

COMUNE DI FALCONARA MARITTIMA
Provincia di Ancona
3° Settore-Gestione, Governo, Valorizzazione
del territorio e delle infrastrutture

Il sindaco
Goffredo Brandoni

Il segretario generale
Dott.ssa Angela Graziani

Il Dirigente 3° Settore
Ing. Stefano Capannelli

VARIANTE AL PIANO ATTUATIVO
ZUT1-SATB1-Sottozona B
(via Marconi - via La Costa)

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Progettisti
Arch. Maria Alessandra Marincioni
Arch. Manuela Vecchietti
Arch. Daniela Leone

Responsabile del procedimento
Geom. Claudio Molinelli

**VARIANTE AL PIANO ATTUATIVO
ZUT 1- SAT B1 - Sottozona B
(via Marconi - via La Costa)**

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

INDICE

Art. 1 - Contenuti e campo di applicazione del Piano Attuativo e della Variante

Art. 2 - Elaborati costitutivi del Piano Attuativo e della Variante

Art. 3 - Struttura del Piano Attuativo e della variante

Art. 4 - Parametri urbanistico edilizi di PRG

Art. 5 - Modalità di attuazione e parametri di progetto

Art. 6 - Opere di urbanizzazione ed aree in cessione

Art. 7 - Norme ambientali

Art. 8 - Disposizioni relative all'assetto geologico

Articolo 1 - Contenuti e campo di applicazione del Piano Attuativo e della Variante

Obiettivi generali

Il Piano Attuativo ha per oggetto la disciplina dell'assetto urbanistico relativo alla Sottozona B della ZUT 1 – SAT B1 (via Marconi - via La Costa) così come individuata dal PRG del Comune di Falconara.

Esso detta le norme relative alle modalità di conservazione, modificazione e trasformazione degli edifici e degli spazi aperti, privati e pubblici.

L'area oggetto di piano ha una superficie Territoriale ST = mq 47.529,53.

Il Piano è stato redatto per consentire la piena attuazione del PRG '99 nella zona interessata.

Il piano regolatore prevede, per la Sottozona B, il completamento dell'edificazione nelle aree ancora libere, dando al contempo la possibilità di riordinare e trasformare l'edificato esistente.

Trattandosi di Piano Attuativo, vengono mantenuti gli indici, i parametri e gli usi previsti dal Foglio Normativo di Zona.

La nuova edificazione sarà destinata quasi interamente ad uso residenziale, per l'edificato esistente si potranno mantenere gli usi attuali anche se difformi con il limite della categoria di intervento alla sola manutenzione straordinaria.

Per l'edificato esistente viene prevista anche la possibilità di trasformazione, con cambio di destinazione d'uso, nei modi e nei termini previsti nelle NTA del presente strumento urbanistico.

Si prende atto che per l'edificio individuato dal PRG come "a volumetria definita", ai sensi dell'art. 26, comma 25 delle NTA, la proprietà ha già comunicato nei termini dovuti la scelta di non partecipare all'intervento urbanistico, per cui questo immobile non è stato incluso nei comparti attuativi del Piano .

Il Piano attuativo stabilisce inoltre che gli eventuali interventi di demolizione e ricostruzione saranno basati sui criteri fissati dalla vigente legislazione in merito a moderni criteri di risparmio energetico ed utilizzo di materiali con caratteristiche ecologiche e biologiche, di fonti energetiche rinnovabili e di tecnologie edilizie ed impiantistiche finalizzate al risparmio idrico ed energetico.

Validità del Piano

Il Piano attuativo ha validità di 10 anni dall'approvazione.

Avvertenza

In caso di discordanza tra gli elaborati grafici e le presenti norme prevalgono le previsioni di queste ultime.

Articolo 2 - Elaborati costitutivi del Piano Attuativo e della Variante

Il Piano Attuativo "ZUT 1-SAT B1-Sottozona B" (via Marconi – via La Costa) è costituito dai seguenti elaborati, come modificati dalla Variante:

- Relazione Illustrativa
- Norme Tecniche di Attuazione
- Tav. 1 - Planimetria generale di progetto con azionamento (scala 1:500)
- Tav. 2 - Planivolumetrico generale (scala 1:500)
- Tav. 3 - Piano particellare delle aree in cessione per opere di urbanizzazione e standard (scala 1:500)
- Elaborato B - "Progetto Comparti" (album A3);

e dai seguenti elaborati che non sono stati modificati con la Variante e pertanto restano quelli allegati alla DCC n° 59 del 08/07/2012:

