

Fogli normativi di zona **Vigenti** delle ZET2-ZUR1-ZER2 del SAT A2



**1. CARATTERI:**

Aree coltivate caratterizzate da notevole panoramicità sia sulla costa che sulla Vallesina. L'unità di paesaggio costituisce elemento di "sfondo" sul quale è ancora possibile leggere da nord l'insediamento di Falconara Alta e il relativo Castello.

**2. OBIETTIVI:**

- Prevalente mantenimento dell'utilizzazione agricola dei suoli (a breve e medio termine),.
- Realizzazione di un parco attrezzato anche per lo sport e di collegamenti pedonali tra Falconara Alta e la zona Stadio (a medio termine),
- Realizzazione di opportuni interventi di rimboschimento finalizzati alla creazione di "cinture verdi" (o boschi urbani) in continuità con il versante costiero del territorio di Ancona (a medio e lungo termine).

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

**4. NORMATIVA SPECIFICA DI ZONA O SOTTOZONA:**

- usi consentiti: e1, v2, v3, v7, n1, n3, r1, a1 (edifici esistenti)
- Nella zona non sono ammesse nuove edificazioni, fatti salvi i manufatti ad uso pubblico di servizio al Parco attrezzato (bagni, depositi, ecc.) che dovranno avere h max < 3,50 m. per una SUL complessiva < 30 mq. riferita all'intera zona. L'attuazione dell'intervento dovrà essere preceduta da uno studio di progetto redatto da una équipe multidisciplinare di esperti, che dovrà valutare in modo approfondito il legame con il castello di Falconara Alta nella percezione paesaggistica del versante; il progetto studio potrà essere inserito nel "Piano delle aree verdi"(piano di Settore) di cui alla L.R.26/98 solo nel caso in cui l'attuazione avverrà di iniziativa pubblica.

**5. NORMATIVA SPECIFICA SULL'EDIFICATO:**

(artt. 28 e 29 delle N.T.A.)

**6. DISPOSIZIONI DI SISTEMA:**

Si rimanda agli elaborati di sistema (C03.1-4) e agli artt.11-12 (commi 15 - 16\_ - 17 - 22- 24), art. 13 ( § crinali ), artt. 14-15 ( § elementi diffusi del paesaggio agrario § vegetazione delle aree riparali § vegetazione delle aree di crinale § vegetazione delle aree incolte e delle scarpate ), artt. 16-17 ( § paesaggio agrario di interesse storico-ambientale § ville e palazzine con parco-giardino e vegetazione ornamentale ) art. 25 delle NTA per le specifiche indicazioni e prescrizioni.

In particolare , per gli effetti del comma 15 dell'articolo 12 , gli interventi che prevedono nuove edificazioni in aree libere e la ristrutturazione di edifici in cui sono interessate opere di fondazione con modifiche dell'attuale assetto morfologico sono sospesi fino all'approvazione da parte del Consiglio Comunale di elaborati e studi atti ad identificare l'evoluzione futura dei terreni contraddistinti da fenomeni di instabilità .



**NOTE:**

AREE PER SERVIZI PUBBLICI DI CUI AL D.M. 1444/68 E RELATIVI USI E SUPERFICI (mq)																
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	e	p
<b>Totale (mq)</b>																

**ALLEGATI AI FOGLI NORMATIVI:**

Allegato C06 SATA2 (scala 1:5000)

**FOGLIO NORMATIVO DI SAT A2 ZET2**  
 (Approvato con D.C.C. n.13 del 09/03/2015 e adeguato al parere della Provincia)

S.A.T. A2

Z.E.T.

2



**1. CARATTERI:**

Comprende l'abitato storico, con caratteri di poggio, di Falconara Alta e suoi margini.  
 Il Centro storico, già dotato di Piano Particolareggiato (P.P.C.S.), presenta diversi edifici di epoca recente e i le sue aree marginali non sempre mantengono un valido rapporto paesaggistico con l'intorno, costituito da versanti collinari che mantengono pressoché integri i loro valori ambientali.  
 Insedimenti, anche recenti, caratterizzati da edifici isolati, in prevalenza ville e palazzine localizzate lungo la strada di crinale a margine della zona agricola.

**2. OBIETTIVI:**

Recupero e riqualificazione del Centro Storico mediante predisposizione di un nuovo Piano Particolareggiato che persegua i seguenti principali obiettivi specifici:  
 - Definizione dei margini meno composti attraverso la prefigurazione di interventi di riqualificazione ambientale, compresi percorsi pedonali e punti panoramici attrezzati, in modo da ottenere un valido e più corretto rapporto paesaggistico con l'intorno ed un più funzionale assetto urbanistico  
 - Sistemazione adeguata, anche mediante inserimento di attrezzature di interesse pubblico, delle aree libere in prossimità dei crinali che godono di alta percettività panoramica e che svolgono funzioni di conclusione morfologica dell'insieme.

