

ALBUM A.T.O. "B" - PIANURA ALLUVIONALE -

. CARATTERI:

Area prospiciente il mare attraversata dalla SS 16 e dalla ferrovia adriatica confinante a nord con Marina di Montemarciano; lato mare occupata dagli impianti della ex Montedison mentre sul lato opposto l'area è sostanzialmente libera e aperta sulla pianura alluvionale eccetto che per un piccolo insediamento artigianale e una attività di ristorazione.

L'impianto della Montedison risulta essere soggetto a vincolo di P.P.A.R. quale elemento di archeologia industriale.

## 2. OBIETTIVI:

L'area coinvolge un sistema di operazioni incentrate su:

- interventi di bonifica delle aree e degli immobili della ex Montedison;
- valorizzazione della risorsa spiaggia;
- previa valutazione di concerto tra i due Comuni, corretto sviluppo, razionalizzazione ed integrazione delle infrastrutture della mobilità, con particolare riferimento alle connessioni tra la rete autostradale (casello di Montemarciano) e la esistente viabilità ordinaria;
- individuazione di idonee connessioni tra l'area ex Montedison e l'area dell'attuale stazione ferroviaria di Marina di Montemarciano;
- creazione di una rete dei percorsi pedonali e ciclabili attraverso la valorizzazione delle connessioni tra i due Comuni;
- valorizzazione turistica-ricreativa-ricettiva, commerciale, per il tempo libero e riqualificazione ambientale attraverso il recupero e riuso degli immobili dell'ex Montedison, quale polo territoriale di valenza sovra locale, escludendo la possibilità di inserimento della destinazione urbanistica residenziale e produttiva industriale nel sito dell'ex complesso industriale;
- definizione del fronte urbano di Marina di Montemarciano (oggi retro urbano e non fronte qualitativamente definito e integrato con il territorio ) mediante la realizzazione di una zona a servizi di interesse generale e verde con funzione di filtro a protezione del margine dell'abitato;
- valorizzazione e funzionalizzazione del manufatto storico detto "mandracchio";
- valorizzazione e reinterpretazione del paesaggio agricolo preesistente e dei percorsi interpoderali a trama;
- riconversione dell'area, in relazione alle previsioni di trasformazioni dell'ex Montedison, verso funzioni ricreative all'aperto a basso impatto ambientale ad alta dotazione di verde e attrezzature di interesse generale, con localizzazione dei servizi pubblici e di uso pubblico e valorizzazione delle connessioni pedociclabili e carrabili tra i due comuni;
- Incentivazione al riuso degli immobili ora destinati ad attività artigianale con delocalizzazione delle attività esistenti in nuove aree ad uso artigianale – industriale previste dal presente PRG.

## NOTE:

- l'area è interessata dal progetto di by-pass ferroviario della linea adriatica

## ALLEGATI AI FOGLI NORMATIVI:

allegato C05 SATB3 ZUT1 (scala 1:2000)

Foglio normativo di Zona

INDICI E PARAMETRI URBANISTICI								
ZONE E/O SOTTOZONE:								
Sottozona	V (mc)	UT/UF	R.C	H.max (ml)	D.C. (ml)	D.S. (ml)	S.T.	Usi
A	es.* 259177	-		he	10	-	(91446 + 49151+ 46410)	Ambito A1: c1, c2, c3, c4 e c5, s5, d1, d2, d3, v3 Ambito A2: i6, v3, v6
B		0,08		10	-	-	(299080)	a4, r1<50%, c1, c6, d1, n3, s2, s4, s5, s7, s8, v1, v2, v3, v6, v7, v8, v9
D	-	UF=0,96		10	5	10	(23313)	r1, c1,
E	es.	-		-	-	-	(30253)	v4
F	es.			(12)	(5)	(20)	(61871)	c1,c2,c3,c6,s4,s5,s9,d1,d2,v3,v6,
<b>ATTUAZIONE:</b>								<b>Indiretta. Il piano attuativo per le sottozone A e B dovrà essere unitario e comprendere anche la ZET1 del SAT B3, l'attuazione potrà essere per stralci funzionali ove ed in quanto individuati nel masterplan. Semidiretta per le Unità Area D1 eD2 della sottozona D</b>

normativa generale

artt. 7,8,9,24, 26 ( § ZUT) e 31 delle n.t.a.

