



COMUNE DI FALCONARA M. MA
Provincia di Ancona
Settore Gestione, Governo, Valorizzazione del
Territorio e delle Infrastrutture

Il Sindaco
Assessore all'Urbanistica
Goffredo Brandoni

Il Segretario Generale
Dott. ssa Angela Graziani

Il Dirigente 3° Settore
Ing. Stefano Capannelli

“VARIANTE AL PRG - SAT A2
Zona Falconara Alta - Guastuglia”

03 - Elaborati di PRG
(stato vigente e di variante)

**Testo integrato con i contributi dei Soggetti
Competenti in materia Ambientale e con
il Parere motivato espresso con D.D. 161
del 11.10.2013 dell'Autorità Competente**

STRALCIO

Progettisti

*Arch. Francesca Sorbatti
Arch. Maria Alessandra Marincioni
Arch. Manuela Vecchiatti
Arch. Daniela Leone
Ing. Giovanna Badiali
Ing. Paolo Olivanti*

Responsabile del Procedimento
Dirigente

Collaboratore al Responsabile del Procedimento
Arch. Maria Alessandra Marincioni

Elaborazione Tecnica (Servizio Cartografia)
*Arch. Manuela Vecchiatti
Arch. Daniela Leone*

Collaboratori

*Geom. Claudio Molinelli
Geom. Paolo Palmucci
Geom. Francesco Lombardi
Geom. Angela Gerini
Geom. Adino Grilli
Dott.ssa Roberta Stroppa
Sig.ra Augusta Montali
Sig.ra Mariangela Candelaresi
Sig.ra Alessandra Cartuccia
Sig. Danilo Desideri*

Novembre 2013

**1. CARATTERI:**

Parte del versante compreso tra via Barcaglione, via Panoramica e via Emilia.

2. OBIETTIVI:

- acquisizione di nuove aree a standard;
- realizzazione di nuove opere pubbliche;
- miglioramento ed adeguamento delle infrastrutture e dei servizi esistenti;
- diversificazione dell'offerta abitativa mediante realizzazione di modeste zone residenziali a tipologia mono-bifamiliare e ad elevati standards qualitativi con connesse quote di alloggi destinati all'"housing sociale" di cui all'art. 11 della L.133/2008;
- applicazione del meccanismo perequativo come strumento che, con il coinvolgimento di soggetti privati, consenta il raggiungimento degli obiettivi sopra elencati senza alcun esborso finanziario da parte del soggetto pubblico, attraverso l'attribuzione di un credito edilizio;
- Integrazione degli elementi diffusi del paesaggio agrario già esistenti (elementi arborei isolati, boschetti residui di latifoglie, siepi interpoderali) con i nuovi impianti, per creare una continuità tra tutte le formazioni vegetali e ridurre la frammentazione della maglia ecologica;
- Realizzazione di estese fasce boscate, anche se comprendenti edifici, che svolgano la funzione determinante nell'ossigenazione dell'area e nella riduzione dell'impatto visivo dei nuovi manufatti.

4. NORMATIVA SPECIFICA DI ZONA: ATTUAZIONE: indiretta (PdIL)

MODALITA' DI ATTUAZIONE: indiretta mediante Piano Attuativo convenzionato di iniziativa privata esteso all'intero ambito. Il Piano Attuativo relativo all'intero Ambito potrà individuare eventuali sub –ambiti ciascuno attuabile come stralcio.

CONTENUTI DELLA CONVENZIONE: Contestualmente alla stipula della Convenzione dovranno essere cedute, in unica soluzione, gratuitamente al Comune, le aree destinate a parco pubblico (superstandard) individuate nella Scheda Progetto e quantificate nel presente Foglio Normativo di Zona in mq. 41.876.

La Convenzione dovrà dare conto dell'avveramento di quanto sopra.

Alla Convenzione andrà allegato il Progetto Esecutivo delle opere di urbanizzazione da realizzare eventualmente a scomputo.

Ai fini della firma della Convenzione, inoltre, dovrà essere stata stipulata polizza fidejussoria a garanzia dell'importo relativo agli ulteriori oneri di miglioria residui, oltre quelli dovuti per legge relativi alle opere di urbanizzazione previste nel Piano Attuativo.

La Convenzione potrà prevedere l'eventuale realizzazione di opere pubbliche individuate dalla Amministrazione, da parte del Lottizzante, a scomputo degli oneri di miglioria residui.

PARAMETRI URBANISTICI:

Ambito complessivo soggetto a **Piano Attuativo e convenzione** mq. 86.680 (salva più esatta misurazione in sede di Piano Attuativo) di cui:

- Mq. 41.876 da cedere al Comune (parco superstandard)

- Mq. 41.571 (ST) sulla quale localizzare le previsioni edilizie, le AUP e **le AUS secondo le indicazioni**

contenute nell'album delle Schede Progettuali e Schede Normative. Il Piano di Lottizzazione definirà l'esatta

ubicazione delle opere di urbanizzazione primaria e dei parcheggi. Ove vi siano spostamenti nella localizzazione rispetto alla scheda progettuale, questi non comporteranno variante al PRG.

- S.U.L. totale mq. 5.000

- UF massimo 0,22 mq/mq

- H massima: due piani fuori terra oltre all'eventuale piano seminterrato da destinarsi a garage in alternativa al piano interrato se morfologicamente non idoneo;

Ds (distanza dalle strade esistenti) minimo 10 ml

Ds1 (distanza dalle strade di lottizzazione) come da REC

Dc (distanza dai confini) minimo 5 ml

Usi r1, c1, d1

PRESCRIZIONI TEMPORALI PER L'ATTUAZIONE:

- entro 2 anni dalla approvazione della Variante: Presentazione del Piano Attuativo;

- entro 6 mesi dalla approvazione del Piano Attuativo: stipula della Convenzione;

- entro 1 anno dalla stipula della Convenzione: presentazione della richiesta di Permesso a Costruire relativo ad almeno le opere di urbanizzazione riferite all'intero Ambito; Ove non venga rispettata la suddetta tempistica, la potenzialità edificatoria introdotta nella Variante, si riduce automaticamente del 50 %. In tal caso, per la restante quota, si applica la tempistica sopra indicata ridotta, in ogni sua fase, del 50 %, il mancato rispetto della quale comporta la decadenza della capacità edificatoria ed il terreno ritornerà automaticamente Zona "F" per servizi.

