

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)

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

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)**

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

INDICE

- 1 - Introduzione**
- 2 - Finalità della Variante al Piano Attuativo e verifica di fattibilità**
- 3 - Contenuti ed elaborati della Variante al Piano Attuativo**
- 4 - Modalità attuative**
- 5 - Piano della Zonizzazione Acustica**
- 6 - VIA, VAS ed AERCA**

1 - Introduzione

Il Piano Attuativo di iniziativa pubblica oggetto della Variante è stato approvato con DCC n°59 del 08/07/2012, in conformità al disposto del FNZ della Sottozona B della ZUT 1 del SAT B1, che prevede l'attuazione con modalità indiretta (piano di lottizzazione di iniziativa privata o piano attuativo di iniziativa pubblica).

Le motivazioni alla base del Piano Attuativo sono specificate nella sua Relazione Illustrativa, e pertanto non si è ritenuto necessario riportarle qui.

La scelta dell'Amministrazione Comunale di andare alla presente Variante è stata indicata nella DGC n°88 del 19/03/2013, costituente Atto di Indirizzo.

E' stato tenuto conto delle mutate esigenze intervenute relativamente all'acquisizione dell'immobile di proprietà Filippetti, in locazione al comune dal 2006 come sede del Comando Polizia Municipale.

Le precedenti scelte erano quelle dell'acquisto dell'immobile ed in tal senso era in corso con il privato una trattativa, per questo motivo la proprietà era stata destinata dal Piano Attuativo ad "Area di interesse comune", quindi AUS da cedere al comune.

Sono state invece reperite le disponibilità finanziarie occorrenti alla sistemazione ed all'adeguamento dei locali siti al piano rialzato del palazzo Bianchi a sede del Comando Polizia Municipale, che si è effettivamente trasferito in quella sede nel corso dello scorso anno.

Questo ha costituito un notevole risparmio per il comune (canone di affitto, utenze ed assicurazioni) per cui con parere del 14/02/2012 la Giunta Comunale ha determinato di non rinnovare la locazione dell'edificio alla scadenza naturale del contratto (giugno 2012).

2 - Finalità della Variante al Piano Attuativo e verifica di fattibilità

La Variante ha lo scopo di far ritornare alla piena disponibilità del privato l'immobile, modificando la destinazione dell'area sulla quale questo ha sedime da "Area di interesse comune" a "Lotto edificato esistente", in analogia agli altri lotti edificati privati presenti nella Sottozona B.

La fattibilità della Variante è stata verificata sia in rapporto alla capacità edificatoria che in rapporto alla dotazione di attrezzature pubbliche.

Capacità edificatoria

L'indice UT fissato dal PRG per la Sottozona B è di 0,73 mq/mq comprendente anche le volumetrie esistenti, che sono presenti in misura rilevante, per cui in sede di Piano Attuativo è stato necessario calcolare un indice $UT^* = 0,642$ mq/mq per le aree libere nella quali localizzare le nuove edificazioni.

La cubatura dell'edificio esistente sul lotto in questione, essendo l'area di sedime destinata ad uso pubblico, non era stata inserita nel suddetto conteggio.

Con la modifica della destinazione del lotto ad uso privato si è reso necessario ricalcolare l'indice UT^* , anche perché la sua superficie viene sottratta a quella del lotto edificabile ED1-A nel quale l'area da cedere era compresa.

Il nuovo indice derivante dalla presente Variante risulta essere $UT^* = 0,675$ mq/mq, e quindi in termini generali la capacità edificatoria delle aree edificabili della Sottozona B non viene compromessa.

Il Piano Attuativo aveva anche definito il parametro della Nuova Capacità Insediativa (NCI), corrispondente alla quantità di SUL effettivamente realizzabile in ciascun lotto non edificato (Lotti ED) in base alla superficie delle aree non edificate.

Trattandosi di un parametro assoluto, e non di un indice, la NCI resta invariata in seguito alla presente Variante, sia per quanto riguarda il Comparto A nel quale ricade il lotto, mq 3.125, sia per quanto riguarda la Sottozona B, mq 14.099.

