

La Zona Urbana di Riquilificazione del Centro Città è caratterizzata da un assetto dell'edificato in cui sono rilevabili:

- Parti di tessuto morfologicamente riconoscibili e tipologicamente coerenti rispetto alla struttura urbana ed agli usi prevalenti, nelle quali il processo di stratificazione ha raggiunto un alto grado di compiutezza,
- Parti di tessuto morfologicamente riconoscibili nelle quali rimane irrisolto il rapporto tra assetto e funzioni svolte,
- Parti di tessuto nelle quali lo scarso grado di compiutezza morfotipologica ne rendono indefinito l'assetto urbano, privo di connotati di rilievo l'aspetto architettonico e inoltre problematico il rapporto con le altre parti della città,
- Parti di tessuto caratterizzate dalla presenza di edifici del primo novecento, dotati di un certo valore storico-testimoniale, in continuità del centro città

L'ambito urbano, dal punto di vista funzionale, è caratterizzato dalla grave carenza di aree pubbliche attrezzate a verde.

Il sistema della mobilità denuncia carenze in termini di accessibilità carrabile, di dotazione di parcheggi e di percorsi e luoghi pedonalizzati fruibili da tutti i cittadini.

I servizi, le attrezzature e gli spazi pubblici di relazione, sono caratterizzati da un modesto grado di definizione e di organizzazione in sistema, oltreché di qualificazione.

2. OBIETTIVI:

- Favorire trasformazioni diffuse e concentrate dell'insediamento capaci di attribuire forma ed identità allo spazio con qualificazione di parti sempre più estese della città costruita;
- Estendere le funzioni urbane ad un ambito più vasto dell'insediamento creando altri poli di interesse, luoghi di aggregazione e quindi spazi urbani ridistribuiti il più possibile in modo omogeneo;
- Razionalizzazione e miglioramento del sistema della mobilità, da raggiungere soprattutto attraverso specifici strumenti di settore (PUT e PUP) e interventi organici e mirati sulla viabilità, con particolare attenzione a quella pedonale e ciclabile e alla creazione di nuovi spazi di sosta, sia pubblici che privati, organicamente distribuiti all'interno del tessuto urbano;
- Collegamento viario tra via Italia e via Buoizzi;
- Ampliamento e miglioramento dello standard abitativo degli edifici esistenti;
- Possibilità di cambiamenti di destinazione d'uso ai piani terra per l'inserimento di attività terziarie di servizio alla residenza;
- Riquilificazione e definizione dell'assetto urbanistico di interi isolati e comparti; valorizzazione del fronte sulla via Flaminia caratterizzato dalle ville del primo novecento; definizione di nuovi luoghi centrali; creazione di nuovi poli aggreganti e catalizzatori di attività sociali e servizi pubblici, anche attraverso la predisposizione e la gestione del PAS.

*NOTA: Piano Per Utilizzazione Aree Litoranee

LEGENDA

"Testo"= PIANO DI RECUPERO FALCONARA NORD-VILLANOVA (APP. D.C.C. 118/2005)

"Testo" = VARIANTE SAT A1 ZUR 1 UA35 (App. D.C.C. 34/2006)

"Testo" = I VARIANTE RIF. IMMOBILI COMUNALI (App. D.C.C. 24/2008)

"Testo" = II VARIANTE RIF. IMMOBILI COMUNALI (App. D.C.C. 41/2008)

"Testo" = VARIANTE SATB2 ZUT1, SATA1 ZUR1 E ZUD2 (App. D.C.C. 42/2012)

"Testo" = PRESA D'ATTO VINCOLI DECADUTI (App. D.C.C. 42/2012)

"Testo" = RETTIFICA MERO ERRORE MATERIALE AREA A SERVIZI SAT A1 ZUR 1 S24

4. NORMATIVA SPECIFICA DI ZONA E/O SOTTOZONA:

Si applicano le norme indicate all'art.26 § ZUR e art.32 comma1 per le parti ricadenti nel PPUAL*

E' prevista la redazione di un Piano Particolareggiato da adottare entro tre anni dalla approvazione del PRG.

Gli usi ammessi sono r1, r2, c1, c2, c3, c6, 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 incrementali 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.

