



COMUNE DI FALCONARA M.MA

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 PRG
SAT B1 – ZUD3 – UA 22
(adeguata al parere di conformità idraulica)**

Relazione Illustrativa

Progettisti

Arch. Maria Alessandra Marincioni

Arch. Manuela Vecchietti

Arch. Daniela Leone

Responsabile del Procedimento

Geom. Claudio Molinelli

Collaboratori (UOC Urbanistica)

Geom. Claudio Molinelli

Geom. Paolo Palmucci

Geom. Francesco Lombardi

Geom. Angela Gerini

Geom. Adino Grilli

Dott.ssa Roberta Stroppa

Sig.ra Augusta Montafi

Sig. Danilo Desideri

Ottobre 2013



3° SETTORE - Gestione, Governo, Valorizzazione del Territorio e delle Infrastrutture
U.O.C. Pianificazione Territoriale e Cartografia

VARIANTE SAT B1/ZUD 3/UNITA' AREA 22

PREMESSA

In attuazione del PRG '99 è stato assentito (delibere GM n° 241/2006 e n°158/2007) il p.p.a/p.p.c della unità area 22 - I stralcio della ZUD1/SAT B1, situata in via G. Bruno a Castelferretti.

Nella fase preliminare alla predisposizione del p.p.a del II stralcio, relativo alle alte proprietà ricadenti nel comparto, è stato rilevato come fosse di fatto impossibile per alcune di queste poter utilizzare la SUL prevista dal PRG, e che non sussisteva neanche la possibilità di trasferire questa SUL in altra proprietà all'interno dello stesso comparto.

Questo per le ridotte dimensioni dei lotti, per le limitazioni dovute alle norme ed ai parametri edilizi (distanza dai confini, distanza tra pareti finestrate, etc.) e quelle sull'altezza massima consentita (tre piani).

I proprietari interessati si sono rivolti al comune, affinché fosse verificata la possibilità di un'alternativa che permettesse di utilizzare effettivamente la capacità edificatoria generata da tutte le proprietà ricadenti nella u.a.22 in base alle norme di piano.

Su iniziativa del comune sono stati fatti alcuni incontri, che hanno portato alla sottoscrizione di uno specifico accordo nel quale sono stati regolati sia gli impegni reciproci tra i tutti i privati interessati, sia quelli tra i privati ed il comune.

La Giunta Comunale, con la delibera n° 151/2008, ha preso atto dell'accordo e dato contemporaneamente mandato all'Ufficio di predisporre una specifica variante parziale al PRG.

Obiettivo della variante è perciò quello di un limitato ampliamento del perimetro dell'unità area, senza alcun incremento delle SUL realizzabili rispetto a quelle già previste dallo strumento urbanistico generale.

VARIANTE

Riguardo la destinazione generale da PRG, sia la u.a.22 che l'area interessata dal suo ampliamento ricadono entrambe nella Zona Urbana Definita 'ZUD 1' del Sub Ambito Territoriale 'SAT B1'.

L'ampliamento del comparto è di limitate dimensioni ed interessa due piccole aree aventi attualmente diverse destinazioni di PRG, come di seguito specificato:

- porzione del mapp. 385 (proprietà Calaresu), ricadente nel tessuto urbano generico della ZUD 1;
- porzione del mapp. 371 (proprietà Donninelli), ricadente nell'area servizi S30 della ZUD 1.

L'inserimento della porzione del mapp. 385 nella u.a.22 non comporta problematiche di particolare rilievo, trattandosi di area già individuata come urbana, definita come zto "B" ai sensi del DM 1444/1968.

Diversa è la situazione della porzione del mapp. 371 dato che si tratta di area per servizi, individuata come zto "F" ai sensi del DM 1444/1968.

La 'S30' era compresa negli standard di piano, essendo però il vincolo preordinato all'esproprio decaduto la porzione di questa area per servizi interessata dalla presente variante si trova nella situazione prevista dall'art. 2 della legge n° 1187/1968 per la quale, ricadendo in un centro abitato, vigono le disposizioni dell'art. 9, comma 1, punto a) del DPR n° 380/2001 che non prevedono alcuna capacità edificatoria.

Con la variante la situazione urbanistica di quest'area non viene perciò modificata (anche se da zto "F" passa zto "B"), dato che non è previsto un incremento della capacità edificatoria della u.a.22 e che la proprietà dell'area in questione ha già utilizzato tutta la capacità edificatoria consentita dal PRG.

Con la variante viene inoltre definita la situazione dell'area per servizi 'S28', come specificato al punto successivo.

Viene anche apportata una limitata modifica al percorso pedonale, previsto dal PRG nella tav. C.05 come accesso all'area per servizi 'S30', per far coincidere il tratto del percorso interno alla u.a.22 con la localizzazione delle aree da cedere al comune.



3° SETTORE - Gestione, Governo, Valorizzazione del Territorio e delle Infrastrutture

U.O.C. Pianificazione Territoriale e Cartografia

AREE PER SERVIZI E STANDARD

La variante interessa due aree per servizi, e specificatamente la 'S28', interna alla u.a.22, e la 'S30', esterna a questa unità area.

Come precedentemente specificato, una limitata porzione della 'S30' confinante con la u.a.22 viene inserita nell'ampliamento di questa, con conseguente modifica di destinazione da zto "F" a zto "B".

L'area 'S28' originaria non è compresa tra gli standard di PRG, ed ha localizzazione e dimensioni non prescrittive ai sensi delle norme di piano; la presente variante invece include quest'area tra gli standard urbanistici e ne definisce in maniera prescrittiva la localizzazione e la superficie.

Nella tabella seguente vien riportato, a titolo meramente indicativo, il raffronto tra le superfici delle aree 'S' di PRG interessate dalla variante:

DESCRIZIONE	SUPERFICI
Porzione della 'S30' inclusa dalla variante nella u.a. 22 (standard decaduto)	mq 327
Area da cedere al comune come 'S28' (nuovo standard)	mq 453

NTA - FNZ

La variante non modifica le Norme Tecniche di Attuazione del PRG '99, per cui non è stato necessario redigere un nuovo testo normativo.

Il Foglio Normativo di Zona non è stato modificato per quanto riguarda gli indici ed i parametri edificatori, che restano quelli del PRG vigente.

Le modifiche apportate al FNZ con la presente variante sono le seguenti:

- inserimento di prescrizioni, come adeguamento alle disposizioni della LR n° 14/2008 "Norme per l'edilizia sostenibile", per gli interventi edificatori nella u.a.22;
- inserimento della 'S28' nella tabella delle aree a standard, con conseguente eliminazione della stessa dalla voce: "NOTE", nella quale sono specificatamente indicate le aree per servizi non costituenti standard;
- inserimento delle prescrizioni contenute nel parere di compatibilità idraulica (Det. Dir. Dipartimento III Provincia n° 474 del 18/09/2013).

Il tutto come meglio specificato nell'Elaborato Unico di variante.