ONERI DOVUTI:**1) Oneri di Legge :**

- oneri di urbanizzazione primaria tabellari oppure realizzazione opere a scomputo da cedere;
- oneri di urbanizzazione secondaria tabellari
- contributo costo di costruzione tabellare
- Aree Urbanizzazione Secondaria (A.U.S.) da cedere nella misura di 21 mq/abitante
- Aree Urbanizzazione Primaria (A.U.P.) da cedere

2) Oneri di miglioria da Bando stimati (incidenza Euro per mq di SUL) (vedi NOTA 1)

- superstandard (area parco)	32
<i>ovvero in alternativa</i> cessione 4 mq di parco per ogni mq. di SUL	
- standard aggiuntivi da monetizzare (30 mq/abitante)	6
- oneri aggiuntivi	50
- opere di urbanizzazione perequative	100
Totale 2)	188

Nota 1: la maggiore o minore superficie di superstandard da cedere (parco) verrà compensata con gli ulteriori oneri di miglioria monetizzabili. Ai fini del conteggio, si dovrà considerare l'incidenza di 4 mq di area parco (superstandard) per ogni mq di SUL.

PRESCRIZIONI SOCIO/AMBIENTALI

1. Obbligo di destinazione ad edilizia convenzionata del 15 % della SUL totale.
2. Obbligo di garantire, all'interno dell'ambito, il seguente standard ambientale minimo, necessario al potenziale assorbimento di Kg/anno 3.050 di CO2:
 - messa a dimora di 6 alberi ad alto fusto (pari a 1800 Kg/anno di CO2) ogni 100 mq/SUL
 - messa a dimora di 15 mq di siepe fitta (pari a 900 Kg/anno di CO2) ogni 100 mq/SUL
 - formazione di prato nella misura di 140 mq (pari a 350 Kg/anno di CO2) ogni 100 mq di SUL
3. Obbligo di garantire l'invarianza idraulica ai sensi della L.R. 22/2011
4. Evitare il più possibile i movimenti di terreno, in particolare lungo i pendii, anche attraverso l'utilizzo di soluzioni tipologiche da disciplinarsi nelle Norme Tecniche degli Strumenti Attuativi;
5. Obbligo di realizzare un punto panoramico di fruibilità pubblica accessibile dal bosco urbano
6. Le nuove strade interne di lottizzazione dovranno essere realizzate con manti stradali con caratteristiche idonee da limitare la rumorosità prodotta dal traffico vicinale entro i limiti consentiti; i livelli sonori assoluti di immissione dovuti alla rumorosità delle sole infrastrutture stradali di nuova realizzazione non dovranno superare i limiti previsti dal Piano di Classificazione Acustica vigente e stabiliti in ottemperanza al D.P.R. n°42/2004 (limiti pari a 60 dBA e 50 dBA rispettivamente nel tempo di riferimento diurno e notturno).
7. l'obbligo di produzione di energia elettrica con fonti rinnovabili (fotovoltaico) che soddisfino contemporaneamente le condizioni di: potenza elettrica installata minima di 1,6 kW per ogni unità abitativa; e potenza elettrica installata in kW non inferiore alla metà della superficie coperta dell'edificio in mq.
8. obbligo di produzione del 50% di acqua calda sanitaria e del 50% di energia termica per il riscaldamento da energie rinnovabili (impianti ibridi solare/termico).

Norme per il verde privato nei singoli lotti

- I progetti edilizi dovranno essere studiati in modo da rispettare di tutte le formazioni vegetali e i singoli individui appartenenti a specie protette già presenti.
- Il progetto esecutivo di ogni singolo lotto dovrà contenere una carta (in scala opportuna) con l'ubicazione di tutti gli eventuali elementi diffusi presenti (piante isolate, siepi, filari stradali, vegetazione riparia, boschetti residui) e l'indicazione della specie di appartenenza, oltre alla relativa documentazione fotografica.
- Si dovrà individuare attorno a ciascun individuo protetto a norma di legge (L.R. 06/2005) un ambito di tutela, da valutare in ogni singolo caso, ma di dimensioni almeno pari all'area di insidenza della chioma (proiezione a terra della chioma della pianta), in cui verrà applicato il rispetto assoluto degli apparati radicali ed aerei degli elementi vegetali. Tale ambito non dovrà essere interessato da scavi né da impermeabilizzazioni di alcun tipo.
- Al progetto esecutivo di ciascun lotto dovrà essere allegato anche il progetto della sistemazione a verde che, tenendo conto degli elementi presenti, indichi la sistemazione finale degli spazi esterni, con indicazione delle specie impiegate, del numero di individui da mettere a dimora e della loro posizione all'interno del lotto. La conformità del progetto con quanto realizzato verrà certificato in fase di certificazione all'agibilità dell'edificio.
- Le piante protette a norma di legge (L.R. 06/2005) potranno essere abbattute solo previa autorizzazione degli organi competenti e solamente nel caso in cui non esistano soluzioni progettuali differenti (dichiarazione rilasciata dal tecnico progettista), che ne evitino l'abbattimento, o soluzioni tecniche, che ne consentano lo spostamento in altra sede all'interno dello stesso lotto (valutate da un tecnico competente).
- L'autorizzazione agli eventuali abbattimenti dovrà essere acquisita preventivamente ed allegata al progetto esecutivo.
- Ogni pianta protetta abbattuta dovrà essere compensata a norma di legge (L.R. 06/2005 art 23), prevedendo il reimpianto di almeno due piante arboree appartenenti a specie protette, all'interno del medesimo lotto in posizione adatta alle caratteristiche ecologiche e alle dimensioni a maturità della specie.
- A sistemazione finale, tenendo conto delle piante esistenti e delle nuove messe a dimora, il lotto dovrà avere una dotazione di verde pari a:
 - 1 pianta d'alto fusto ogni 150 mq di superficie di lotto non coperta;
 - 1 pianta arbustiva (anche in forma di siepe) ogni 50 mq di superficie di lotto non coperta.
- Nella scelta delle specie arboree da impiegare dovranno essere privilegiate le specie autoctone, facendo riferimento agli elenchi riportati nel PRG99. Tra le specie arbustive verranno favorite quelle da fiore e con frutti eduli (di interesse pabulare), con il fine di aumentare la biodiversità dell'area.
- La distribuzione delle piante all'interno dei lotti dovrà essere progettata in modo da creare spazi verdi unitari o collegati tra loro e con le altre aree pubbliche e private circostanti già realizzate. La progettazione dovrà anche tenere conto dei con visuali e della panoramicità dei luoghi.
- Dovranno essere evitate le formazioni monospecifiche, con particolare riferimento alle siepi perimetrali dei lotti.

