

**“Variante al Piano di Lottizzazione SAT B1 – ZUT1 – Sottozona A+D – Comparto A1 in
Variante al PRG ai sensi dell’art. 15, comma 5 della L.R. 34/92”**

RELAZIONE TECNICA

1) ANALISI DEL PIANO

1.1 Motivazioni del Piano

Si premette:

- Che l'Immobiliare Villa Torlonia, con sede in Senigallia, via Modigliani 3 è proprietaria di una porzione di terreno sita in via Marconi, localizzata nel P.R.G. in SAT B1-ZUT 1, Sottozona A, Comparto A1, oggetto di un piano di lottizzazione di cui alla Delibera del Consiglio Comunale n°35 del 11/04/2006 e successiva Convenzione in data 06/06/06 Repertorio n° 182502 Fascicolo n°29506
- Che con delibera del Commissario straordinario con il potere del Consiglio Comunale n.32 in data 23/04/2008 è stata approvata una variante al piano di lottizzazione di cui sopra comprendente anche la sottozona D che di fatto ha inserito le destinazioni d'uso commerciale e direzionale all'interno della sottozona A con possibilità di utilizzazione degli usi c1+c2 fino al 50% della Sul realizzabile.
- Che dopo la suddetta variante al Piano di Lottizzazione , che di fatto fondeva le sottozone A e D in A+D come da Foglio Normativo di Zona vigente, all'interno della sottozona D i legittimi proprietari hanno stipulato convenzione in totale autonomia.
- Che all'interno della sottozona A non vi sono altre proprietà che possano vantare diritti edificatori da convenzione a lottizzare.
- Che attualmente nella sottozona A risultano realizzati il comparto A2 e i settori n.2 e n.6 del comparto A1.
- Che nei restanti settori del comparto A1 sono previste tipologie edilizie destinate alla residenza per una capacità insediativa residua di 6.397,82 mq.

Tutto ciò premesso, considerato il particolare momento di crisi del settore immobiliare, specie con destinazione di tipo residenziale, l'attività di completamento della capacità insediativa della lottizzazione risulta fortemente compromessa.

La proprietà ha pertanto verificato la possibilità di realizzazione di interventi diversi da quelli previsti, acquisendo la disponibilità alla costruzione, in corrispondenza dell'area di sedime del Settore 1 prospiciente via Marconi, di una attività di tipo commerciale.

1.2 Tipologia del Piano

Il Piano denominato "Variante al Piano di Lottizzazione SAT B1 – ZUT1 – Sottozona A+D – Comparto A1 in Variante al PRG ai sensi dell'art. 15, comma 5 della L.R. 34/92" è finalizzato ad una modesta redistribuzione delle aree per le urbanizzazioni primarie e secondarie che si rende necessaria in conseguenza di una rimodulazione delle quantità degli usi all'interno del Comparto A1 della Sottozona A, in conformità al vigente PRG (Foglio Normativo di Zona ed NTA) .

Nel caso della suddetta proposta occorre precisare che la Zona Urbana di trasformazione su cui insiste il piano di lottizzazione , risulta essere una zona urbanistica di espansione in cui le destinazioni d'uso preponderanti previste sono di tipo commerciale e direzionale , di cui quest'ultima senza limitazione.

La proposta di Variante al Piano di Lottizzazione è coerente con gli indirizzi ed il contenuto del PRG vigente nel Comune di Falconara, come chiarito anche dalla nota della Provincia di Ancona prot.32964 del 10/03/2015, in cui viene indicato come una richiesta di incremento della Sul Commerciale (sempre nei limiti imposti dal Foglio Normativo i Zona) non incida sul carico urbanistico, in quanto ai sensi della normativa nazionale vigente in materia, l'attività commerciale è comparabile a quella direzionale in termini di incidenza sugli standard urbanistici.

Andiamo ad indicare i dati dimensionali, e l'incidenza degli stessi nella variante proposta:
La sottozona A è composta dai Comparti A1 e A2 per una SUL totale massima di mq. 12.111.

