



Comune di Falconara M.ma

Provincia di Ancona

Area Assetto del Territorio - Settore Urbanistica - Ufficio del Piano

PIANO DI RECUPERO FALCONARA NORD - VILLANOVA

Atti Amministrativi:

I ADOZIONE:

Delibera di Giunta Comunale n. del
Delibera di Consiglio Comunale n. del

II ADOZIONE:

Delibera di Giunta Comunale n. del
Delibera di Consiglio Comunale n. del

APPROVAZIONE:

Delibera di Giunta Comunale n. del
Delibera di Consiglio Comunale n. del

AMMINISTRAZIONE COMUNALE:

IL SINDACO
Prof. Giancarlo Carletti

IL SEGRETARIO COMUNALE
Dott. Gracco Vittorio Mattioli

L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA
Fausto Api

IL DIRIGENTE IL SETTORE URBANISTICA
Furio Durpetti

PROGETTAZIONE:

Coordinatore Responsabile del Procedimento:
Arch. M. Alessandra Marincioni

Consulenti Pianificazione:
Arch. Riccardo Picciafuoco
Arch. Aldo Gialleonardo

Consulente Programmi Urbani Complessi
Ing. Dora De Mutiis

OGGETTO:

**Quadro normativo di riferimento: Fogli Normativi di Zona (C 05)
e stralci NTA (C 06)**

TAV. n.

E 01.a

ELABORAZIONE TECNICA:
Ufficio di Piano

Arch. Aldo Gialleonardo
Geom. Massimo Caimmi
Ing. Beatrice Luzi
Arch. Katuscia Pierpaoli
Ing. Alessandra Polita
Ing. Francesca Principi

Ufficio Urbanistica:

Geom. Claudio Molinelli
Geom. Paolo Palmucci
Ing. Giorgio Torelli
Geom. Luciano Cicetti
Geom. Adino Grilli
Geom. Angela Gerini
Sig.ra Augusta Montali
Sig.ra Roberta Stroppa

Revisione n. 00

Febbraio 2004

Percorso . x/ppe/PDRvillanova/ struttura/ I adozione/esistente



1. CARATTERI:

La Zona Urbana di Riqualficazione 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 morfotopologica 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, oltrechè 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;
- Riqualficazione 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.

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

NOTE:

Le aree per servizi S2, S3, S5, S6, S7, S9, S10, 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 1 e l'area 7 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:

Residenziale (mq) (14.200)
 Non residenziale (mq) (5.337)
 Abitanti teorici insediabili (n°) (355)

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%
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 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.
29. Per le zone edificate esterne alle aree soggette alla Variante parziale del "Piano di utilizzazione delle aree litoranee" si applicano le norme "generali 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%

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

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
	S1	s2	1576													
	S4	v6						1847								
	S8	s5, s8,				512										
	S15	s5			891											
	S17	s8			717											
	S18	v6					2089									
	S19	s5, s8				635										
	S20	s7, v6, s5				754										
	S21	v6					942									
	S22	s1			196											
	S23	s1			580											
	S24	v6					551									
	S27	v6					659									
	S28	v6					1997									
	S29	s6			3181											
Totale parziale (mq)			1576		5565	1901	6238	1847								



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	e	p	
a riporto da S1 a S29			1576		5565	1901	6238	1847									
S30	s6				1445												
S32	v6						154										
S33	v3, v6						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							



1. CARATTERI:

L'area comprende la zona cimiteriale situata sulla parte mediana del versante collinare nord. Essa assume un ruolo di rilievo nell'immagine dell'intero abitato visto dal quadrante nord/ovest. In particolare si evidenziano:
- La mancanza di un adeguato ingresso ai parcheggi per il cimitero
- La necessità di un riordino degli orti spontanei lungo via Castellaraccia.

4. NORMATIVA SPECIFICA DI ZONA:

Si applicano le norme indicate all'art.26 § ZUR. Gli usi ammessi sono r1, r2, d1, oltre a tutti gli usi per servizi compresi quelli previsti nelle aree per attrezzature pubbliche (S). 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.

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 :
- Gli usi ammessi sono : r1, r2, d1 ad eccezione delle aree per attrezzature pubbliche (S);

- 1. Nell'area 7 si prevede un intervento di trasformazione complessiva unitaria con l'adiacente area 1 della ZUR1 – SAT A1, verso la quale si prevede il trasferimento delle volumetrie esistenti, con un incremento percentuale del 20% e con gli usi previsti nella relativa scheda di zona
2. L'area destinata a servizi pubblici S3 individua l'impianto cimiteriale ed i possibili ampliamenti futuri, compresa l'individuazione di un nuovo accesso da via U.Foscolo. Lungo la fascia di terreno adiacente a via Castellaraccia si prevede la sistemazione a verde pubblico e orti urbani con spazi a parcheggio.