Norme per garantire l'invarianza idraulica (adeguate alle prescrizioni della Provincia D.D.53/2013)

- 1- Obbligo di realizzazione di serbatoi di compensazione di raccolta acque meteoriche per ogni lotto, di capacità minima pari a 3,5 mc per ogni 100 mq di superficie impermeabilizzata così come per le strade e parcheggi di ciascun ambito, compresi nel perimetro considerato, anche se non strettamente contiguo all'area di trasformazione, nel quale si devono convogliare le acque stesse;
- 2- Il progetto di tale minimo volume di invaso, da svilupparsi in fase attuativa, dovrà essere valutato dall'Ente Gestore della rete di recapito finale delle acque defluenti dalle aree dell'ambito, il quale garantisce sulla compatibilità dell'intervento con le condizioni di deflusso a valle;
- 3- Tutte le superfici scoperte, quali percorsi pedonali e piazzali, dovranno essere pavimentate utilizzando accorgimenti tecnici che favoriscano l'infiltrazione delle acque nel terreno;
- 4- Il programma dell'attuazione degli interventi nelle aree destinate all'edificazione, per non compromettere in fase edificatoria il valore del coefficiente di deflusso attuale, dovrà prevedere in primis la realizzazione del bosco urbano che porta un aumento del meccanismo di controllo naturale dei deflussi pluviali intervenendo sulla maggiore infiltrazione ed immagazzinamento delle piogge nel suolo e solo successivamente, a questa fase, la trasformazione delle superfici permeabili.

Norme di carattere geologico (adeguate alle prescrizioni della Provincia D.D.73/2013)

Le AUS ricadenti all'interno dell'ambito dovranno essere destinate esclusivamente a verde pubblico;

Prescrizioni di carattere tecnico-edilizio (adeguate al Parere ASUR prot. n°67339 del 06.06.2 013)

In fase progettuale dovrà essere prevista l'installazione di apparecchiature per il risparmio dei consumi di acqua, l'utilizzo di acqua di qualità differente in funzione degli usi, la previsione della raccolta e del riutilizzo di acque di pioggia per gli usi compatibili, la diversificazione delle reti (usi potabili e non).

Prescrizioni di carattere tecnico-edilizio (adeguate al Parere ARPAM prot. n°25461 del 04.07. 2013)

Al fine di limitare le emissioni inquinanti in atmosfera, dovranno essere attuate tutte le misure relative a impianti termici civili, utilizzo di sistemi di combustione a biomasse, ecc. stabilite nelle disposizioni regionali vigenti al momento della richiesta di permesso di costruire o altro titolo abilitativo alla realizzazione dei lavori, ancorché non disposte da provvedimenti comunali"

5. DISPOSIZIONI DI SISTEMA:

Si rimanda agli elaborati di sistema (C03.1-4) e agli artt.11-12 (commi 14 - 16 - 17 - 22 - 24 - 25), artt. 14–15 (§ elementi diffusi del paesaggio agrario, § vegetazione delle aree di crinale), artt. 18-21–23 24-25–26 delle NTA per le specifiche indicazioni e prescrizioni.

FOGLIO NORMATIVO DI SAT A2 ZUT 1

Ambito_verde
(VARIANTE)

S.A.T. A2

Z.U.T.

1



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

3. **NORMATIVA GENERALE:** (artt. 7,8,9, 24,26 e 31 delle N.T.A.)

NOTE:

sottozona	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				
	SAV	v2, v7, n2, n3, n4							41.876									
			Totale (mq)															
									41.876									

ALLEGATI AI FOGLI NORMATIVI:

Album delle Schede Progettuali e Schede Normative: AMBITO VERDE

NUOVA CAPACITA' INSEDIATIVA:

Residenziale (mq) (5.000)
 Non residenziale (mq) (50)
 Abitanti teorici insediabili (n°) (125)

SAV: Superstandard Ambito Verde – l'attuazione delle previsioni edificatorie dell'ambito VERDE è subordinata alla preventiva cessione del Superstandard SAV che pertanto viene conteggiato tra quelli di cui al D.M. 1444/68 ma non è soggetto ad esproprio.

FOGLIO NORMATIVO DI SAT A2 ZUT 1

Ambito_verde
(VARIANTE)

S.A.T. A2

Z.U.T.