Le aree specificatamente individuate negli allegati grafici e di seguito descritte sono soggette alla presentazione di un progetto preliminare di assetto (p.p./a), svincolate dalla pianificazione indiretta e pertanto soggette alle seguenti norme :

1. Nell'area 1 è previsto un incremento della volumetria esistente fino al 20%, un'altezza massima di 13.50 ml.. Sono altresì ammessi i seguenti ulteriori usi e/o limitazioni r1≤ 60%, s1, s5, s8. L'intervento è soggetto all'approvazione di un atto negoziale (p.p./c). Nell'area è altresì ammesso il recupero delle volumetrie da delocalizzare presenti nell'area 7 del SAT A2 - ZUR 2 applicando gli stessi indici e parametri urbanistici sopra indicati.
2. Nell'area 2 è previsto un incremento della SUL esistente fino al 50%, un'altezza massima di 10,5 ml e Dc=Ds= 5 ml. L'attuazione dell'intervento è soggetto alla stipula di un atto negoziale (p.p./c) che preveda la cessione dell'area utile per la realizzazione di un percorso pedonale in quota al fine dello scavalco della ferrovia verso il quartiere di Villanova
3. Nell'area 3 sono previsti interventi per un incremento di SUL fino al 30% ed un'altezza massima di 10,5ml
4. Nell'area 4 è previsto un incremento della SUL fino al 50%. L'intervento è soggetto alla redazione da parte dell'Amministrazione comunale di un progetto generale di assetto urbano e alla stipula di un atto negoziale (p.p./c) per la sistemazione dell'area S3.**
5. Nell'area 5 sono previsti interventi per un incremento di SUL fino al 30% ed un'altezza massima di 10,5ml
6. Nell'area 6 sono previsti interventi per un incremento di SUL fino al 50% con possibilità di completamento sul fronte stradale di via Bixio
7. Nell'area 7 l'intervento d'iniziativa pubblica, prevede la realizzazione di una sede per servizi sociali S8 (centro assistenza). E' previsto un incremento del 50% della volumetria esistente.
8. Nell'area 8 è previsto l'incremento della volumetria esistente fino al 20% per la realizzazione di uno spazio di tipo ricreativo culturale (s5) anche a cura di privati; è altresì consentito l'uso s9.
9. Nell'area 9 l'intervento d'iniziativa privata, prevede la realizzazione di un parcheggio interrato pertinenziale (L.122/89), lato via Marsala, subordinato alla stipula di un atto negoziale (p.p./c) che preveda sia la sistemazione superiore dell'area S5 come parcheggio a raso (v3), sia la riconversione dell'attività di distribuzione carburanti usufruendo di uno spazio di superficie max di 200 mq ad uso c1 da ricavare sul lato via Marsala
10. Nell'area 10 l'intervento d'iniziativa anche privata, prevede la realizzazione di un parcheggio interrato pertinenziale (L.122/89) lato via Elia ed è subordinato alla stipula di un atto negoziale (p.p./c) che preveda la sistemazione superiore dell'area S6 per spazi verdi d'arredo (v6); altresì si può prevedere in aderenza con l'edificio che prospetta su via Rosselli la realizzazione di un parcheggio multipiano ad uso pubblico
11. Nell'area 11 è previsto un incremento della SUL esistente fino al 40% e un'altezza massima di 12 ml. L'intervento è soggetto alla stipula di un atto negoziale (p.p./c) per la cessione dell'area libera interna all'isolato S7 per la realizzazione di uno spazio ricreativo culturale (s5) ad uso pubblico e collegamento di via Bixio con via Roma.

12. Nell'area 12 è previsto un incremento del volume esistente pari al 50% e un'altezza massima di 10 ml. L'intervento è soggetto all'approvazione di un atto negoziale (p.p./c) per la realizzazione e/o gestione di un parcheggio multipiano ad uso pubblico e di uno spazio aperto S10 prospiciente via Fratti ad uso v6. Nell'area non è prevista la residenza (r1, r2) **

13. Nell'area 13 sono previsti interventi per un incremento di SUL fino al 20%

14. Nell'area 14 sono previsti interventi per un incremento di SUL fino al 20%

15. Nell'area 15 sono previsti interventi per un incremento di SUL fino al 20%

16. Nell'area 16 sono previsti interventi per un incremento di SUL fino al 30%

(PER LE UNITA' AREA INCLUSE NEL PERIMETRO DEL PDR FALCONARA NORD - VILLANOVA SI RIMANDA AL P.D.R. STESSO. ** LE UNITA' AREA 4 E 12 RICADONO SOLO PARZIALMENTE NEL PIANO DI RECUPERO DI CUI SOPRA)

17. Nell'area 18 sono previsti interventi per un incremento di SUL fino al 20%, è altresì previsto l'uso s9

18. Nell'area 19 sono previsti interventi per un incremento di SUL fino al 20%

19. Nell'area 20 è previsto un incremento della SUL del 30%. L'intervento è soggetto all'approvazione di un atto negoziale (p.p./c) per la cessione all'A.C. dell'area S31 finalizzato alla realizzazione di uno spazio aperto ad uso pubblico (v3, v6). La nuova edificazione potrà essere realizzata in aderenza con l'edificio a confine purchè nel rispetto del Codice Civile.