Valori che risultano comunque inferiori alla capacità edificatoria generale ($UT^* = 0,675$ mq/mq) della Variante, e cioè:

- Comparto A: NCI = mq 3.125 < 5.049,31
- Sottozona B: NCI = mq 14.099 < 17.888,22.

Attrezzature pubbliche

La verifica relativa alla dotazione di attrezzature pubbliche è stata fatta in base alla norma di legge che prescrive un minimo di 21 mq/abitante di aree destinate a questo scopo, come previsto nel Piano Attuativo.

La modifica da “Area di interesse comune” a “Lotto edificato esistente” del lotto in questione (che ha superficie mq 2.081) comporta ovviamente la riduzione delle AUS, come di seguito specificato:

- Comparto A: mq 4.768 (PA) > mq 2.687 (Variante)
- Sottozona B: mq 10.530 (PA) > mq 8.449 (Variante).

Il parametro minimo di legge di dotazione di aree pubbliche risulta essere in ogni caso rispettato, dato che:

- Comparto A: mq 2.687 > mq 1.641 (*21 mq/abitante*)
- Sottozona B: mq 8.449 > mq 7.042 (*21 mq/abitante*).

(Per le specifiche di tutti i conteggi vedi la tabella allegata alla Tav. 1)

3 - Contenuti ed elaborati della Variante al Piano Attuativo

Trattandosi di Variante a Piano Attuativo vengono mantenuti gli indici, i parametri e gli usi previsti dal FNZ, così come definiti dallo stesso Piano.

Il lotto oggetto della Variante viene individuato come lotto “ES 11”.

La Variante è costituita dai seguenti elaborati, e cioè:

- *Relazione Illustrativa*
- *Norme Tecniche di Attuazione*
- *Tav. 1 - Planimetria generale di progetto con azzonamento (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).*

Non vengono invece modificati dalla Variante l’Elaborato A “Stato di fatto”, la Relazione Geologica e gli elaborati relativi al progetto delle opere pubbliche, che restano quelli del Piano Attuativo.

4 - Modalità attuative

La destinazione del lotto in questione a “Lotto edificato esistente” apportata dalla variante non incide sulla specifica norma delle NTA del Piano Attuativo, e cioè l’art. 5, punto 5.b “Lotti funzionali ‘ES’ (*aree prevalentemente edificate*)”.

Pertanto gli interventi consentiti sul lotto e le relative modalità attuative sono quelli già previsti dalla norma sopra citata.

5 - Piano della Zonizzazione Acustica

Il Lotto 'ES 11' ricade, ai sensi del Piano della Zonizzazione Acustica (approvato definitivamente con delibera C.C. 31.03.2005 n° 25) nella "Classe IV - aree di intensa attività umana", come tutto il resto della Sottozona B.

Le destinazioni d'uso previste risultano compatibili con i limiti sonori fissati dal DPCM del 14.11.1997.

6 - VIA, VAS ed AERCA

La presente Variante ha le stesse caratteristiche del Piano Attuativo "ZUT 1 - SAT B1 - Sottozona B (via Marconi - via La Costa)", e cioè:

- è strumento di attuazione conforme al PRG vigente;
- non comporta varianti al PRG;
- non prevede opere soggette a VIA;
- riguarda una superficie totale pari a mq 47.529,53 (< 10 ha).

Pertanto la Variante:

- non è soggetta alla procedura di verifica di assoggettabilità a VIA, ai sensi dell'art. 3 della L.R. n°7/2004 (Disciplina della Procedura di Valutazione di Impatto Ambientale);
- ricade nei casi di esclusione dalla VAS, ai sensi del punto 10 delle "Linee guida regionali per la Valutazione Ambientale Strategica" (approvate con DGR n° 1400/2008) il Piano Attuativo in oggetto, come da punto 8, lettera n) delle medesime Linee Guida;
- ricade nei casi di esclusione dall'obbligo di redazione del Rapporto Ambientale, ai sensi dell'art. 4, comma 4 della L.R. 6/2004 "Disciplina delle Aree ad Elevato Rischio di Crisi Ambientale".