1

1. CARATTERI:

Parte del versante compreso tra via VIII Marzo, via Pergoli e via Foscolo.

2. OBIETTIVI:

- acquisizione di nuove aree a standard;
- realizzazione di nuove opere pubbliche;
- miglioramento ed adeguamento delle infrastrutture e dei servizi esistenti;
- diversificazione dell'offerta abitativa mediante realizzazione di modeste zone residenziali a tipologia mono-bifamiliare e ad elevati standards qualitativi con connesse quote di alloggi destinati all'"huosig sociale" di cui all'art. 11 della L.133/2008;
- applicazione del meccanismo perequativo come strumento che, con il coinvolgimento di soggetti privati, consenta il raggiungimento degli obiettivi sopra elencati senza alcun esborso finanziario da parte del soggetto pubblico, attraverso l'attribuzione di un credito edilizio;
- Integrazione degli elementi diffusi del paesaggio agrario già esistenti (elementi arborei isolati, boschetti residui di latifoglie, siepi interpoderali) con i nuovi impianti, per creare una continuità tra tutte le formazioni vegetali e ridurre la frammentazione della maglia ecologica;
- Realizzazione di estese fasce boscate, anche se comprendenti edifici, che svolgano la funzione determinante nell'ossigenazione dell'area e nella riduzione dell'impatto visivo dei nuovi manufatti.

4. NORMATIVA SPECIFICA DI ZONA: ATTUAZIONE: indiretta (PdIL)

MODALITA' DI ATTUAZIONE: indiretta mediante Piano Attuativo convenzionato di iniziativa privata esteso all'intero ambito. Il Piano Attuativo relativo all'intero Ambito potrà individuare eventuali sub –ambiti ciascuno attuabile come stralcio.

CONTENUTI DELLA CONVENZIONE: Contestualmente alla stipula della Convenzione dovranno essere cedute, in unica soluzione, gratuitamente al Comune, le aree destinate a parco pubblico (superstandard) individuate nella Scheda Progetto e quantificate nel presente Foglio Normativo di Zona in mq. 57.258 nonché versato il conguaglio relativo alla quota di area per superstandard dovuta ma non disponibile pari a mq. 6.742.

La Convenzione dovrà dare conto dell'avveramento di quanto sopra.

Alla Convenzione andrà allegato il Progetto Esecutivo delle opere di urbanizzazione da realizzare eventualmente a scomputo.

Ai fini della firma della Convenzione, inoltre, dovrà essere stata stipulata polizza fidejussoria a garanzia dell'importo relativo agli ulteriori oneri di miglioria residui, oltre quelli dovuti per legge relativi alle opere di urbanizzazione previste nel Piano Attuativo.

La Convenzione potrà prevedere l'eventuale realizzazione di opere pubbliche individuate dalla Amministrazione, da parte del Lottizzante, a scomputo degli oneri di miglioria residui.

PARAMETRI URBANISTICI:

Ambito complessivo soggetto a **Piano Attuativo e convenzione** mq. 112059 (salva più esatta misurazione in sede di Piano Attuativo) di cui:

- Mq. 57.258 da cedere al Comune (parco superstandard)

- Mq. 54.801 (ST) sulla quale localizzare le previsioni edilizie, le AUP e le AUS secondo le indicazioni contenute nell'album delle Schede Progettuali e Schede Normative. Il Piano di Lottizzazione definirà l'esatta ubicazione delle opere di urbanizzazione primaria e dei parcheggi. Ove vi siano spostamenti nella localizzazione rispetto alla scheda progettuale, questi non comporteranno variante al PRG.

- S.U.L. totale mq. 16.000

- UF massimo 0,58 mq/mq

- H massima: due piani fuori terra oltre all'eventuale piano seminterrato da destinarsi a garage in alternativa al piano interrato se morfologicamente non idoneo, fermo restando che, per le aree ricadenti nell'ambito di tutela del centro storico, l'altezza massima del nuovo edificio, misurata sul colmo della copertura, dovrà mantenersi al di sotto della linea virtuale congiungente il colmo della copertura degli edifici esistenti limitrofi (vedi album delle Schede Progettuali e Schede Normative);

Ds (distanza dalle strade esistenti) come da REC

Ds1 (distanza dalle strade di lottizzazione) come da REC

Dc (distanza dai confini) minimo 5 ml

Usi r1, c1, d1

PRESCRIZIONI TEMPORALI PER L'ATTUAZIONE:

- entro 2 anni dalla approvazione della Variante: Presentazione del Piano Attuativo;

- entro 6 mesi dalla approvazione del Piano Attuativo: stipula della Convenzione;

- entro 1 anno dalla stipula della Convenzione: presentazione della richiesta di Permesso a Costruire relativo ad almeno le opere di urbanizzazione riferite all'intero Ambito; Ove non venga rispettata la suddetta tempistica, la potenzialità edificatoria introdotta nella Variante, si riduce automaticamente del 50 %. In tal caso, per la restante quota, si applica la tempistica sopra indicata ridotta, in ogni sua fase, del 50 %, il mancato rispetto della quale comporta la decadenza della capacità edificatoria ed il terreno ritornerà automaticamente Zona "F" per servizi.

ONERI DOVUTI:**1) Oneri di Legge :**

- oneri di urbanizzazione primaria tabellari oppure realizzazione opere a scomputo da cedere;
- oneri di urbanizzazione secondaria tabellari
- contributo costo di costruzione tabellare
- Aree Urbanizzazione Secondaria (A.U.S.) da cedere nella misura di 21 mq/abitante
- Aree Urbanizzazione Primaria (A.U.P.) da cedere

2) Oneri di miglioria da Bando stimati (incidenza Euro per mq di SUL) (vedi NOTA 1)

- superstandard (area parco) 32
- ovvero in alternativa cessione 4 mq di parco per ogni mq. di SUL
- standard aggiuntivi da monetizzare (30 mq/abitante) 6
- oneri aggiuntivi 50
- opere di urbanizzazione perequative 100

Totale 2) 188

Nota 1: la maggiore o minore superficie di superstandard da cedere (parco) verrà compensata con gli ulteriori oneri di miglioria monetizzabili. Ai fini del conteggio, si dovrà considerare l'incidenza di 4 mq di area parco (superstandard) per ogni mq di SUL.