20. Nell'area 21 è previsto un incremento della SUL esistente fino al 20%.

21. Nell'area 25 è previsto un incremento della SUL esistente pari al 100%. L'intervento è soggetto all'approvazione di un atto negoziale (p.p./c) al fine di ottenere l'apertura viaria tra via Mameli e via Leopardi

22. Nell'area 26 è previsto un incremento della SUL esistente fino al 30%

23. Nell'area 27 è previsto un incremento della SUL esistente fino al 50%

24. Nell'area 28 è previsto un incremento della SUL esistente fino al 30%

25. Nell'area 29 l'intervento d'iniziativa privata, prevede la realizzazione di un parcheggio interrato pertinenziale (L.122/89) subordinato alla stipula di un atto negoziale (p.p./c) che preveda la sistemazione superiore dell'area S47

26. Nelle aree 31, 32, 34, sono previsti incrementi di SUL fino al 40%. Gli interventi sono subordinati alla formazione di un progetto generale redatto dall'Amministrazione pubblica e da un atto negoziale (p.p./c). Sono altresì ammessi gli usi s1, s2, s5, s8, v3, v6

27. Nell'area 33 è prevista la demolizione dei manufatti esistenti previa acquisizione al patrimonio comunale dell'intera area (porzione di S33) destinata a verde pubblico e parcheggi (v3, v6)

28. Nell'area 35 l'intervento di iniziativa privata prevede la realizzazione di un edificio ad uso residenziale con un UF max = 0,8, da computarsi sull'intera area, H max = 7,00 9,50 ml.

L'intervento è subordinato alla stipula di un atto negoziale (p.p./c.) che contempli la cessione dell'area S46 ad uso pubblico (v3, v6) di ca. 300 mq o la sua monetizzazione anche per parte di essa.

29. Per le zone edificate esterne alle aree soggette alla Variante parziale del Piano di utilizzazione delle aree litoranee si applicano le norme "generalì e specifiche di zona", con i seguenti usi aggiuntivi : i1, v1, v2, v10, n1, n5, n7 .

30. Nell'area 45 è previsto un incremento della SUL esistente fino al 100%

31. Nell'area 46 sono previsti interventi fino alla RU2 nei limiti della volumetria esistente con obbligo del mantenimento dei caratteri architettonici e delle facciate che prospettano su via Leopardi ed angolo via Colombo. Hmax = He.

32. nell'area 47 è previsto un ampliamento di SUL fino al raggiungimento dell'indice massimo di IF=5mc/mq e UF<1,6mq/mq. Nell'area 47 sono previsti interventi fino alla RU2 nei limiti della volumetria esistente, eccettuata l'unità immobiliare individuata al Catasto fabbricati al Foglio 5, particella 1369, sub.3 per la quale è previsto un ampliamento di SUL fino al raggiungimento dell'indice massimo di IF=5mc/mq e UF<1,6mq/mq. Nel caso di Ristrutturazione urbanistica (RU) . L'intervento è assoggettato all'approvazione di un Piano di Recupero. Hmax =10.00 ml

33. nell'area 48 è previsto un ampliamento di SUL fino al raggiungimento dell'indice massimo di IF=5mc/mq e UF<1,6mq/mq. Hmax = 7.50 ml.

34. nell'area 49 è previsto un ampliamento di SUL fino al raggiungimento dell'indice massimo di IF=5mc/mq e UF<1,6mq/mq. Hmax = 9.50 ml.

35. Nell'area 50 sono previsti interventi per un incremento di SUL fino al 20%, l'uso c3 è subordinato al rispetto della L.R. 26/99. E' prescritto il mantenimento dei caratteri architettonici della facciata su C.so Bixio. L'area è identificata al n°20 dell'"Anagrafe dei siti oggetto di procedimento di bonifica" (del.G.C. 461 del 25 ottobre 2006).

5. DISPOSIZIONI DI SISTEMA:

Si rimanda agli elaborati di sistema (C03.1-4) e agli artt.11-12 (commi 14 - 15- 18- 21- 24), art. 13 (§ litorali marini) artt. 14 – 15 (§ elementi diffusi del paesaggio agrario) artt. 16 –17 (§ edifici e manufatti storici) artt. 18 - 21 – 23 - 24 - 25 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.