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

**NOTE:**

L'area per servizi S18 è subordinata all'attuazione della UA 5 e pertanto non rientra nel calcolo delle superfici a standards di cui al D.M. 1444/68.

**ALLEGATI AI FOGLI NORMATIVI:**

Allegato C05 SATA2 ZUR1 (scala 1:2000)

**NUOVA CAPACITA' INSEDIATIVA:**

Residenziale (mq) (1.960)-220=1.740  
 Non residenziale (mq) (467)-43=424  
 Abitanti teorici insediabili (n°) (49)-1-4=44

**4. NORMATIVA SPECIFICA DI ZONA O SOTTOZONA:**

Si applicano le norme indicate all'art.26 § ZUR e art.32 comma1 per le parti ricadenti nel PPCS (PU1).  
 E' prevista la redazione di un Piano Particolareggiato da adottare entro due anni dalla approvazione del PRG.  
 Gli usi ammessi sono : r1, r2, c1, c2, c3 non alimentare, d1 oltre a tutti gli usi per servizi compresi quelli previsti nelle aree per attrezzature pubbliche (S). L'uso c1 è sempre limitato al piano terreno;  
 Nell'intera ZUR, comprese le unità area, deve essere rispettato in ogni caso l'indice fondiario massimo : IF max = 5 mc / mq (compresi garage fuori terra ); tale limite si applica anche a tutte le aree S.  
 Fanno eccezione minori densità previste per le singole U.A.  
 Nel calcolo delle quantità edificate, anche ai fini dell'applicazione delle quote incrementalì di seguito indicate, si dovrà prendere a riferimento la SUL nel caso di altezze di interpiano minori o uguali a 4,50 ml; il volume nel caso di altezze interpiano maggiori di 4,50 ml.  
 L'altezza massima degli edifici non dovrà superare ml . 7.50 con non più di due piani fuori terra .

Le aree specificatamente individuate negli allegati grafici sono soggette alla presentazione di un progetto preliminare di assetto (p.p./a) e sono soggette alle seguenti norme :

- Nell'area 1 è previsto un intervento di nuova edificazione con un UF= 0,3 mq/mq (per una SF = 4160 mq, equivale ad una SUL = 1248 mq.) con H max = 7,50 e non piu' di 2 piani fuori terra  
 Gli ulteriori usi ammissibili sono i seguenti: r1 <60%, c6, s1, s5, s8.  
 L'attuazione dell'intervento è soggetta alla stipula di un apposito atto negoziale (p.p./ c.).
- Nell'area 2 valgono le norme per la tutela del verde ornamentale di cui all'art.16 delle NTA. Per gli edifici compresi all'interno del perimetro dell'area sono ammesse le sole categorie di intervento M.O.–M.S.–R.C.
- Per l'area 3 è prevista l'acquisizione al patrimonio comunale per la realizzazione di un percorso pubblico a margine
- L'area 4 individua l'unità minima di intervento per il recupero edilizio che dovrà essere mirato essenzialmente alla sistemazione dei "retri" edilizi.
- L'area 5 individua l'unità minima di intervento di iniziativa privata mirato sia alla definizione del margine urbano sia all'allargamento dell'incrocio stradale. L'intervento prevede la realizzazione di una struttura coperta con Hmax. = 7.50 , per una SUL edificabile < 400mq. ad uso ricreativo-culturale e/o ristorazione. L'intervento è subordinato alla approvazione di un P.d.R. che preveda la cessione all'A.C. dell'area S18.
- L'area 6 individua l'unità minima di intervento per la redazione di un Piano di Recupero (PdR) di iniziativa pubblica o privata mirato al riassetto architettonico-funzionale dei volumi esistenti eccessivamente frazionati. Il Piano di Recupero dovrà consentire le seguenti categorie di intervento: MO, MS, RE/A, RC, DR, NE con un incremento fino al 20% della SUL esistente, da disporre secondo le indicazioni del PdR. Le altezze non dovranno superare i 7,5 m., mentre le distanze dalle strade e dai confini saranno stabilite dal PdR con arretramento minimo degli edifici su fronte strada di 5 ml in caso di D.R. Nell'area 13, il Piano Particolareggiato delle Zone Produttive non è riconfermato pertanto si applicano le seguenti norme: è consentito lo svolgimento dell'attuale attività artigianale. In caso di dismissione della stessa, l'intervento di iniziativa privata dovrà prevedere il recupero delle volumetrie esistenti con la riconversione ad usi residenziali o ad usi generali di zona.
- Le aree destinate a servizi pubblici S5-S6-S9 dovranno essere oggetto di una progettazione unitaria.
- Le aree destinate a servizi pubblici S14, S15, S16 dovranno essere oggetto di una progettazione unitaria.
- Il progetto dell'opera pubblica (piazzetta) sull'area S18 dovrà prevedere l'uso di materiali e arredi consoni al contesto