\*la volumetria esistente nella sottozona A è quella risultante:

- dal rilievo dei manufatti della ex Montedison depositato in comune con nota prot. N. 15622 del 24/03/2004 e in Soprintendenza con nota prot. N. 1705 del 16/03/2004.
- dalla D.G.M. n. 221/2013 (Volumetria cassette operai demolite)

## Normativa specifica di zona e/o sottozona:

1. Le sottozone A e B sono comprese nel perimetro delle aree soggette a progetto programma (art.9 delle N.T.A.). In tale specifico caso il Progetto Programma verrà redatto contestualmente al Piano Attuativo di cui rappresenta documento di riferimento nonché elemento costitutivo. In sede di predisposizione di questo strumento dovranno essere definiti con esattezza tutti gli interventi consentiti sui manufatti della ex Montedison previa redazione di uno studio specifico ed acquisizione del relativo parere della Sovrintendenza competente, nei vari livelli progettuali richiesti dalla stessa.
2. La sottozona A costituisce l'ambito all'interno del quale il progetto unitario è assoggettato ad autorizzazione paesistica di cui al D.Lgs. n. 42/2004. I volumi eccedenti a quelli sottoposti a vincolo di bene culturale possono essere ricollocati solo nell'ambito A1 della sottozona A. Le opere di bonifica nell'ambito A1 della sottozona A sono soggette alla procedura ministeriale ricadendo l'area nel Sito Inquinato di interesse Nazionale. L'attuazione degli interventi edilizi è subordinata alla preventiva avvenuta bonifica. Gli usi c4,c5 sono da assoggettare a procedure di copianificazione.

Per la realizzazione delle opere pubbliche che ricadano nelle competenze di più Enti, i Comuni di Falconara Marittima e Montemarciano promuoveranno l'Accordo di Programma. I costi per la realizzazione delle opere viarie (strade e rotoatorie) e quelli per la acquisizione delle relative aree sono a carico del soggetto attuatore secondo le modalità da stabilire nell'intesa di cui all'art. 9 delle NTA mentre la esecuzione delle stesse da parte dei soggetti individuati nell'Accordo di Programma è soggetta alle norme di settore.

Il rilascio del permesso di costruire è subordinato inoltre al versamento del contributo straordinario nella misura percentuale, così come stabilita dal consiglio comunale, del maggior valore generato dalla variante urbanistica, previsto ai sensi dell'art. 16 comma 4 lettera d-ter DPR 380/2001.

La delocalizzazione del distributore carburanti (a) è consentita solo nell'ambito A2 della sottozona A. Per l'area a volumetria definita, in caso di partecipazione al progetto programma, è previsto un incremento del 50% del volume esistente altrimenti valgono le norme di cui all'art.26 delle NTA, If max = 3 mc / mq .

3. La realizzazione delle nuove volumetrie nella sottozona B è subordinata allo smantellamento in quota proporzionale dei manufatti avicoli presenti nella ZET1 del SAT B3, per un generale miglioramento igienico sanitario dell'intera zona nonché per una qualificazione del paesaggio. La realizzazione degli interventi all'interno della sottozona B è subordinata alla preventiva avvenuta bonifica dell'area ex Montedison.