Il Comparto A2 è stato già realizzato

Al Comparto A1, già oggetto di autonoma convenzione (Rep. N° 182502 del 24.05.2006) sono assegnati complessivamente 8.011 mq di SUL realizzabile diversificati in tre usi:

- residenziale mq. 7.611
- direzionale mq. 150
- commerciale mq. 250

DIMENSIONAMENTO DEI PDL PER LE SZ "A+D" SECONDO PRG VIGENTE

	RESIDENZA	DIREZIONALE	COMMERCIALE	IMPIANTI	S.U.L. MAX
A1	7611,00	150,00	250,00	0,00	8.011,00
A2	0,00	1.800,00	2300,00	0,00	4.100,00
Sz A	7.611,00	1.950,00	2.550,00	0,00	12.111,00
D1	2.165,56	344,00	1.541,00	0,00	4.050,56
D2	0,00	0,00	0,00	160,00	160,00
D3	1.800,00	0,00	0,00	0,00	1.800,00
D4	335,00	609,00	1.016,00	0,00	1.960,00
Es2	360,00	0,00	0,00	0,00	360,00
Sz D	4.660,56	953,00	2.557,00	160,00	8.330,56
Sz A + Sz D	12.271,56	2.903,00	5.107,00	160,00	20.441,56

- Tabella estratta dalla Tav. 7 " Variante al Piano di Lottizzazione della sottozona A e variante al PRG – Carico insediativo e dimensionamento" approvata con DCS n°32 /2008

Nello specifico si prevede nel solo Comparto A1 un aumento della destinazione commerciale che passa dagli attuali mq. 250 a mq 655 a fronte di una riduzione della SUL residenziale che passa dagli attuale mq. 7611 a mq. 4915.

Pertanto lo stato futuro proposto è il seguente:

- residenziale mq. $(7.611 - 2.696) =$ mq. 4.915
- direzionale mq. 150
- commerciale mq. $(250 + 405) =$ mq 655

**DIMENSIONAMENTO DEI PDL PER LE SZ "A+D"
IN VARIANTE**

	RESIDENZA	DIREZIONALE	COMMERCIALE	IMPIANTI	S.U.L. MAX
A1	4915,00	150,00	655,00	0,00	5.720,00
A2	0,00	1.800,00	2300,00	0,00	4.100,00
Sz A	4915,00	1.950,00	2.955,00	0,00	9.820,00
D1	2.165,56	344,00	1.541,00	0,00	4.050,56
D2	0,00	0,00	0,00	160,00	160,00
D3	1.800,00	0,00	0,00	0,00	1.800,00
D4	335,00	609,00	1.016,00	0,00	1.960,00
Es2	360,00	0,00	0,00	0,00	360,00
Sz D	4.660,56	953,00	2.557,00	160,00	8.330,56
Sz A + Sz D	9.575,56	2.903,00	5.512,00	160,00	18.150,56

Tabella estratta dalla nuova tavola relativa al "Carico insediativo e dimensionamento" allegata alla richiesta di Variante

Complessivamente, nel Comparto A1, si ha una riduzione di SUL massima di mq. 2291.
Resta invariata la SUL massima della "Sottozona" D sia in termini di SUL che di destinazioni d'uso.

2) CARATTERISTICHE DEL PIANO

2.1 Caratteristiche del Progetto

Il Piano denominato “Variante al Piano di Lottizzazione SAT B1 – ZUT1 – Sottozona A+D – Comparto A1 in Variante al PRG ai sensi dell’art. 15, comma 5 della L.R. 34/92” ,finalizzato alla modifica delle quantità delle superfici utili lorde edificabili attribuibili alle destinazioni d’uso previste , prevede la modifica del settore S1 del Comparto A1,dove al posto di un edificio residenziale , è previsto un edificio commerciale.