Edifici storici

Per la "Stazione Ferroviaria" identificato al n°20 nell'elaborato B07 sono ammessi gli usi i3, c1, s5, s8, d1





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

NOTE:

Le aree per servizi (S2) S10, S03, (S5) S11, (S6) S09, S7, S9, (S10) S12, S16, S31, S45, S46, S47, sono subordinate all'attuazione delle UA e pertanto non rientrano nel calcolo delle superfici a standards di cui al D.M. 1444/68. L'area 4 21 e l'area 7 26 della SATA2 ZUR2 costituiscono una UMI ai sensi dell'art.7 comma 2

ALLEGATI AI FOGLI NORMATIVI:

Allegato C05 SATA1 ZUR1 (scala 1:2000)

NUOVA CAPACITA' INSEDIATIVA: (a)

Residenziale (mq) (14.200)
14600
(18350 - 289)=18061
Non residenziale (mq) (5.337- 640)=4697
Abitanti teorici insediabili (n°) (355-)
(365 + 94)=
(459-7)=452

(a) SUL e relativi abitanti teorici trasferiti nella SAT-A1-ZUD1 (U.a. 51)

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 | | | |
| | S04 | v6 | | | | | | 2453 | | | | | | | | | |
| | S04 | v6 | | | | | | | | | | | | | | | |
| | (S1) S05 | s2 | 1576 | | | | | | | | | | | | | | |
| | (S4) S08 | v6 | | | | | | 1847 | | | | | | | | | |
| | (S8) S07 | s5, s8, | | | 512 | | | | | | | | | | | | |
| | S10 | | | | | | | 391 | | | | | | | | | |
| | S15 | s5 | | | 891 | | | | | | | | | | | | |
| | S17 | s8 | | | 717 | | | | | | | | | | | | |
| | S18 | v6 | | | | | | 2089 | | | | | | | | | |
| | S19 | s5, s8 | | | 635 | 635 | | | | | | | | | | | |
| | S20 | s7, v6, s5 | | | | 754 | | | | | | | | | | | |
| | S21 | v6 | | | | | | 942 | | | | | | | | | |
| | S22 | s1 | | | 196 | | | | | | | | | | | | |
| | S23 | s1 | | | 400-580 | | | | | | | | | | | | |
| | S24 | v6 | 551 | | | | | 551 | | | | | | | | | |
| | S27 | v6 | | | | | | 659 | | | | | | | | | |
| | S28 | v6 | | | | | | 1997 | | | | | | | | | |
| | S29 | s6 | | | 3181 | | | | | | | | | | | | |
| Totale parziale (mq) | | | 1576 | | 5565 | 1901 | | 6238 | | 1847 | | | | | | | |
| | | | 2127 | | 5369 | 1266 | | 5687 | | 4300 | | | | | | | |
| | | | | | 4933 | | | 6078 | | | | | | | | | |

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

| sottozona | Id. | Destinazioni 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 | | | |
| a riporto da S1 a S29 | | | 1576 | | 5565 | 1901 | | 6238 | | 1847 | | | | | | | |
| | | | 2127 | | 5369 | 1266 | | 5687 | | 4300 | | | | | | | |
| | | | | | 4933 | | | 6078 | | | | | | | | | |
| | S30 | s6 | | | 1445 | | | | | | | | | | | | |
| | S32 | v6 | | | | | | 154 | | | | | | | | | |
| | S33 | v3, v6 | | | | | | 1185 | 1185 | 1000 | 6000 | | | | | | |
| | S39 | s2 | 2321 | | | | | | | | | | | | | | |
| | S40 | v6 | | | | | | 2263 | | | | | | | | | |
| | S41 | s2 | 2000 | | 425 | | | | | | | | | | | | |
| | S42 | s8 | | | 673 | | | | | | | | | | | | |
| | S43 | v6, | | | | | | 1137 | | 2000 | | | | | | | |
| | S60 | v6 | | | | | | 596 | | | | | | | | | |
| | S62 | s6 | | | 3599 | | | | | | | | | | | | |
| | S63 | s2 | | | 2010 | | | | | | | | | | | | |
| | S64 | s8 | | | 573 | | | | | | | | | | | | |
| Totale (mq) | | | 5897 | | 14290 | 1901 | | 9097 | | 4323 | 1000 | 8000 | | | | | |
| | | | 3897 | | 13669 | 1266 | | 9731 | | 6766 | | | | | | | |
| | | | 4448 | | 11086 | | | 10122 | | 5591 | | | | | | | |
| | | | 3897 | | 9977 | | | | | | | | | | | | |