- Elaborato A - "Stato di fatto" (album A3)
- Relazione Geologica

- Progetto opere di urbanizzazione:
 - Relazione tecnica e quadro economico
 - Viabilità - planimetria generale e particolari costruttivi
 - Viabilità - profilo longitudinale
 - Viabilità - muro di sostegno sezioni 4-28
 - Rete smaltimento acque bianche - planimetria generale e particolari costruttivi
 - Rete smaltimento acque bianche - profili longitudinali
 - Rete smaltimento acque nere - planimetria generale e particolari costruttivi
 - Rete smaltimento acque nere - profili longitudinali
 - Acquedotto - planimetria generale e particolari costruttivi
 - Metanodotto - planimetria generale e particolari costruttivi
 - Elettrodotta - planimetria generale e particolari costruttivi
 - Rete pubblica illuminazione - planimetria generale e particolari costruttivi
 - Rete Telecom - planimetria generale e particolari costruttivi
 - Verde pubblico - planimetria generale.

Articolo 3 - Struttura del Piano Attuativo e della Variante

Il piano è strutturato in tre unità di intervento individuate graficamente nella Tav. 1 “Planimetria Generale di Progetto con Azzonamento”:

- **Area a volumetria definita (VD)**
- **Comparto A**
- **Comparto B**

In relazione alla complessità della situazione della Sottozona, i Comparti A e B sono stati a loro volta suddivisi in lotti funzionali, il tutto come di seguito specificato.

Area a volumetria definita (VD)

Ai sensi dell'art. 26 comma 25 delle NTA del PRG vigente la proprietà ha comunicato nei termini dovuti la scelta di non partecipare all'intervento urbanistico.

Il suddetto comma prevede quanto di seguito riportato:

Alcune aree già edificate inserite nelle ZUT ed identificate nei relativi elaborati grafici, sono denominate “a volumetria definita”. Per queste aree è lasciata facoltà ai proprietari di partecipare o di non partecipare agli interventi di trasformazione previsti dal PRG. Nel caso in cui la proprietà decida di non partecipare all'intervento, dietro dichiarazione scritta indirizzata al Sindaco, si stabilisce che, l'area non concorre alla determinazione della superficie territoriale di zona quindi della relativa Superficie edificabile. E' consentito un incremento del 10% della SUL esistente salvo diversa indicazione della normativa specifica con modalità di intervento fino alla R.U.2. Tali interventi potranno, essere attuati in forma diretta senza attendere l'approvazione del piano urbanistico esecutivo di zona; è previsto il mantenimento degli usi esistenti o la loro modifica nel rispetto degli usi previsti per la zona o sottozona di appartenenza.

Pertanto qualsiasi intervento relativo a quest'area dovrà essere conforme alla specifica normativa sopra riportata.

Comparto A

Il comparto A, come rappresentato nella Planimetria Generale, ha una superficie di 19.538,04 mq.

Il comparto è suddiviso in otto lotti funzionali dei quali sette sono identificati come “edificato esistente” e denominati ES1 - ES2 - ES3 - ES4 - ES5 - ES6 - ES11, ed uno identificato come “di nuova edificazione” denominato ED1-A. (vedi: Elaborato B - “Progetto comparti”)

Comparto B

Il comparto B, come rappresentato nella Planimetria Generale, ha una superficie di 26.005,83 mq. Questo comparto è stato suddiviso in sette lotti funzionali dei quali quattro sono identificati come “edificato esistente” e denominati ES7 - ES8 - ES 9 - ES 10, e tre identificati come “di nuova edificazione”, denominati ED2-B, ED3-B, ED4-B. (vedi: *Elaborato B - “Progetto comparti”*)

Articolo 4 - Parametri urbanistico edilizi di PRG

I parametri urbanistico-edilizi generali della Sottozona B, in conformità al Foglio Normativo di Zona del PRG, sono quelli di seguito riportati:

- Superficie Territoriale: ST = 47.529,53 mq
- Indice di Utilizzazione Territoriale: UT = 0.73 mq/mq
- Superficie utile lorda (max realizzabile): SUL = 33.247,02 mq (SUL calcolata al netto dell'area VD)
- Altezza massima: H max = 9,5 ml
- Volumetria (max realizzabile): V = 99.741,06 mc
- Distanze: D max = 5 ml dai confini e dalle strade
 - 8 ml da via Marconi
 - 30 ml dalla strada statale (SS16 - Adriatica)
- Usi consentiti: r1 – abitazione civile
 - c1 – commercio attività diffuse con sup. vendita <250 mq
 - c2 – commercio medie strutture con sup. vendita 251 - 900 mq

Articolo 5 - Modalità di attuazione e parametri di progetto

Tutti gli interventi dovranno essere attuati nel rispetto delle NTA del PRG e del Regolamento Edilizio Comunale, e sono quelli specificatamente di seguito indicati.

