliorare la permeabilità trasversale verso la spiaggia;
- Realizzare un primo stralcio di un sistema di piste ciclabili che permettano di fruire la spiaggia.

Azioni del PdR

- Nello specifico il PdR prevede interventi sulla pedonalità in sicurezza in tutto l'ambito del piano attraverso l'allargamento dei marciapiedi, attraversamenti stradali in quota marciapiede nonché interventi mirati alla protezione dei percorsi anche dalla sosta selvaggia.
- Previsione di un circuito ciclabile lungo la sede stradale di via Nazionale che prosegue da un lato verso il centro città e dall'altro verso il mare e il parco fluviale collegandosi con i tracciati esistenti.
- Creazione e riqualificazione di nuovi luoghi urbani aperti per favorire la socializzazione dei residenti.

2.d Nuove infrastrutture tecnologiche e servizi

Il PdR prevede interventi sulle infrastrutture a rete quali gas, acqua, fognature, elettricità, telefonia ed illuminazione pubblica in particolare alla corrispondenza delle nuove sezioni stradali.

Gli interventi sono mirati alla eliminazione delle linee aeree, alla messa a norma dei cavidotti e dei pozzetti di raccordo.



In particolare per il quartiere di Villanova si provvederà all'adeguamento con totale sostituzione della attuale rete fognaria anche in previsione del previsto aumento del carico insediativo.

2.e Ambiti di tutela e bilancio ambientale

Non ricadono nell'ambito elementi soggetti a tutela paesistico ambientale fatta eccezione per un edificio classificato già dal PRG'99 come villa di rilievo storico - testimoniale

2.f La presenza di vincoli di carattere generale

Gli interventi non contrastano con le norme relative ai vincoli aeroportuali, ferroviari e delle linee elettriche ad alta tensione. Si fa presente tuttavia che è in fase di valutazione al Ministero delle Infrastrutture il progetto preliminare di arretramento della linea adriatica che consentirà un radicale miglioramento delle condizioni urbanistiche ed ambientali per l'intero ambito del piano.

Per tale motivo le aree interessate dal suddetto progetto sono state escluse dal PdR rimandando la loro progettazione e pianificazione ad uno specifico strumento da adottare in tempi successivi.

2.h Rapporti con l'area ad alto rischio

Si specifica che non sono state adottate norme ed indicazioni specifiche derivanti dall'individuazione dell'area ad alto rischio di crisi ambientale ad eccezione degli studi e relative prescrizioni che ha prodotto il CTR secondo le direttive della legge "Seveso bis" inerenti l'attività della raffineria API.

Dal punto di vista urbanistico l'ambito territoriale del PdR non ricade all'interno dei raggi di influenza derivanti dalla suddetta attività ad alto rischio.

2.g la struttura normativa ed i rapporti con il PRG'99

Per una migliore lettura delle NTA nonché per una logica continuità con il recente PRG'99 si è scelto di adottare per il PdR analoga struttura normativa utilizzando la stessa terminologia.

Come accennato in premessa si ribadisce che il presente piano rappresenta la necessaria fase attuativa del PRG.

In tal caso si è provveduto ad effettuare una dettagliata ed approfondita indagine del tessuto urbanistico, edilizio e sociale per il quale si rimanda agli elaborati "E" e ad altra parte della presente relazione.

Dall'indagine è emerso che alcuni isolati superano la densità di 5 mc/mq e quindi gli indici max consentiti dal PRG vigente (vedi tabella 1).



Ciò comporta che alcuni premi di cubatura previsti dal PRG per talune Unità Area non avrebbero potuto comunque essere utilizzati.

In questi casi denominati a Volumetria Definita si è confermata la sola possibilità di fruire del premio minimo del 5% di incremento della superficie utile esistente (SUL), da destinare al miglioramento delle condizioni ambientali e funzionali delle singole unità edilizie.

Si sono inoltre previsti modesti incentivi , all'interno del Tessuto Urbano, mirati prevalentemente alla riqualificazione edilizia delle fronti, delle corti o a consentire completamenti.