4. Il progetto programma (masterplan)/Piano Attuativo dovrà prevedere:
  - a. la realizzazione di un bosco urbano, di eventuali attrezzature sportive - ricreative all'aperto di basso impatto ambientale a servizio del nuovo insediamento urbano, di attrezzature di interesse generale e di connessioni pedo-ciclabili con Montemarciano;
  - b.interventi di alta qualità architettonica con le seguenti prescrizioni:

## PRESCRIZIONI SOCIO/AMBIENTALI RELATIVE ALLA ATTUAZIONE DELLA ZUT1 sottozona A e B:

1\_Obbligo di garantire a carico del soggetto attuatore all'interno di ogni ambito della ZUT1- sottozona B, il seguente standard ambientale minimo, necessario al potenziale assorbimento di kg/anno 1.975 di CO2 per ogni 100 mq/SUL:

- messa a dimora di 4 alberi ad alto fusto (pari a 1.200 Kg/anno di CO2) ogni 100 mq/SUL
- messa a dimora di 10 mq di siepe fitta (pari a 600 Kg/anno di CO2) ogni 100 mq/SUL
- formazione di prato nella misura di 70 mq (pari a 175 Kg/anno di CO2) ogni 100 mq/SUL

2\_Realizzare una "formazione forestale" da collocare nei pressi del confine di Marina di Montemarciano, nell'ambito della ZUT1- sottozona B, con capacità di assorbimento pari almeno a 5 t/anno di CO2;

3\_Obbligo di garantire l'invarianza idraulica ai sensi della L.R. 22/2011;

4\_Innalzamento di piani di imposta a quote minime e massime di circa +0,40 + 1,20m dal p.c. attuale per realizzare un franco di protezione con la falda acquifera;

5\_Realizzazione dei rilevati con materiale drenante che eviti la creazione di sovrappressioni della falda acquifera;

6\_Evitare la realizzazione di locali interrati e seminterrati per l'interferenza diretta con la falda acquifera;

7\_Evitare il posizionamento di strutture di deposito di materiali potenzialmente inquinanti ed a rischio incidente rilevante per l'alta vulnerabilità ambientale presente nel sito.

8\_Le nuove strade, con particolare riguardo al by-pass di Marina di Montemarciano con la rotatoria di via Fornaci, dovranno essere realizzate con manti stradali con caratteristiche idonee da limitare la rumorosità prodotta dal traffico vicinale entro i limiti consentiti; i livelli sonori assoluti di immissione dovuti alla rumorosità delle sole infrastrutture stradali di nuova realizzazione non dovranno superare i limiti previsti dal Piano di Classificazione Acustica vigente e stabiliti in ottemperanza al DPR n°142/2004 (allegato 1 – tabella 1 – limiti pari a 65dBA e 55 dBA rispettivamente nel tempo di riferimento diurno e notturno); gli obiettivi di qualificazione dell'ambiente acustico potranno essere raggiunti anche in concorso con l'adozione di atri strumenti quali cortine vegetali e muri verdi;

9\_Il complesso di edifici ricadenti all'interno della Ex Montedison, nonostante sia di valore monumentale, dovranno rispettare se tecnicamente possibile, i parametri stabiliti dal D.lgs. 28/2011 in riferimento alla promozione dell'uso dell'energia da fonti energetiche rinnovabili;

10\_Gli edifici realizzati all'interno della ZUT1 - sottozona B dovranno garantire un miglioramento della prestazione rispetto ai valori minimi stabiliti dal Dgls 28/2011;

11\_L'obbligo di produzione di energia elettrica con fonti rinnovabili (fotovoltaico o altre tecnologie) che soddisfino contemporaneamente le condizioni di: potenza elettrica installata minima di 1,6 kW per ogni unità abitativa per la ZUT 1 - sottozona B.

12\_Le reti fognarie dovranno essere separate.

13\_In fase attuativa le scelte progettuali dovranno favorire la corretta e razionale gestione dei rifiuti urbani, nel rispetto degli obiettivi di prevenzione della produzione e di recupero stabiliti dalla pianificazione di settore.

14\_Le prescrizioni di carattere ambientale possono essere soddisfatte anche in concorso con la attuazione degli interventi previsti nella ZET 1 del SAT B3



FOGLIO NORMATIVO DI SAT B3 ZUT1  
STATO DI VARIANTE - RAFFRONTO

S.A.T. B3

Z.U.T.