PRESCRIZIONI SOCIO/AMBIENTALI

1. Obbligo di destinazione ad edilizia convenzionata del 15 % della SUL totale.
2. Obbligo di garantire, all'interno dell'ambito, il seguente standard ambientale minimo, necessario al potenziale assorbimento di Kg/anno 3.050 di CO2:
 - messa a dimora di 6 alberi ad alto fusto (pari a 1800 Kg/anno di CO2) ogni 100 mq/SUL
 - messa a dimora di 15 mq di siepe fitta (pari a 900 Kg/anno di CO2) ogni 100 mq/SUL
 - formazione di prato nella misura di 140 mq (pari a 350 Kg/anno di CO2) ogni 100 mq di SUL
3. Obbligo di garantire l'invarianza idraulica ai sensi della L.R. 22/2011
4. Evitare il più possibile i movimenti di terreno, in particolare lungo i pendii, anche attraverso l'utilizzo di soluzioni tipologiche da disciplinarsi nelle Norme Tecniche degli Strumenti Attuativi;
5. Obbligo di realizzare un punto panoramico di fruibilità pubblica accessibile dal bosco urbano
6. Le nuove strade interne di lottizzazione dovranno essere realizzate con manti stradali con caratteristiche idonee da limitare la rumorosità prodotta dal traffico vicinale entro i limiti consentiti; i livelli sonori assoluti di immissione dovuti alla rumorosità delle sole infrastrutture stradali di nuova realizzazione non dovranno superare i limiti previsti dal Piano di Classificazione Acustica vigente e stabiliti in ottemperanza al D.P.R. n°142/2004 (limiti pari a 60 dBA e 50 dBA rispettivamente nel tempo di riferimento diurno e notturno).
7. l'obbligo di produzione di energia elettrica con fonti rinnovabili (fotovoltaico) che soddisfino contemporaneamente le condizioni di: potenza elettrica installata minima di 1,6 kW per ogni unità abitativa; e potenza elettrica installata in kW non inferiore alla metà della superficie coperta dell'edificio in mq.
8. obbligo di produzione del 50% di acqua calda sanitaria e del 50% di energia termica per il riscaldamento da energie rinnovabili (impianti ibridi solare/termico).

Norme per il verde privato nei singoli lotti

- I progetti edilizi dovranno essere studiati in modo da rispettare di tutte le formazioni vegetali e i singoli individui appartenenti a specie protette già presenti.
- Il progetto esecutivo di ogni singolo lotto dovrà contenere una carta (in scala opportuna) con l'ubicazione di tutti gli eventuali elementi diffusi presenti (piante isolate, siepi, filari stradali, vegetazione riparia, boschetti residui) e l'indicazione della specie di appartenenza, oltre alla relativa documentazione fotografica.
- Si dovrà individuare attorno a ciascun individuo protetto a norma di legge (L.R. 06/2005) un ambito di tutela, da valutare in ogni singolo caso, ma di dimensioni almeno pari all'area di insidenza della chioma (proiezione a terra della chioma della pianta), in cui verrà applicato il rispetto assoluto degli apparati radicali ed aerei degli elementi vegetali. Tale ambito non dovrà essere interessato da scavi né da impermeabilizzazioni di alcun tipo.
- Al progetto esecutivo di ciascun lotto dovrà essere allegato anche il progetto della sistemazione a verde che, tenendo conto degli elementi presenti, indichi la sistemazione finale degli spazi esterni, con indicazione delle specie impiegate, del numero di individui da mettere a dimora e della loro posizione all'interno del lotto. La conformità del progetto con quanto realizzato verrà certificato in fase di certificazione all'agibilità dell'edificio.
- Le piante protette a norma di legge (L.R. 06/2005) potranno essere abbattute solo previa autorizzazione degli organi competenti e solamente nel caso in cui non esistano soluzioni progettuali differenti (dichiarazione rilasciata dal tecnico progettista), che ne evitino l'abbattimento, o soluzioni tecniche, che ne consentano lo spostamento in altra sede all'interno dello stesso lotto (valutate da un tecnico competente).
- L'autorizzazione agli eventuali abbattimenti dovrà essere acquisita preventivamente ed allegata al progetto esecutivo.
- Ogni pianta protetta abbattuta dovrà essere compensata a norma di legge (L.R. 06/2005 art 23), prevedendo il reimpianto di almeno due piante arboree appartenenti a specie protette, all'interno del medesimo lotto in posizione adatta alle caratteristiche ecologiche e alle dimensioni a maturità della specie.
- A sistemazione finale, tenendo conto delle piante esistenti e delle nuove messe a dimora, il lotto dovrà avere una dotazione di verde pari a:
 - 1 pianta d'alto fusto ogni 150 mq di superficie di lotto non coperta;
 - 1 pianta arbustiva (anche in forma di siepe) ogni 50 mq di superficie di lotto non coperta.
- Nella scelta delle specie arboree da impiegare dovranno essere privilegiate le specie autoctone, facendo riferimento agli elenchi riportati nel PRG99. Tra le specie arbustive verranno favorite quelle da fiore e con frutti eduli (di interesse pabulare), con il fine di aumentare la biodiversità dell'area.
- La distribuzione delle piante all'interno dei lotti dovrà essere progettata in modo da creare spazi verdi unitari o collegati tra loro e con le altre aree pubbliche e private circostanti già realizzate. La progettazione dovrà anche tenere conto dei con visuali e della panoramicità dei luoghi.
- Dovranno essere evitate le formazioni monospecifiche, con particolare riferimento alle siepi perimetrali dei lotti.