Si sono invece individuate ulteriori Unità Area rispetto al PRG, per le quali l'attuale densità edilizia limitata, (inferiore comunque al tetto di 1.6 mq/mq prevista dal PRG99), e l'assenza di valori architettonici di qualche rilievo hanno consentito di prevedere interessanti premi di cubatura nel caso di interventi di sostanziale ristrutturazione urbanistica , previa redazione ed approvazione di progetti unitari relativi ad intere unità di intervento (UMI).

Nell'ambito delle Unità Area, come già previsto dalle NTA del PRG, è inoltre talvolta richiesta la stipula di atti negoziali per stabilire il contenuto discrezionale degli accordi pubblico/privati finalizzati all'ottenimento di obiettivi di interesse comune, questi ultimi però già stabiliti in sede di Piano di Recupero.

Proprio in riferimento alle Unità Area (UA n) e alle aree destinate a servizi pubblici (S n), costituenti tutte "unità normative", si è provveduto a redigere le relative schede che regolamentano nei vari aspetti le trasformazioni consentite.

Occorre specificare infine che il presente PdR costituisce adozione tecnica per la trasposizione parziale del PRG sulla cartografia digitale e costituisce variante parziale al PRG'99 in quanto prevede la realizzazione di alcuni importanti interventi pubblici per i quali l'A.C. intende partecipare al bando ministeriale denominato "contratto di quartiere II". Inoltre, per la sola zona di Villanova si modifica la previsione di UF massimo consentito all'art.26 § ZUR delle NTA del PRG'99 (UF = 0,8) rendendolo conforme a quanto previsto dallo stesso strumento nel Foglio Normativo di Zona (UF =1,6 IF=5). Questa scelta è supportata dalla valutazione che l'indice medio esistente è già superiore a UF = 0,8.