**5. DISPOSIZIONI DI SISTEMA:**

Si rimanda agli elaborati di sistema-(C03.1-4) e agli artt.11-12 (commi 14 - 15 - 16 - 17- 22 - 23 24 - 25), art. 13 (§ crinali ), artt. 14-15 ( § elementi diffusi del paesaggio agrario , § vegetazione delle aree di crinale ),artt. 16 – 17 ( § centri e nuclei storici , § edifici e manufatti storici , § ville / palazzine con parco / giardino e vegetazione ornamentale ), artt. 18-21-23-24-25-26 delle NTA per le specifiche indicazioni e prescrizioni.  
 In particolare, per gli effetti del comma c.3 dell'articolo 12, gli interventi che prevedono nuove edificazioni in aree libere e la ristrutturazione di edifici in cui sono interessate opere di fondazione con modifiche dell'attuale assetto morfologico sono sospesi fino all'approvazione da parte del Consiglio Comunale di elaborati e studi atti ad identificare l'evoluzione futura dei terreni contraddistinti da fenomeni di instabilità

(artt.17§ "Centri e Nuclei storici" e art 26 § "ZUR" )

**Edifici storici**

- Castello di Falconara Alta identificato al n°3 nell'elaborato B07 sono ammessi gli usi s5, s8
- Chiesa S.Maria delle Grazie identificato al n°11 nell'elaborato B07sono ammessi gli usi s6
- Palazzina Mutuo Soccorso identificato al n°12 nell'elaborato B07sono ammessi gli usi s5, s8
- Chiesetta Lanari identificato al n°13 nell'elaborato B07sono ammessi gli usi s5, s6

AREE PER SERVIZI PUBBLICI DI CUI AL D.M. 1444/68 E RELATIVI USI E SUPERFICI (mq)																	
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	e	p	
	S4	v3, v6, v7								2455							
	S5	v6						2976									
	S6	v6						2835									
	S7	v6						856									
	S8	s8				2966											
	S9	s2	1360														
	S11																
	S12	s6				1409											
	S14																
	S15																
	S16																
	S17	s2	1036														
	S18	s2	1036					110									
<b>Totale (mq)</b>			<b>2396</b>		<b>4375</b>			<b>6667</b>	<b>110</b>	<b>2455</b>							

**FOGLIO NORMATIVO DI SAT A2 ZUR1**  
 (Approvato con D.C.C. n.13 del 09/03/2015 e adeguato al parere della Provincia e con D.C.C. n. 21 del 30/03/2015)

S.A.T. A2  
**Z.U.R.**  
**1**



**1. CARATTERI:**

Aree di margine lungo la strada di crinale via La Costa caratterizzata da insediamenti discontinui di villette mono-bifamiliari.

**2. OBIETTIVI:**

- Qualificazione della via La Costa con previsione di percorsi pedonali, punti panoramici e l'inserimento di attrezzature sportive di interesse collettivo.
- Tutela e valorizzazione dei crinali con sistemazione delle aree che godono di alta percettività panoramica da individuarsi con progetto unitario relativo ai crinali parzialmente urbanizzati,