1



5. La Sottozona "D" è costituita da due unità area D1 e D2, dalla SD e dalla ACD. :  
Ciascuna unità area può essere attuata autonomamente subordinatamente alla approvazione dei relativi PPA\PPC  
Unità Area "D1": è ammesso l'accorpamento dei volumi. È fatto obbligo di monetizzare la quota parte dell'area a standard SD calcolata in modo proporzionale alla quantità di SUL complessivamente assegnata alla sottozona D.  
Il rilascio del permesso di costruire è subordinato al versamento del contributo straordinario nella misura percentuale, così come stabilita dal consiglio comunale, del maggior valore generato dalla variante urbanistica, previsto ai sensi dell'art. 16 comma 4 lettera d-ter DPR 380/2001.
- Unità Area "D2": è fatto obbligo di cedere la quota parte dell'area a standard SD calcolata in modo proporzionale alla quantità di SUL complessivamente assegnata alla sottozona D. Il rilascio del permesso a costruire è subordinato alla avvenuta bonifica.  
Il rilascio del permesso di costruire è subordinato inoltre al versamento del contributo straordinario nella misura percentuale, così come stabilita dal consiglio comunale, del maggior valore generato dalla variante urbanistica, previsto ai sensi dell'art. 16 comma 4 lettera d-ter DPR 380/2001.
6. Sottozona "F": l'eventuale coinvolgimento degli edifici esistenti in sottozona all'interno del progetto programma comporterà l'acquisizione di una quota premiale pari al 50% del Ve. L'intervento è finalizzato alla sola dismissione delle attività esistenti e loro riconversione in usi compatibili con gli obiettivi di APU. If max = 3 mc / mq.  
**Nell'unità area 9, costituente il perimetro del SUAP (-CAF-), è altresì consentito l'uso "p6".**
7. L'unità area 8 non fa parte della sottozona B e pertanto la sua attuazione è svincolata anche rispetto alla Zona ZUT1 e all'APU3.  
La superficie dell'unità area 8 costituisce la S8 standard esistente per attrezzature di interesse comune.  
Nell'Unità area 8 sono ammessi i soli usi v1- s4 - s5 - s6  
Gli interventi nell'unità area 8 sono subordinati all'avvenuta bonifica.  
Parametri: UT=0,08, Hmax= 9ml, non è consentita la realizzazione di interrati e seminterrati.

**Disposizioni di sistema:**

Si rimanda agli elaborati di sistema (C03.1-4) e agli artt.11-12 ( commi 18 - 21 ),13 ( § corsi d'acqua § litorali marini ),16-17 (§ edifici e manufatti storici "impianto Gasforiti" edificio n°9),18-21-22-23 ...25 delle NTA per le specifiche indicazioni e prescrizioni .

sistema della mobilità

- La bretella di bypass del centro abitato di marina di Montemarciano, per la sua collocazione, sviluppo e funzione, dovrà essere prevista extraurbana di categoria C (extraurbana secondaria)
- Realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili in connessione con la rete della mobilità comunale e/o intercomunale con priorità di collegamento con la spiaggia.
- Oltre alle quote di parcheggio indicate in tabella dovranno essere aggiunte le quantità relative all'applicazione dell'art. 62 del REC (1mq/40 mc NCI) e delle norme vigenti in materia di commercio.

sistema delle attrezzature pubbliche

- L'obiettivo di PRG è quello di reperire aree per attrezzature pubbliche (spazi pubblici attrezzati e parcheggi) pari al 20% di ST in sottozona D mentre per le restanti sottozone si reperiranno aree pari allo standard minimo di cui all'art.24 delle NTA
  - L'area SD deve essere studiata in modo unitario consentendo la massima visibilità del "mandracchio" dalla SS 16.
- Le AUS destinate a verde andranno concentrate a margine del fronte urbano di Marina di Montemarciano.