1

CALCOLO DELLA DENSITA' EDILIZIA PER ZONE DI PdR

Zona	Isolato	Sf	Hmax	ESISTENTE			PIANO DI RECUPERO		
				Volume residenziale	Volume totale	If	Volume residenziale	Volume totale	If
S 01	42	8.738,27	5,36	0	5.137	0,59	0	43.691	5,00
UA 01	1	1.279,88	5,61	0	492	0,15	0	0	0,00
UA 02	1	459,17	8,10	646	1.137	2,48	1.804	2.296	5,00
UA 03	1	2.755,38	8,16	1.521	11.265	4,09	8.135	9.277	3,37
VD 1	1	878,27	18,12	4.808	6.250	7,12	4.808	6.250	7,12
TU 01	1	108,00	6,34	196	435	4,03	300	540	5,00
VD 2	21	137,59	12,47	1.197	1.664	12,09	1.197	1.664	12,09
S 02	21	1.635,39	10,76	0	7.439	4,55	0	7.439	4,55
VD 3	20	157,48	9,44	724	1.151	7,31	724	1.151	7,31
VD 4	22	138,21	10,56	854	1.278	9,25	854	1.278	9,24
VD 5	23	163,04	9,16	882	1.427	8,76	882	1.427	8,76
UA 04	24	273,79	11,88	825	1.170	4,27	1.024	1.369	5,00
TU 02	32	786,99	6,50	711	1.541	1,96	3.105	3.935	5,00
VD 6	31	425,47	15,48	4.093	5.288	12,43	4.093	5.288	12,43
S 03	31	1.611,26	6,04	0	2.475	1,54	0	0	0,00
VD 7	25	681,97	20,21	7.969	9.638	14,13	7.969	9.638	14,13
S 04	41	3.700,08	3,28	0	362	0,10	0	0	0,00
VD 8	18	816,20	20,44	7.179	8.662	10,61	7.179	8.662	10,61
TU 03	37	306,98	12,80	1.119	1.540	5,02	1.119	1.540	5,02
VD 9	17	558,88	23,91	7.267	8.900	15,92	7.267	8.900	15,92
TU 04	17	249,60	12,99	1.209	1.654	6,63	1.209	1.654	6,63
UA 05	17	326,83	8,79	873	1.450	4,44	1.057	1.634	5,00
VD 10	17	670,78	26,45	10.808	12.365	18,43	10.808	12.365	18,43
VD 11	17	710,68	25,06	10.981	12.763	17,96	10.981	12.763	17,96
VD 12	17	500,75	18,22	4.185	5.310	10,60	4.185	5.310	10,60
S 05	17	1.712,84	6,13	0	5.617	3,28	0	5.617	3,28
VD 13	16	497,50	10,55	2.565	3.838	7,72	2.565	3.838	7,72
VD 14	15	568,98	23,71	5.115	6.000	10,55	5.115	6.000	10,55
VD 15	15	442,87	22,93	4.118	4.859	10,97	4.118	4.859	10,97
VD 16	11	384,41	19,83	4.316	5.241	13,63	4.316	5.241	13,63
VD 17	13	796,46	21,53	11.113	13.270	16,66	11.113	13.270	16,66
UA 06	14	169,31	8,08	253	446	2,63	854	847	5,00
VD 18	8	678,28	25,33	12.444	14.439	21,29	12.444	14.439	21,29
VD 19	10	470,49	17,88	5.667	7.046	14,98	5.667	7.046	14,98
VD 20	6	257,55	20,22	3.840	4.402	17,09	3.840	4.402	17,09
VD 21	6	250,94	20,06	3.774	4.572	18,22	3.774	4.572	18,22
VD 22	13	2.965,41	26,82	39.630	45.577	15,37	39.630	45.577	15,37
UA 07	45	692,18	4,49	0	265	0,38	0	600	0,87
VD 23	5	848,96	20,64	9.784	11.782	13,88	9.784	11.782	13,88
VD 24	2	767,04	26,58	13.149	15.143	19,74	13.149	15.143	19,74
VD 25	2	708,99	22,87	8.542	10.085	14,22	8.542	10.085	14,22
VD 26	2	221,60	17,96	1.621	2.014	9,09	1.621	2.014	9,09
S 06	2	187,37	10,91	0	1.378	7,35	0	1.378	7,35
VD 27	2	191,60	18,98	2.102	2.578	13,45	2.102	2.578	13,45
VD 28	2	286,66	26,31	5.295	6.108	21,31	5.295	6.108	21,31
UA 08	3	756,46	8,41	1.482	2.539	3,36	0	3.782	5,00
VD 29	3	187,70	10,71	1.031	1.532	8,16	1.031	1.532	8,16
UA 09	29	873,69	0,00	0	0	0,00	0	3.368	5,00
VD 30	29	395,53	20,25	5.053	6.108	15,44	5.053	6.108	15,44
VD 31	29	1.130,89	22,84	12.877	15.207	13,45	12.877	15.207	13,45
VD 32	29	659,27	20,93	15.638	18.778	28,48	15.638	18.778	28,48
VD 33	28	255,88	22,96	4.980	5.875	22,96	4.980	5.875	22,96
UA 10	4	370,45	8,52	741	1.257	3,39	1.336	1.852	5,00
TU 05	4	371,81	8,87	1.053	1.739	4,68	1.173	1.859	5,00
VD 34	4	404,90	27,09	7.272	8.351	20,62	7.272	8.351	20,62
VD 35	28	324,70	23,81	6.595	7.731	23,81	6.595	7.731	23,81
UA 11	4	1.592,91	14,60	2.549	3.590	2,25	0	7.965	5,00
TU 06	4	222,93	8,46	869	1.483	6,65	869	1.483	6,65
TU 07	4	252,38	8,03	850	1.507	5,97	850	1.507	5,97
TU 08	4	750,17	10,84	2.680	3.958	5,28	2.680	3.958	5,28