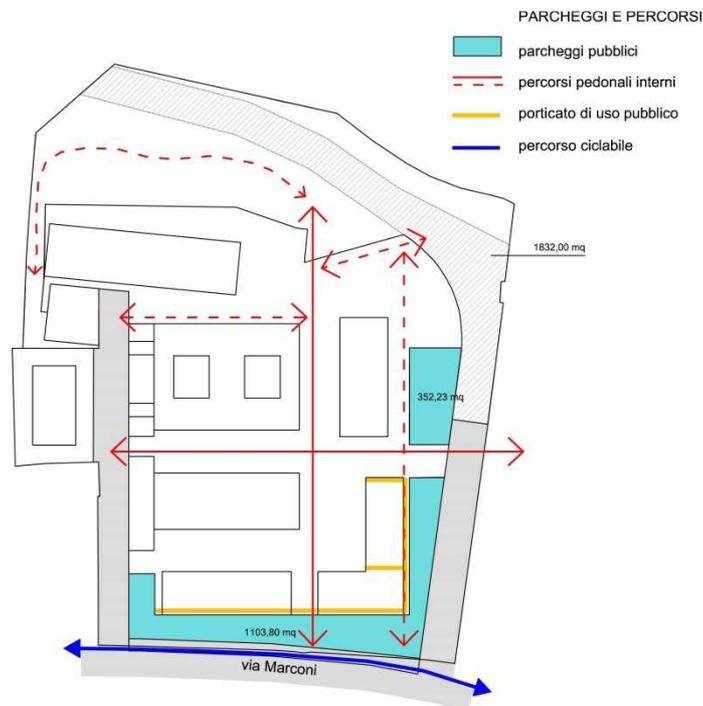
Estratto della planimetria del Pdl vigente relativo al Comparto A1 (Tavola A1-1 “Planimetria di progetto Comparto A1” approvato con D.C.C. n°35/ 2006

Allo stato di fatto all’interno del comparto A1 , risultano realizzati i settori n°2 e 6 , come pure tutte le opere di urbanizzazione primaria, di cui è stato fatto collaudo , ad eccezione di una quota parte di parcheggi ad uso pubblico e di alcuni corpi illuminanti relativi all’illuminazione pubblica.

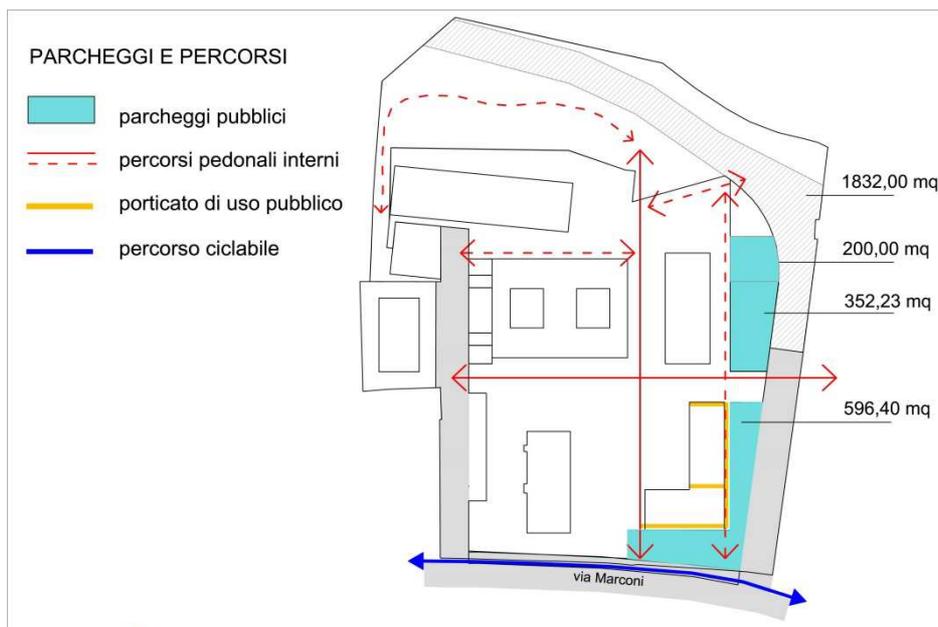


Estratto della planimetria del Pdl in variante relativo al Comparto A1

La modifica interessa il settore S1 del Comparto A1, dove al posto di un edificio residenziale, è previsto un edificio commerciale. In conseguenza di ciò, si rende necessaria una modifica nel settore S4 per un ricollocamento di superficie destinata ai parcheggi di urbanizzazione primaria.



Estratto della Tavola A1-1 "Planimetria di progetto Comparto A1" approvato con D.C.C. n°35/ 2006



Planimetria relativa ai parcheggi e ai percorsi in Variante.

2.2 Nuova tipologia edilizia introdotta

La nuova tipologia introdotta prevede nel settore S1 un corpo di fabbrica isolato, ad uso commerciale, che si sviluppa in elevato di un solo piano fuori terra.

La struttura prevede un progetto architettonico che persegue un risultato formale ed ambientale di qualità, attraverso un'attenta scelta di finiture e materiali di ultima generazione, e ponendo cura nei dettagli delle sistemazioni esterne.