5.a - Lotti funzionali “ED” (*aree prevalentemente libere*)

Nei lotti funzionali identificati come “ED” nella Tav. 1 e nell'Elaborato A è prevista la nuova edificazione con modalità di attuazione “semidiretta”, mediante redazione di un progetto preliminare di assetto e di contratto riferito all'intero comparto.

I progetti preliminari di assetto relativi ai due comparti possono essere presentati anche congiuntamente, in tal caso è consentito lo spostamento di capacità edificatoria da un comparto all'altro.

Parametri dei progetti preliminari di assetto

- Indice territoriale UT* = 0,675 mq/mq (vedi: *Tabella della Tav. 1*)
- Altezza massima H max = 9,5 ml (vedi: *FNZ*)
- Ingombri massimi in pianta e distanze: quelli previsti nella Tav. 1 “Planimetria generale di progetto con azionamento”.

Non costituisce parametro obbligatorio la distribuzione planivolumetrica dei singoli edifici e/o dei loro raggruppamenti riportati nella Tav. 2 “Planivolumetrico generale”, purché siano rispettati i limiti massimi d'ingombro della Tav. 1.

L'edificazione del singolo lotto funzionale avverrà tramite rilascio di specifico permesso a costruire, conformemente alle prescrizioni previste nel progetto preliminare di assetto del comparto.

Contratto

La parte contrattuale dei progetti preliminari di assetto riguardante la cessione delle aree a standard e le opere di urbanizzazione, sarà costituita da apposita convenzione, redatta ed approvata nei modi e nei termini di legge.

5.b - Lotti funzionali "ES" (aree prevalentemente edificate)

Nei lotti funzionali identificati come "ES" nella Tav. 1 e nell'Elaborato A gli interventi previsti sono quelli di seguito specificatamente indicati.

Manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo

Attuazione diretta, con DIA o permesso a costruire.

Ristrutturazione edilizia senza modifica della planivolumetria

Attuazione diretta, con DIA o permesso a costruire.

Per i cambi di destinazione d'uso dovranno essere verificati gli standard urbanistici di legge, nel caso in cui risultasse necessaria la cessione di aree che non fossero reperibili nell'ambito del lotto è consentita la loro monetizzazione.

Ristrutturazione urbanistica

E' prevista la demolizione e ricostruzione dell'edificio mantenendone la volumetria esistente, con possibilità di diversa localizzazione all'interno del lotto.

L'attuazione sarà semidiretta mediante redazione di un progetto preliminare di assetto e successivo permesso a costruire.

Per i cambi di destinazione d'uso dovranno essere verificati gli standard urbanistici di legge, nel caso in cui risultasse necessaria la cessione di aree che non fossero reperibili nell'ambito del lotto è consentita la loro monetizzazione.

Nuova costruzione

E' prevista la possibilità di attuare interventi di nuova costruzione anche nei lotti "ES" con le modalità di seguito specificatamente indicate.

- a) Partecipazione al progetto preliminare di assetto del comparto in cui il lotto ricade, nei modi e nei termini specificati al successivo punto 5.c.
- b) Presentazione di progetto preliminare di assetto e di contratto relativo al singolo lotto interessato, in questo i parametri e le indicazioni normative da utilizzare sono quelli dei lotti "ED", specificati al punto 5.a; la parte contrattuale riguarderà unicamente le aree a standard relative al lotto, con possibilità di monetizzazione nel caso in cui queste aree non possano essere reperite nell'ambito del lotto.

5.c - Modalità attuativa dei progetti preliminari di comparto

In attuazione dei criteri perequativi indicati dal PRG, all'avvio della predisposizione del progetto preliminare di assetto i proprietari dei lotti "ED" devono darne comunicazione, mediante raccomandata a/r, ai proprietari e/o aventi titolo dei lotti "ES" compresi nel comparto e, per conoscenza, al comune.

I proprietari dei lotti "ES" hanno trenta giorni di tempo per rendere noto formalmente il loro interessamento a partecipare al progetto di comparto, mediante raccomandata a/r inviata anche al comune per conoscenza.

La mancata risposta, nei termini sopra indicati, dei proprietari dei lotti "ES" sarà considerata come espressione di volontà negativa alla partecipazione all'intervento condiviso.

I lotti "ES" partecipanti al progetto di comparto saranno equiparati ai lotti "ED", utilizzando i parametri e le indicazioni normative a questi relative.

Per i lotti "ES" che non parteciperanno ai progetti di comparto varranno le norme di cui al precedente punto 5.b.