PROVINCIA DI ANCONA
Comune di Falconara M.ma
Area Assetto del Territorio

Ufficio di Piano

Piano di recupero Villanova/Falconara nord

Relazione illustrativa

Zona	Isolato	Sf	Hmax	ESISTENTE			PIANO DI RECUPERO		
				Volume residenziale	Volume totale	if	Volume residenziale	Volume totale	if
VD 36	3	116,83	10,34	799	1.208	10,34	799	1.208	10,34
VD 37	3	60,39	7,90	266	477	7,90	266	477	7,90
VD 38	3	63,16	11,07	478	699	11,07	478	699	11,07
TU 09	3	719,80	10,97	2.722	4.052	5,63	2.722	4.052	5,63
S 07	5	1.383,96	9,00	0	7.992	5,77	0	7.992	5,77
S 08	5	2.092,13	0,00	0	0	0,00	0	0	0,00
UA 12	2	343,85	5,46	306	853	2,48	1.172	1.719	5,00
TU 10	2	1.998,07	10,47	4.810	7.225	3,62	7.575	9.990	5,00
UA 13	6	513,49	5,97	863	2.087	4,06	0	2.567	5,00
UA 14	6	855,76	7,91	1.226	2.199	2,57	3.306	4.279	5,00
TU 11	6	717,69	10,55	2.998	4.486	6,25	2.998	4.486	6,25
TU 12	6	842,86	9,50	3.316	5.250	6,23	3.316	5.250	6,23
UA 15	7	493,96	7,78	1.271	2.311	4,68	1.430	2.470	5,00
TU 13	7	1.539,00	11,06	5.887	8.613	5,59	5.887	8.613	5,59
TU 14	9	1.650,58	11,87	5.612	7.959	4,82	5.906	8.253	5,00
TU 15	10	1.100,88	11,45	5.060	7.319	6,65	5.060	7.319	6,65
UA 16	11	787,28	3,93	194	1.770	2,25	0	3.936	5,00
TU 16	11	381,70	11,56	1.489	2.135	5,59	1.489	2.135	5,59
TU 17	13	480,36	18,04	2.133	2.646	5,51	2.133	2.646	5,51
TU 35	14	237,74	7,84	743	1.343	5,65	743	1.343	5,65
UA 17	14	587,86	7,60	797	1.478	2,51	2.259	2.939	5,00
UA 18	14	565,21	8,44	1.413	2.513	4,45	1.825	2.826	5,00
TU 18	35	3.457,74	15,27	17.711	23.050	6,67	17.711	23.050	6,67
TU 19	27	529,59	7,44	1.555	2.936	5,54	1.555	2.936	5,54
UA 19	44	2.747,22	5,25	372	3.520	1,28	0	2.100	0,76
TU 20	15	2.301,62	16,61	8.788	11.245	4,89	9.049	11.508	5,00
TU 21	16	2.746,83	18,28	11.917	14.851	5,41	11.917	14.851	5,41
UA 20	17	1.812,94	7,27	4.071	7.905	4,36	5.285	9.065	5,00
TU 22	30	831,51	9,75	1.653	2.678	3,22	3.133	4.158	5,00
S 09	46	2.348,02	0,00	0	0	0,00	0	0	0,00
UA 22	37	1.330,37	8,63	2.131	3.585	2,69	5.198	6.652	5,00
S 10	11	403,90	0,00	0	0	0,00	0	0	0,00
S 11	45	692,18	4,49	0	265	0,38	0	0	0,00
S 12	44	2.747,22	5,25	0	3.520	1,28	0	11.636	4,24
S 13	1	229,62	0,00	0	0	0,00	0	0	0,00
UA 23	32	1.562,41	0,00	0	0	0,00	0	650	0,42
TU 23	25	3.155,37	15,02	5.584	7.346	2,33	14.015	15.777	5,00
VD 39	24	382,90	9,07	1.873	3.049	7,96	1.873	3.049	7,96
TU 24	24	3.804,06	8,69	7.132	11.942	3,14	14.211	19.020	5,00
TU 25	22	935,30	7,44	1.495	2.886	3,09	3.285	4.677	5,00
TU 26	23	2.786,22	8,57	7.010	11.992	4,30	8.949	13.931	5,00
VD 40	20	138,53	8,31	657	1.134	8,19	657	1.134	8,19
TU 27	20	4.989,32	9,72	10.333	16.302	3,28	18.877	24.847	5,00
TU 28	34	1.053,96	7,92	2.112	4.068	3,86	3.314	5.270	5,00
TU 29	21	2.219,77	8,29	4.150	7.295	3,29	7.954	11.099	5,00
TU 30	1	4.413,58	10,04	7.385	11.773	2,67	17.681	22.068	5,00
TU 31	33	2.285,84	9,68	4.784	7.801	3,41	8.412	11.429	5,00
TU 32	32	1.883,01	18,85	7.863	9.714	5,16	7.863	9.714	5,16
TU 33	31	2.329,85	11,00	3.816	5.934	2,55	9.532	11.649	5,00
TU 34	31	695,62	7,71	1.008	1.846	2,65	2.640	3.478	5,00
UA 24	4	401,63	8,92	1.544	2.541	6,33	1.544	2.541	6,33
S 15	31	844,80	0,00	0	0	0,00	0	0	0,00
S 16	0	391,50	0,00	0	0	0,00	0	0	0,00
UA 25	24	485,40	6,97	356	715	1,47	2.068	2.427	5,00
UA 26	19	4.752,29	4,51	296	2.245	0,47	0	2.694	0,57
UA 21	18	3.432,85	5,81	0	6.357	1,85	0	7.629	2,22
S 17	19	2.593,01	7,32	0	4.231	1,63	0	4.231	1,63
S 14	1	2.755,38	3,75	0	563	0,00	0	4.500	1,63
Totale		137.504,37		422.615	623.019		498.461	755.796	