2.3 Variazioni introdotte dalla proposta

Dal punto di vista urbanistico la proposta di variante al piano di lottizzazione si caratterizza in:

Elementi che non vengono modificati

- Mantenimento delle aree di percorso interne, previste nel progetto di lottizzazione originario
- Mantenimento delle superfici di A.U.S., sia per quanto riguarda il verde che i parcheggi.
- Rispetto degli standard di piano previsti per la nuova capacità insediativa.
- Rispetto delle distanze per la localizzazione del marciapiedi e della pista ciclabile previsti lungo via Marconi.

- Mantenimento delle previsioni progettuali a livello quantitativo e tipologico dei settori n°3-4-5.

Elementi che costituiscono variante al piano di lottizzazione ai sensi degli art. 5 e 6 delle NTA allegate al piano di lottizzazione vigente:

- Sostanziale riduzione della SUL residenziale (- 2696 mq) a fronte della realizzazione di 405 mq di SUL commerciale con diminuzione del carico insediativo pari a circa 67,4 abitanti. Tale modifica va a variare le tabelle allegate al Pdl attuale recanti limiti e quantità delle destinazioni d'uso previste (art.5 NTA)
- Variazione tipologica edilizia della previsione progettuale nel settore 1 (art.6 punto 5) ; si evidenzia inoltre che la nuova tipologia non prevede la realizzazione di un porticato ad uso pubblico precedentemente previsto su lato via Marconi (art.6 punto3 NTA)
- Modifica alla localizzazione delle superfici di urbanizzazione primaria poste fra il settore 1 e via Marconi, con destinazione a parcheggi pubblici, in area della stessa proprietà posta nel settore 4, in adiacenza e continuità ad area pubblica già realizzata (art.6 punto2 NTA). Tale modifica è conseguente alle caratteristiche intrinseche e funzionali della nuova attività commerciale che necessitano di tale spazio.

Comunque si fa presente che la variazione di uso di una quota parte del Comparto A1 non costituisce alcuna limitazione per i restanti comparti del PdL in termini di eventuali modifiche agli usi previsti all'interno di essi, considerando che l'uso commerciale complessivo deve essere compreso nel valore pari al 50% della SUL complessiva realizzabile come previsto nel Foglio Normativo di Zona SAT B1-ZUT1 del vigente PRG.

2.4 Modifica degli elementi del Piano

Il Piano interviene nell'ambito del vigente "Piano di Lottizzazione SAT B1 ZUT1 – Sottozona A + D in Variante al Piano di Lottizzazione della Sottozona A ed in Variante al PRG ai sensi dell'articolo 15, comma 5 della L.R. 34/92" con il quale era stata introdotta, nel Comparto A1 la destinazione d'uso commerciale (c1).

La "Variante al Piano di Lottizzazione SAT B1 – ZUT1 – Sottozona A+D – Comparto A1 in Variante al PRG ai sensi dell'art. 15, comma 5 della L.R. 34/92", oggetto del presente documento

istruttorio comporta:

- 1) Al livello del Piano di Lottizzazione delle Sottozone A+D approvato con D.C.S. n°32/2008:
l'aggiornamento delle tabelle relative alle quantità di SUL e relativi usi (Tav. 7 “ Variante al Piano di Lottizzazione della sottozona A e variante al PRG – Carico insediativo e dimensionamento”) e l'aggiornamento della planimetria di progetto del comparto A1 (Tav. 10 “Tavola unica di dettaglio A1”).

Nell'ambito del presente aggiornamento del suddetto Piano di Lottizzazione , le Opere di Urbanizzazione Primaria dei comparti A1 e A2 , relative alle Fognature (tav1)e alla Distribuzione Enel (tav2), non sono oggetto di modifica in quanto sono già state realizzate con Permesso di Costruire n°55/2206 e con Variante Finale presentata con S.C.I.A. URB 330/2011 prot. 22164 del 13/05/2011 e successivamente collaudate.