2. OBIETTIVI:

- Sistemazione funzionale del cimitero con un nuovo accesso superiore ed una nuova strada di collegamento con via Bordoni e via Foscolo
- Dotazione di parcheggi sulla fascia superiore ed al piede del viale dei Cipressi
- Creazione di un limite tra orti e cimitero.

5. DISPOSIZIONI DI SISTEMA:

Si rimanda agli elaborati di sistema (C03.1-4) e agli artt.11-12 (commi 14 - 16 - 17 - 22 - 24 - 25), artt. 14–15 (§ elementi diffusi del paesaggio agrario , § vegetazione delle aree di crinale), artt. 18-21–23 24-25–26 delle NTA per le specifiche indicazioni e prescrizioni.

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

NOTE:
L' area per servizi S2 è subordinata all'attuazione della UA 7 e pertanto non rientra nel calcolo delle superfici a standards di cui al D.M. 1444/68.

L'area 7 e l'area 1 della SATA1 ZUR1 costituiscono una UMI ai sensi dell'art.7 comma 2

ALLEGATI AI FOGLI NORMATIVI:

Allegato C05 SATA2 ZUR2 (scala 1:2000)

NUOVA CAPACITA' INSEDIATIVA:

Residenziale (mq) (-760)
Non residenziale (mq) (12)
Abitanti teorici insediabili (n°) (-19)

Table with header 'AREE PER SERVIZI PUBBLICI DI CUI AL D.M. 1444/68 E RELATIVI USI E SUPERFICI (mq)' and columns for sottozona, id, Destinazione d'uso, and various categories of urbanization and general interest areas.

S.A.T. A2
Z.U.R.
2



1. CARATTERI:

L'abitato Villanova costituisce il nucleo più antico dell'insediamento costiero, rimasto isolato rispetto allo sviluppo del centro di Falconara a seguito della realizzazione del tracciato ferroviario. L'impianto urbanistico è caratterizzato dalla presenza di un'edilizia minuta e dalla vicinanza con impianti ed infrastrutture che condizionano la qualità dell'abitare.

4. NORMATIVA SPECIFICA DI ZONA:

Si applicano le norme indicate all'art.26 § ZUR. 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, 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). Fanno eccezione minori densità previste per le singole U.A.; tale limite si applica anche a tutte le aree S. 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.

5. DISPOSIZIONI DI SISTEMA:

Si rimanda agli elaborati di sistema (C03.1-4) e agli artt.11-12 (commi 18 –24), artt. 18– 21....25 delle NTA per le specifiche indicazioni e prescrizioni

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

- a. Rispetto alle "superfici premianti" stabilite all'art.26 delle NTA, nella presente zona e per i soli interventi che coinvolgono l'unità isolato (U.I), è concesso un incremento della SUL es. pari al 30% nel rispetto delle seguenti condizioni:
- Approvazione di un progetto preliminare con stipula di un atto negoziale (p.p./c.)
- L'edificazione non dovrà superare l'altezza media degli edifici esistenti nella U.I. e dovrà essere disposta preferibilmente "a cortina" lungo il perimetro esterno della U.I.
- Le aree interne dovranno essere sistemate a verde di vicinato (minimo 50% della superficie disponibile) e parcheggi ad uso pubblico e semi-pubblico.
- La superficie coperta non dovrà superare il 50% della Superficie complessiva dell'unità isolato o non risultare superiore all'esistente.
b. L'area 8, compresa nella fascia di rispetto integrale, successivamente alla perimetrazione definitiva come in nota, dovrà essere acquisita al patrimonio pubblico previo inserimento nel PAS, al fine di operare interventi mirati alla sicurezza dell'abitato di Villanova. Nell'area è ammessa la sola manutenzione ordinaria ed interventi mirati alla sicurezza. Le porzioni eventualmente escluse dalla fascia di rispetto integrale saranno assoggettate alle norme generali di zona.

2. OBIETTIVI:

- integrazione e rimarginazione del tessuto urbano e sua riconnessione con Falconara centro, Fiumesino e litorale,
- Riqualficazione del tessuto edilizio con operazioni estese all'unità isolato e completamento e riuso delle aree dismesse e degradate con importante presenza di attrezzature e spazi di interesse pubblico,
- Creazione di un filtro verde verso la raffineria con incentivi alla delocalizzazione delle funzioni residenziali marginali (area 8),
- Miglioramento del tessuto connettivo con l'abitato di Falconara,
- Interventi finalizzati alla riduzione dei rischi ambientali all'abitato di Villanova,
- Creazione di nuovi luoghi e centralità urbane anche attraverso la predisposizione e la gestione del PAS .

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

NOTE:

La fascia di rispetto integrale destinata al miglioramento della sicurezza delle zone limitrofe alle attività a rischio ambientale esistenti è soggetta a perimetrazione definitiva per effetto dell'applicazione dell'applicazione del D.M. attuativo dell'art.14 del D.Lgs. 334/99 e della dichiarazione di "area ad alto rischio di crisi ambientale" D.A.C.R. n° 305 del 1 marzo 2000 e successivi atti. L'area è interessata dal progetto di by-pass ferroviario della linea adriatica.