2

RAFFRONTO CARICHI INSEDIATIVI ESISTENTI - PRG - PdR

	ESISTENTE	PRG	PdR
Volume totale	623.019 mc	736.043 mc	755.796 mc
Volume residenziale netta	422.615 mc	500.113 mc	498.461 mc
Incremento volumetrico totale Pdr > PRG			19.753 mc
Abitanti residenti (cens 2001)	2.380 ab		
Abitanti teorici insediabili		2.810 ab	2.807 ab
Incremento abitanti Pdr su esistenti			427 ab
Incremento abitanti Pdr su PRG			-3 ab
Dotazione volume residenziale pro-capite	178 mc/ab	178 mc/ab	178 mc/ab

3

TABELLA OFFERTA STANDARD

Abitanti teorici insediabili PdR **2.807 ab**
Abitanti teorici insediabili PRG **2.810 ab**

	PRG	PdR	mq/ab PRG	mq/ab PdR
Istruzione dell'obbligo	3.530 mq	5.349 mq	1,26 mq	1,91 mq
Interesse comune	3.512 mq	10.779 mq	1,25 mq	3,84 mq
Spazi pubblici attrezzati	6.848 mq	14.683 mq	2,44 mq	5,23 mq
Parcheggi	2.390 mq	12.216 mq	0,85 mq	4,35 mq
Istruzione superiore	2.541 mq	3.425 mq	0,90 mq	1,22 mq
Attrezzature sanitarie	0 mq	0 mq	0,00 mq	0,00 mq
Parchi pubblici attrezzati	0 mq	0 mq	0,00 mq	0,00 mq
Totali	18.821 mq	46.451 mq	6,70 mq	16,55 mq

4

TABELLA FABBISOGNI STANDARD

Abitanti teorici insediabili PdR **2.807 ab**
Abitanti teorici insediabili PRG **2.810 ab**

	PRG	PdR
Istruzione dell'obbligo	6.322 mq	6.316 mq
Interesse comune	2.810 mq	2.807 mq
Spazi pubblici attrezzati	21.072 mq	21.053 mq
Parcheggi	3.512 mq	3.509 mq
Istruzione superiore	4.214 mq	4.211 mq
Attrezzature sanitarie	2.810 mq	2.807 mq
Parchi pubblici attrezzati	42.144 mq	42.107 mq

5

TABELLA VERIFICA STANDARD

	Fabbisogno	PdR	Verifica PdR
Istruzione dell'obbligo	6.316 mq	5.349 mq	-967 mq
Interesse comune	2.807 mq	10.779 mq	7.927 mq
Spazi pubblici attrezzati	21.053 mq	14.683 mq	-6.371 mq
Parcheggi	3.509 mq	12.216 mq	8.707 mq
Totali	33.686 mq	43.026 mq	9.296 mq