- 2) Al livello del Piano di Lottizzazione ZUT 1 Subambito B1 sottozona A “Suddivisione in due comparti A1 e A2 “ approvato con D.C.C. n°35/ 2006, l'aggiornamento dei seguenti elaborati:
 - Tav 6a -“Opere di urbanizzazione primaria VIABILITA””
 - Tav 6f -“Opere di urbanizzazione primaria PERCORSI PEDONALI ,AREE VERDI”
- 3) Al livello del Piano di Lottizzazione denominato ex Piranha - Sottozone A – Comparto A1 approvato con D.C.C. n°35/ 2006, l'aggiornamento dei seguenti elaborati:
 - Tavola A1-1 “Planimetria di progetto Comparto A1”
 - Tavola A1-2 “Profili e sezioni Comparto A1”
 - Tavola A1-3 “Prospetti e sezioni Comparto A1”
 - Tavola A1-4 “Planivolumetrico Comparto A1”
 - Tavola A1-5 “Livello terreno e livello interrato Comparto A1”
 - Tavola A1-7a “Opere di urbanizzazione primaria VIABILITA””
 - Tavola A1-7f “Opere di urbanizzazione primaria PERCORSI PEDONALI ,AREE VERDI ,PARCHEGGI””

2.5 Considerazioni sull'esclusione di procedura di VIA e di VAS

Per quanto riguarda l'aspetto della assoggettabilità a procedura di Via si ritiene che il **“Progetto” ovvero la “Variante al Piano di Lottizzazione SAT B1 – ZUT1 – Sottozona A+D – Comparto A1 in Variante al PRG ai sensi dell’art. 15, comma 5 della L.R. 34/92”** non rientri nella fattispecie di cui al punto 7 (**Progetti di Infrastrutture**) lettera b **“ progetti di riassetto o sviluppo di aree urbane all'interno di aree urbane esistenti che interessano superfici superiori a 10 ha”** dell'allegato B2 alla L.R. 3/2012 , e al punto 7 lettera “b” dell'allegato 4 alla parte seconda del D.LGS 152/2006.

Il progetto di Variante al PRG insiste su un area di intervento inferiore ai 10 ha e **pertanto non ricade nella fattispecie dei punti prima indicati.**

Fatto salvo quanto concluso sulla esclusione da VIA, per quanto riguarda l'aspetto della Variante al PRG l'intervento proposto non determina incrementi del carico urbanistico, non contempla trasferimento di capacità edificatoria in aree diverse e non contiene opere soggette alle procedure di VIA”;

Quindi si ritiene di poter concludere che il “Piano” in oggetto ricade tra i casi di esclusione esplicitati al punto 8 del paragrafo 1.3 della DGR 1813/2010, in quanto non hanno impatti significativi sull'ambiente e sul patrimonio culturale, per i seguenti casi:

- **lettera d** : “le varianti di cui all’art. 15 co. 5 della l.r. 34/1992”;
- **lettera k** : “le varianti agli strumenti urbanistici generali e attuativi che non determinino incrementi del carico urbanistico, che non contemplino trasferimento di capacità edificatoria in aree diverse e non contengano opere soggette alle procedure di Valutazione di Impatto Ambientale o a Valutazione di Incidenza, secondo la vigente normativa”

2.6 Considerazioni sull'esclusione di procedura di Verifica di Compatibilità idraulica

Per quanto riguarda l'aspetto della assoggettabilità a procedura di VCI si ritiene, che il "Progetto", ovvero ,la "Variante al Piano di Lottizzazione SAT B1 – ZUT1 – Sottozona A+D – Comparto A1 in Variante al PRG ai sensi dell'art. 15, comma 5 della L.R. 34/92" non rientri in nessuna delle fattispecie individuate al paragrafo 2.2 (Ambito di applicazione) del Titolo II delle Linee Guida allegate al D.G.R n°53 /2014.

Considerazioni sull'Invarianza Idraulica nelle trasformazioni urbanistiche

Fatto salvo quanto concluso sulla esclusione da VCI, per quanto riguarda l'aspetto della Variante al PRG in merito all'invarianza idraulica , si ritiene che l'intervento proposto ricada nell'ambito di applicazione , esplicitato al Titolo III , paragrafo 3.2 , delle Linee Guida allegate al D.G.R n°53 /2014, ma che lo studio delle misure da adottare per il mantenimento dell'invarianza stessa , possa essere posticipato in fase di progettazione esecutiva , in sede di richiesta del rilascio dei titoli abilitativi ovvero dei Permessi a Costruire relativi ai settori non ancora edificati.

Falconara Marittima 16/12/15

i tecnici incaricati

Ing. Roccheggiani Bruno

Arch. Roccheggiani Chiara