Articolo 6 - Opere di urbanizzazione ed aree in cessione

Opere di urbanizzazione

Le opere di urbanizzazione sono individuate dal Piano Attuativo e specificatamente descritte negli elaborati costituenti il progetto preliminare delle opere stesse.

Le opere di urbanizzazione primaria, come specificate nella Tav. 1, dovranno essere realizzate con le modalità e nei tempi che saranno stabiliti nelle convenzioni dei comparti attuativi, è prevista la possibilità di andare ad una convenzione unica con previsione di realizzazione delle opere anche per stralci funzionali corrispondenti ai comparti.

Le opere di urbanizzazione dovranno essere ultimate, anche nel caso di stralci funzionali, antecedentemente alla richiesta dei certificati di abitabilità da parte degli aventi titolo.

Le spese relative alle opere di urbanizzazione e alle opere a verde di comparto sono a carico dei lottizzanti e saranno ripartite fra loro sulla base della volumetria attribuita a ciascun lotto.

La manutenzione ordinaria delle aree a verde pubblico sarà a carico dei lottizzanti sempre in quota parte calcolata in base al numero delle unità immobiliari che saranno realizzate; la manutenzione straordinaria sarà a carico del Comune.

Aree in cessione

Le aree per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e quelle per gli standard urbanistici dovranno essere cedute gratuitamente con le modalità ed i tempi previsti nelle convenzioni dei comparti attuativi, è prevista la possibilità di una convenzione unica con previsione di cessione delle aree anche in tempi sfalsati in relazione alla attuazione dei comparti.

Le aree per standard previste dal PRG in eccedenza rispetto ai 21 mq/abitante potranno essere monetizzate nei modi previsti nella convenzione.

Le aree da cedere per le opere di urbanizzazione sono distinte in:

- a) aree per opere funzionali all'intera Sottozona B, la cui localizzazione è obbligatoriamente quella prevista nella Tav. 1, in questa graficamente individuate con retinatura quadrettata;
- b) aree per opere funzionali ai singoli comparti, la cui localizzazione potrà essere modificata in sede di redazione dei progetti preliminari di assetto dei comparti rispetto a quella prevista nella Tav. 1, in questa graficamente individuate con retinatura rigata.

Articolo 7 – Norme ambientali

Il Piano Attuativo prevede il rispetto dei fattori di sostenibilità ambientale ai sensi L.R.14/2008 attraverso una pianificazione strategica e l'utilizzo di tecniche costruttive che garantiscono un miglioramento della qualità ambientale e architettonica, il benessere abitativo e che riducono l'impatto ambientale derivante dall'attuazione del Piano stesso.

Caratteristiche dei materiali impiegati: si consiglia l'utilizzo di materiali eco e biocompatibili, facendo ricorso a materiali locali e riciclabili.

Risparmio idrico: dovrà essere prevista la raccolta e l'impiego delle acque meteoriche dalle superfici permeabili per un successivo riutilizzo come fonte di irrigazione delle aree a verde pubblico e privato.

Contenimento delle sorgenti emissive: dovrà essere prevista la razionalizzazione dei consumi energetici e l'installazione di caldaie a condensazione che garantiscano basse emissioni inquinanti.

Contenimento acustico: dovrà essere prevista la realizzazione di idonee fasce di rispetto mediante messa a dimore di piante autoctone in filari, come barriera per mitigare i rumori scaturiti dal traffico veicolare lungo il tracciato della strada statale SS.16.

Risparmio energetico: per garantire la riduzione del fabbisogno energetico delle singole unità abitative tutti i nuovi edifici dovranno rientrare nella classe C con realizzazione di almeno il 65% degli edifici in classe B.

Misure di tutela naturalistica:

- isola ecologica per raccolta differenziata
- caratteristiche tipologiche edilizie finiture e tinteggiatura per uniformità architettonica
- interventi di mitigazione degli effetti della trasformazione sulle aree circostanti (fasce di verde piantumato).

Articolo 8 – Disposizioni relative all’assetto geologico

Al fine di escludere la perdita di stabilità dei terreni, la modifica dei profili naturali del versante, derivante dai lavori di movimento terra, andrà realizzata mediante l'adozione di opere di presidio strutturali preventive, adeguatamente fondate e dimensionate, a tutela sia dei lavori di trasformazione urbanistica sia delle proprietà confinanti.

Le fondazioni delle future costruzioni dovranno escludere una distribuzione dei carichi gravante su terreni suscettibili di instabilità e cedimenti.

Le reti di smaltimento delle acque di regimazione superficiali dovranno essere realizzate con le particolari attenzioni finalizzate ad evitare dispersioni pregiudizievoli agli effetti della stabilità, prevedendone una regolare manutenzione.