Norme per garantire l'invarianza idraulica (adeguate alle prescrizioni della Provincia D.D.53/2013)

- 1- Obbligo di realizzazione di serbatoi di compensazione di raccolta acque meteoriche per ogni lotto, di capacità minima pari a 3,5 mc per ogni 100 mq di superficie impermeabilizzata così come per le strade e parcheggi di ciascun ambito, compresi nel perimetro considerato, anche se non strettamente contiguo all'area di trasformazione, nel quale si devono convogliare le acque stesse;
- 2- Il progetto di tale minimo volume di invaso, da svilupparsi in fase attuativa, dovrà essere valutato dall'Ente Gestore della rete di recapito finale delle acque defluenti dalle aree dell'ambito, il quale garantisce sulla compatibilità dell'intervento con le condizioni di deflusso a valle;
- 3- Tutte le superfici scoperte, quali percorsi pedonali e piazzali, dovranno essere pavimentate utilizzando accorgimenti tecnici che favoriscano l'infiltrazione delle acque nel terreno;
- 4- Il programma dell'attuazione degli interventi nelle aree destinate all'edificazione, per non compromettere in fase edificatoria il valore del coefficiente di deflusso attuale, dovrà prevedere in primis la realizzazione del bosco urbano che porta un aumento del meccanismo di controllo naturale dei deflussi pluviali intervenendo sulla maggiore infiltrazione ed immagazzinamento delle piogge nel suolo e solo successivamente, a questa fase, la trasformazione delle superfici permeabili.

Norme di carattere geologico (adeguate alle prescrizioni della Provincia D.D.73/2013)

Le AUS che dovessero ricadere nel P.A.I. (P1) dovranno essere destinate a verde.

Prescrizioni di carattere tecnico-edilizio (adeguate al Parere ASUR prot. n°67339 del 06.06.2 013)

In fase progettuale dovrà essere prevista l'installazione di apparecchiature per il risparmio dei consumi di acqua, l'utilizzo di acqua di qualità differente in funzione degli usi, la previsione della raccolta e del riutilizzo di acque di pioggia per gli usi compatibili, la diversificazione delle reti (usi potabili e non).

Prescrizioni di carattere tecnico-edilizio (adeguate al Parere ARPAM prot. n°25461 del 04.07.2013)

Al fine di limitare le emissioni inquinanti in atmosfera, dovranno essere attuate tutte le misure relative a impianti termici civili, utilizzo di sistemi di combustione a biomasse, ecc. stabilite nelle disposizioni regionali vigenti al momento della richiesta di permesso di costruire o altro titolo abilitativo alla realizzazione dei lavori, ancorché non disposte da provvedimenti comunali"

5. DISPOSIZIONI DI SISTEMA:

Si rimanda agli elaborati di sistema (C03.1-4) e agli artt.11-12 (commi 14 - 16 - 17 - 22 - 24 - 25), artt. 14-15 (§ elementi diffusi del paesaggio agrario , § vegetazione delle aree di crinale), artt. 18-21-23 24-25-26 delle NTA per le specifiche indicazioni e prescrizioni.



**1. CARATTERI:**

Area di completamento del tessuto esistente lungo via La Costa

2. OBIETTIVI:

- acquisizione di nuove aree a standard;
- realizzazione di nuove opere pubbliche;
- miglioramento ed adeguamento delle infrastrutture e dei servizi esistenti;
- diversificazione dell'offerta abitativa mediante realizzazione di modeste zone residenziali a tipologia mono-bifamiliare e ad elevati standards qualitativi con connesse quote di alloggi destinati all'"huosig sociale" di cui all'art. 11 della L.133/2008;
- applicazione del meccanismo perequativo come strumento che, con il coinvolgimento di soggetti privati, consenta il raggiungimento degli obiettivi sopra elencati senza alcun esborso finanziario da parte del soggetto pubblico, attraverso l'attribuzione di un credito edilizio;
- Integrazione degli elementi diffusi del paesaggio agrario già esistenti (elementi arborei isolati, boschetti residui di latifoglie, siepi interpoderali) con i nuovi impianti, per creare una continuità tra tutte le formazioni vegetali e ridurre la frammentazione della maglia ecologica;
- Realizzazione di estese fasce boscate, anche se comprendenti edifici, che svolgano la funzione determinante nell'ossigenazione dell'area e nella riduzione dell'impatto visivo dei nuovi manufatti.

4. NORMATIVA SPECIFICA DI ZONA: ATTUAZIONE: indiretta (PdIL)

MODALITA' DI ATTUAZIONE: indiretta mediante Piano Attuativo convenzionato di iniziativa privata esteso all'intero ambito. Il Piano Attuativo relativo all'intero Ambito potrà individuare eventuali sub –ambiti ciascuno attuabile come stralcio.

CONTENUTI DELLA CONVENZIONE: Contestualmente alla stipula della Convenzione dovrà essere versata, in unica soluzione, la somma corrispondente all'area per superstandard parco dovuta ma non disponibile, pari a mq. 36.000 (4 mq di parco per ogni mq. di SUL), per un totale di Euro 288.000.

La Convenzione dovrà dare conto dell'avveramento di quanto sopra.

Alla Convenzione andrà allegato il Progetto Esecutivo delle opere di urbanizzazione da realizzare eventualmente a scomputo.

Ai fini della firma della Convenzione, inoltre, dovrà essere stata stipulata polizza fidejussoria a garanzia dell'importo relativo agli ulteriori oneri di **miglioria** residui, oltre quelli dovuti per legge relativi alle opere di urbanizzazione previste nel Piano Attuativo.