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

**4. NORMATIVA SPECIFICA DI ZONA O SOTTOZONA:**

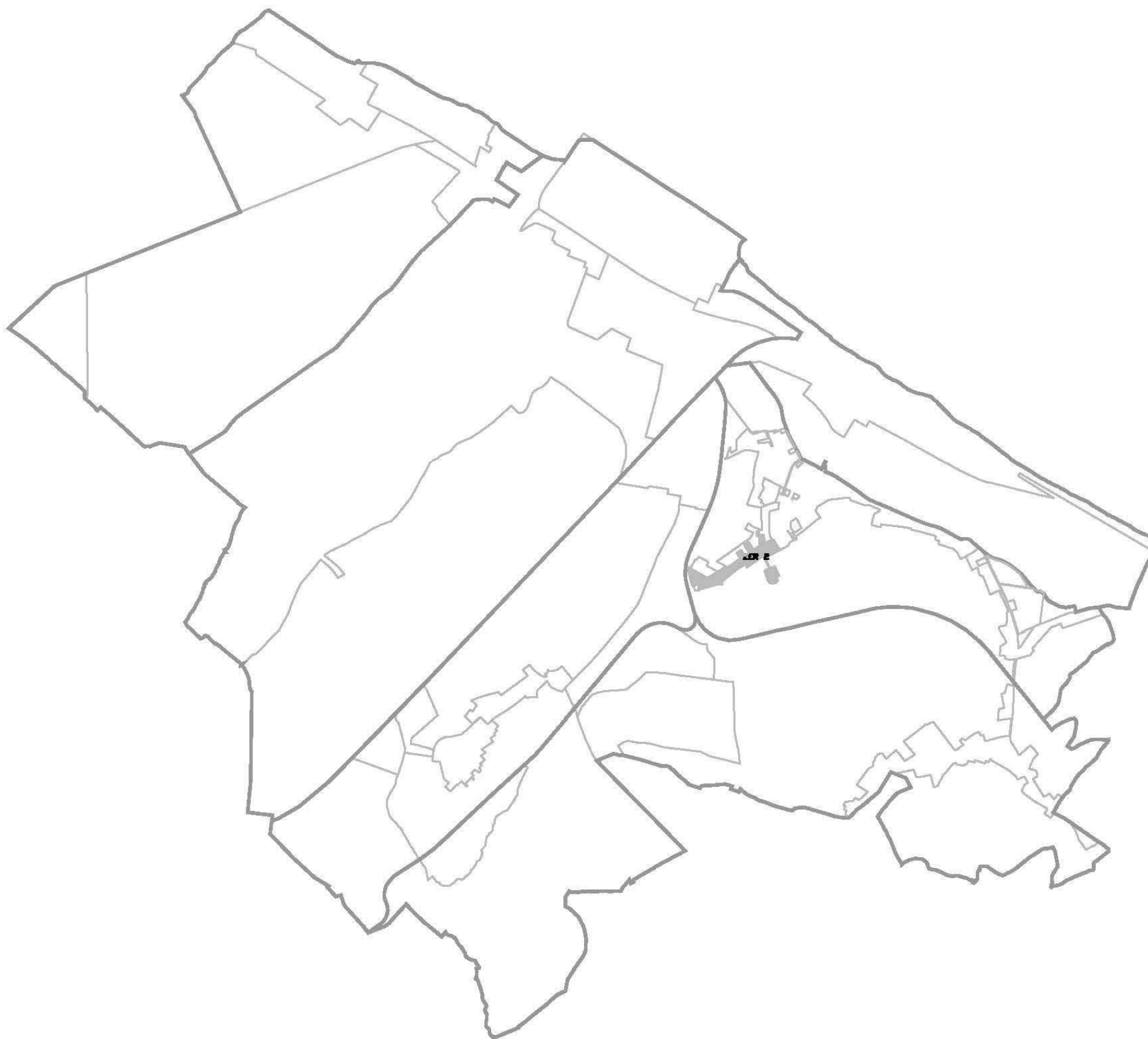
- usi consentiti: a1, a3, r1, e1, e2, e3, n1
- a. Nell'area 12 è consentito il recupero dei volumi annessi all'edificio colonico principale, nel rispetto delle condizioni stabilite agli artt. 28 e 29, sulla base di un progetto preliminare con stipula di un atto negoziale che preveda la cessione alla pubblica Amministrazione del terreno sito in via La Costa (S13).

**5. NORMATIVA SPECIFICA SULL'EDIFICATO:**

(artt. 27 - 28 e 29 delle N.T.A.)

**6. DISPOSIZIONI DI SISTEMA:**

Si rimanda agli elaborati di sistema (C03.1-4) e agli artt.11-12 (commi 16 - 22 - 23 -24 -25), art. 13 ( § crinali § versanti) , artt. 14-15 (§ elementi diffusi del paesaggio agrario § vegetazione delle aree di crinale), artt.16-17(§ paesaggio agrario di interesse storico-ambientale § ville e palazzine con parco-giardino e vegetazione ornamentale), artt. 18-21-23-25 delle NTA per le specifiche indicazioni e prescrizioni.



**NOTE:**

L' area per servizi S13 è subordinata all'attuazione della UA 12 e pertanto non rientra nel calcolo delle superfici a standards di cui al D.M. 1444/68

**ALLEGATI AI FOGLI NORMATIVI:**

Allegato C05 SATA2 (scala 1:5000)

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

**FOGLIO NORMATIVO DI SAT A2 ZER 2**  
 (Approvato con D.C.C. n.13 del 09/03/2015 e adeguato al parere della Provincia)

SA.T.O. A2  
  
**Z.E.R.**  
  
**2**