**PRESCRIZIONI:****- Parere di compatibilità geomorfologica ai sensi dell'art. 89 del DPR 380/2001 \_ prot. 1087899Ndel 30.10.2017:**

- 1\_si intenda come prescrizione quanto indicato nell'elaborato "04 - Indagine Geologica, Indagine Geofisica-Sismica, Rapporto Geologico-Tecnico", al capitolo "12. Conclusioni - Fattibilità geologica dell'intervento urbanistico di variante al PRG - Condizioni ed indicazioni progettuali generali" oltre a quanto già esplicitato ai punti 4.4, 4.5, 4.6, 4.7  
2\_relativamente alla porzione di area in variante interessata dall'ambito P.A.I. E-11-002, gli unici interventi ammessi sono quelli consentiti dalle Norme di Attuazione del Piano di Assetto Idrogeologico dell'Autorità di Bacino regionale (art.7 e 9 NTA/PAI)

**- Accertamento ai fini della Verifica di Compatibilità Idraulica ai sensi dell'art. 10 della L.R. 22/2011 e della DGR 53/2014 \_ prot. 61310 del 16.01.2018:**

"Tale contesto richiede l'adozione di misure di tipo edilizio-costruttivo idonee a mitigare il rischio.

Relativamente al Fosso Nuovo saranno dunque previsti interventi di mitigazione idraulica da suddividersi in interventi di manutenzione:

- manutenzione delle sponde per mezzo di tagli della vegetazione impropria;
- pulizia dell'alveo e rimozione di accumuli sul fondo secondo piano programmato;
- manutenzione e pulizia delle strutture di attraversamento esistenti;

e interventi strutturali:

- realizzazione di arginature in terra, tramite l'innalzamento di circa + 1,00m rispetto la quota attuale (determinando un franco di sicurezza di 50cm rispetto alla massima quota della piena centennale di riferimento) del rilevato della stradina vicinale all'altezza del ristorante il Capriccio, per tutta la lunghezza e nella parte retrostante il Capriccio stesso;
- innalzamento del piano di calpestio ad una quota media di + 0.80m rispetto al pc attuale, con un franco di sicurezza di circa 0,30m dal trante idrico di riferimento centennale.

Sarà vietata la realizzazione di piani interrati."

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

Id.	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	
SA**						23000		23037	+556						
						+ 500									
SB**						24280									
S8			11217												
SD						4370		169							
SE						-		-							
SF						2283		2711							

<b>Totale(mq)</b>			<b>11217</b>			<b>54433</b>		<b>26473</b>							
-------------------	--	--	--------------	--	--	--------------	--	--------------	--	--	--	--	--	--	--

\*\* La quantità di standard afferente alle sottozone A e B ed individuata separatamente nella tabella sopra riportata, potrà essere diversamente distribuita, nell'ambito del masterplan/piano attuativo, senza l'obbligo del rispetto delle quantità delle singole sottozone, pur garantendo il fabbisogno di standard complessivo delle due sottozone.

**NUOVA CAPACITA INSEDIATIVA (NCI):**

Residenziale (mq)

**6.280 + 23926 (mq già previsti nella ZET1 SOTT.B vigente ora definita ZUT1 SOTT.B ) -1320 (CASETTE) = 28.886**

Non residenziale (mq)

**-530+1320 = 790**

Abitanti teorici insediabili (n°)

**157+ 598 (abitanti già previsti nella ZET1 SOTT.B vigente ora definita ZUT1 SOTT.B) -33 (CASETTE OPERAI) = 722**

**NOTA: Pur avendo contingentato la destinazione residenziale nella sott. B, il dimensionamento e quindi gli abitanti complessivi vengono conteggiati sul totale della SUL, in quanto la destinazione ricettiva viene assimilata alla residenza.**

**FOGLIO NORMATIVO DI SAT B3 ZUT1**  
**STATO DI VARIANTE - RAFFRONTO**

S.A.T. B3

**Z.U.T.**  
**1**