La Convenzione potrà prevedere l'eventuale realizzazione di opere pubbliche individuate dalla Amministrazione, da parte del Lottizzante, a scomputo degli oneri di **miglioria** residui.

PARAMETRI URBANISTICI:

Ambito complessivo soggetto a **Piano Attuativo e convenzione**

- Mq. 44.197 (ST) (salva più esatta misurazione in sede di Piano Attuativo) sulla quale localizzare le previsioni edilizie, le AUP e le AUS secondo le indicazioni contenute nell'album delle Schede Progettuali e Schede Normative. Il Piano di Lottizzazione definirà l'esatta ubicazione delle opere di urbanizzazione primaria e dei parcheggi. Ove vi siano spostamenti nella localizzazione rispetto alla scheda progettuale, questi non comporteranno variante al PRG.

- S.U.L. totale mq. 9.000

- UF massimo 0,30 mq/mq

- H massima: tre piani fuori terra oltre all'eventuale piano seminterrato da destinarsi a garage in alternativa al piano interrato se morfologicamente non idoneo, fermo restando che, per le aree ricadenti nell'ambito di tutela del centro storico, l'altezza massima del nuovo edificio, misurata sul colmo della copertura, dovrà mantenersi al di sotto della linea virtuale congiungente il colmo della copertura degli edifici esistenti limitrofi. (vedi album delle Schede Progettuali e Schede Normative).

Ds (distanza dalle strade esistenti) minimo 10 ml da portare a minimo 20 ml per i nuovi edifici che prospetteranno su via La Costa (strada panoramica).

Ds1 (distanza dalle strade di lottizzazione) come da REC

Dc (distanza dai confini) minimo 5 ml

Usi r1, c1, d1

PRESCRIZIONI TEMPORALI PER L'ATTUAZIONE:

- entro 2 anni dalla approvazione della Variante: Presentazione del Piano Attuativo;
- entro 6 mesi dalla approvazione del Piano Attuativo: stipula della Convenzione;
- entro 1 anno dalla stipula della Convenzione: presentazione della richiesta di Permesso a Costruire relativo ad almeno le opere di urbanizzazione riferite all'intero Ambito; Ove non venga rispettata la suddetta tempistica, la potenzialità edificatoria introdotta nella Variante, si riduce automaticamente del 50 %. In tal caso, per la restante quota, si applica la tempistica sopra indicata ridotta, in ogni sua fase, del 50 %, il mancato rispetto della quale comporta la decadenza della capacità edificatoria ed il terreno ritornerà automaticamente Zona "F" per servizi.

ONERI DOVUTI:**1) Oneri di Legge :**

- oneri di urbanizzazione primaria tabellari oppure realizzazione opere a scomputo da cedere;
- oneri di urbanizzazione secondaria tabellari
- contributo costo di costruzione tabellare
- Aree Urbanizzazione Secondaria (A.U.S.) da cedere nella misura di 21 mq/abitante
- Aree Urbanizzazione Primaria (A.U.P.) da cedere

2) Oneri di **miglioria da Bando stimati (incidenza Euro per mq di SUL)**

- superstandard (area parco) 32
- ovvero in alternativa cessione 4 mq di parco per ogni mq. di SUL
- standard aggiuntivi da monetizzare (30 mq/abitante) 6
- oneri aggiuntivi 50
- opere di urbanizzazione perequative 100

Totale 2) **188**

PRESCRIZIONI SOCIO/AMBIENTALI

1. Obbligo di destinazione ad edilizia convenzionata del 15 % della SUL totale.
2. Obbligo di garantire il seguente standard ambientale minimo, necessario al potenziale assorbimento di Kg/anno 3.050 di CO2:
 - messa a dimora di 6 alberi ad alto fusto (pari a 1800 Kg/anno di CO2) ogni 100 mq/SUL
 - messa a dimora di 15 mq di siepe fitta (pari a 900 Kg/anno di CO2) ogni 100 mq/SUL
 - formazione di prato nella misura di 140 mq (pari a 350 Kg/anno di CO2) ogni 100 mq di SUL
3. Obbligo di garantire l'invarianza idraulica ai sensi della L.R. 22/2011
4. Evitare il più possibile i movimenti di terreno, in particolare lungo i pendii, anche attraverso l'utilizzo di soluzioni tipologiche da disciplinarsi nelle Norme Tecniche degli Strumenti Attuativi;
5. Obbligo di realizzare un punto panoramico di fruibilità pubblica accessibile dal bosco urbano
6. Le nuove strade interne di lottizzazione dovranno essere realizzate con manti stradali con caratteristiche idonee da limitare la rumorosità prodotta dal traffico vicinale entro i limiti consentiti; i livelli sonori assoluti di immissione dovuti alla rumorosità delle sole infrastrutture stradali di nuova realizzazione non dovranno superare i limiti previsti dal Piano di Classificazione Acustica vigente e stabiliti in ottemperanza al D.P.R. n°142/2004 (limiti pari a 60 dBA e 50 dBA rispettivamente nel tempo di riferimento diurno e notturno).
7. l'obbligo di produzione di energia elettrica con fonti rinnovabili (fotovoltaico) che soddisfino contemporaneamente le condizioni di: potenza elettrica installata minima di 1,6 kW per ogni unità abitativa; e potenza elettrica installata in kW non inferiore alla metà della superficie coperta dell'edificio in mq.
8. obbligo di produzione del 50% di acqua calda sanitaria e del 50% di energia termica per il riscaldamento da energie rinnovabili (impianti ibridi solare/termico).

Norme per il verde privato nei singoli lotti

- I progetti edilizi dovranno essere studiati in modo da rispettare di tutte le formazioni vegetali e i singoli individui appartenenti a specie protette già presenti.
- Il progetto esecutivo di ogni singolo lotto dovrà contenere una carta (in scala opportuna) con l'ubicazione di tutti gli eventuali elementi diffusi presenti (piante isolate, siepi, filari stradali, vegetazione riparia, boschetti residui) e l'indicazione della specie di appartenenza, oltre alla relativa documentazione fotografica.
- Si dovrà individuare attorno a ciascun individuo protetto a norma di legge (L.R. 06/2005) un ambito di tutela, da valutare in ogni singolo caso, ma di dimensioni almeno pari all'area di insidenza della chioma (proiezione a terra della chioma della pianta), in cui verrà applicato il rispetto assoluto degli apparati radicali ed aerei degli elementi vegetali. Tale ambito non dovrà essere interessato da scavi né da impermeabilizzazioni di alcun tipo.
- Al progetto esecutivo di ciascun lotto dovrà essere allegato anche il progetto della sistemazione a verde che, tenendo conto degli elementi presenti, indichi la sistemazione finale degli spazi esterni, con indicazione delle specie impiegate, del numero di individui da mettere a dimora e della loro posizione all'interno del lotto. La conformità del progetto con quanto realizzato verrà certificato in fase di certificazione all'agibilità dell'edificio.
- Le piante protette a norma di legge (L.R. 06/2005) potranno essere abbattute solo previa autorizzazione degli organi competenti e solamente nel caso in cui non esistano soluzioni progettuali differenti (dichiarazione rilasciata dal tecnico progettista), che ne evitino l'abbattimento, o soluzioni tecniche, che ne consentano lo spostamento in altra sede all'interno dello stesso lotto (valutate da un tecnico competente).
- L'autorizzazione agli eventuali abbattimenti dovrà essere acquisita preventivamente ed allegata al progetto esecutivo.
- Ogni pianta protetta abbattuta dovrà essere compensata a norma di legge (L.R. 06/2005 art 23), prevedendo il reimpianto di almeno due piante arboree appartenenti a specie protette, all'interno del medesimo lotto in posizione adatta alle caratteristiche ecologiche e alle dimensioni a maturità della specie.
- A sistemazione finale, tenendo conto delle piante esistenti e delle nuove messe a dimora, il lotto dovrà avere una dotazione di verde pari a:
 - 1 pianta d'alto fusto ogni 150 mq di superficie di lotto non coperta;
 - 1 pianta arbustiva (anche in forma di siepe) ogni 50 mq di superficie di lotto non coperta.
- Nella scelta delle specie arboree da impiegare dovranno essere privilegiate le specie autoctone, facendo riferimento agli elenchi riportati nel PRG99. Tra le specie arbustive verranno favorite quelle da fiore e con frutti eduli (di interesse pabulare), con il fine di aumentare la biodiversità dell'area.
- La distribuzione delle piante all'interno dei lotti dovrà essere progettata in modo da creare spazi verdi unitari o collegati tra loro e con le altre aree pubbliche e private circostanti già realizzate. La progettazione dovrà anche tenere conto dei con visuali e della panoramicità dei luoghi.
- Dovranno essere evitate le formazioni monospecifiche, con particolare riferimento alle siepi perimetrali dei lotti.

Norme per garantire l'invarianza idraulica (adeguate alle prescrizioni della Provincia D.D.53/2013)

- 1- Obbligo di realizzazione di serbatoi di compensazione di raccolta acque meteoriche per ogni lotto, di capacità minima pari a 3,5 mc per ogni 100 mq di superficie impermeabilizzata così come per le strade e parcheggi di ciascun ambito, compresi nel perimetro considerato, anche se non strettamente contiguo all'area di trasformazione, nel quale si devono convogliare le acque stesse;
- 2- Il progetto di tale minimo volume di invaso, da svilupparsi in fase attuativa, dovrà essere valutato dall'Ente Gestore della rete di recapito finale delle acque defluenti dalle aree dell'ambito, il quale garantisce sulla compatibilità dell'intervento con le condizioni di deflusso a valle;
- 3- Tutte le superfici scoperte, quali percorsi pedonali e piazzali, dovranno essere pavimentate utilizzando accorgimenti tecnici che favoriscano l'infiltrazione delle acque nel terreno;

Norme di carattere geologico (adeguate alle prescrizioni della Provincia D.D.73/2013)

Le AUS che dovessero ricadere nel P.A.I. (P1) dovranno essere destinate a verde.

Prescrizioni di carattere tecnico-edilizio (adeguate al Parere ASUR prot. n°67339 del 06.06.2 013)

In fase progettuale dovrà essere prevista l'installazione di apparecchiature per il risparmio dei consumi di acqua, l'utilizzo di acqua di qualità differente in funzione degli usi, la previsione della raccolta e del riutilizzo di acque di pioggia per gli usi compatibili, la diversificazione delle reti (usi potabili e non).

Prescrizioni di carattere tecnico-edilizio (adeguate al Parere ARPAM prot. n°25461 del 04.07. 2013)

Al fine di limitare le emissioni inquinanti in atmosfera, dovranno essere attuate tutte le misure relative a impianti termici civili, utilizzo di sistemi di combustione a biomasse, ecc. stabilite nelle disposizioni regionali vigenti al momento della richiesta di permesso di costruire o altro titolo abilitativo alla realizzazione dei lavori, ancorché non disposte da provvedimenti comunali"

5. DISPOSIZIONI DI SISTEMA:

Si rimanda agli elaborati di sistema (C03.1-4) e agli artt.11-12 (commi 14 - 16 - 17 - 22 - 24 - 25), artt. 14–15 (§ elementi diffusi del paesaggio agrario , § vegetazione delle aree di crinale), artt. 18-21–23 24-25–26 delle NTA per le specifiche indicazioni e prescrizioni.

FOGLIO NORMATIVO DI SAT A2 ZUT 3

Ambito_viola
(VARIANTE)