ALLEGATI AI FOGLI NORMATIVI:

Allegato C05 SATB2 ZUR1 (1:2000)

NUOVA CAPACITA' INSEDIATIVA:

Residenziale (mq) (0)
Non residenziale (mq) (0)
Abitanti teorici insediabili (n°) (0)

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

Table with columns: sottozona, Id, Destinazione d'uso, Aree per urbanizzazioni primarie e secondarie (sub-columns: istruzione dell'obbligo "a", Interesse comune "b", spazi pubblici attrezzati "c", Parcheggi "d"), e di interesse generale "F" (sub-columns: istruzione superiore "Fa", attrezzature sanitarie "Fb", parchi pubblici urbani "Fc"). Includes rows for S3, S4 and a Totale (mq) row.

CAPO VIII
- DISPOSIZIONI TERRITORIALI -

art. 26
Le disposizioni per le zone urbane

1. Le disposizioni di Zona sono diversificate rispetto al grado di definizione urbanistica così come indicato all'art.3 delle presenti N.T.A.
2. In tutte le zone urbane nella realizzazione di giardini e di viali urbani è necessaria la presentazione di un progetto specifico dal quale risulti che almeno il 50% delle piante utilizzate appartengano a quelle menzionate nell'Elenco Specie, allegato A.05 alla Relazione Generale del PRG.
3. Le trasformazioni consentite dal PRG devono rispettare sia le dotazioni minime di standard per ogni uso, previste da leggi statali, piani di settore e norme di piano, sia le densità edilizie massime ammesse di zona per ogni zona. Nel calcolo delle quantità edificate, anche ai fini dell'applicazione delle quote incrementalmente 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 interpianto maggiori di 4,50 ml.
4. Ferma restando l'applicazione dell'art 12 "disposizioni generali" e "prescrizioni particolari", a cui si rimanda, le presenti norme sono così articolate:

Zone Urbane Definite (ZUD)

5. Attuazione diretta mediante interventi sull'edificato esistente rispetto al quale sono ammessi interventi fino alla R.U.2, fatti salvi gli edifici e manufatti storici di cui al precedente art.17 ed eventuali norme particolari definite nei Fogli Normativi di Zona in cui può essere ammessa anche la N.C..
6. Sono generalmente previsti i seguenti parametri:
in caso di R.U.2 e N.C.: D.C. = D.S. = 5 m IF <5 mc/mq (art.7 DIM 1444/68)
7. In alcuni casi, individuati dalle presenti norme e/o specificatamente previsti nei FNZ, è prevista un'attuazione semidiretta che subordina la concessione edilizia ad un atto negoziale e/o ad un progetto preliminare (p.p.) al fine di prefigurare gli aspetti dei requisiti richiesti siano essi di natura progettuale e di assetto (p.p./a) o di natura contrattuale (p.p./c).secondo le disposizioni dell'art. 9. Nelle more di approvazione dei relativi progetti preliminari sono consentiti i soli interventi di M.O., M.S..
8. Sono consentiti, interventi di ristrutturazione edilizia con ampliamento per gli edifici residenziali esistenti, costituiti da un solo piano fuori terra e inseriti in un contesto di edifici con altezze superiori (nei terreni in pendenza si considerano tali anche quelli nei quali emerge in parte il seminterrato); in tali casi è consentita la sopraelevazione di un ulteriore piano fuori terra nei limiti della superficie coperta esistente e nel rispetto delle norme del Codice Civile. I nuovi locali così ricavati dovranno avere un'altezza massima interpiano di ml 3.00 che può essere aumentata solo per documentati motivi di allineamento con le facciate degli edifici adiacenti.

9. Negli edifici costituiti fino a tre piani fuori terra, (calcolati come al precedente comma 8), con copertura a falde, può essere agevolata la condizione di abitabilità del sottotetto tramite interventi di aumento della quota in gronda per un incremento max di 1,50 ml e comunque fino ad un'altezza massima interna della stessa quota pari a ml 2,20, adeguando le falde ad una pendenza compresa tra il 30 e il 35% e conseguente variazione della quota di colmo.. Nel caso in cui l'altezza interna misurata al colmo originale sia maggiore o uguale a 2,70 ml. è consentita la modifica della copertura con la realizzazione di un tetto piano di altezza interna pari a 2,70 ml.
Gli interventi di cui sopra riguardanti unità edificio (u.ed.) inserite in un insieme di fabbricati aventi il medesimo tipo edilizio ed architettonico sono consentiti solo se estesi all'intero insieme.
10. E' ammesso il riordino tramite accorpamenti, ristrutturazioni, demolizioni e ricostruzioni dei manufatti esistenti nelle corti degli isolati finalizzato alla eliminazione delle superfetazioni e/o alla realizzazione di parcheggi. Esclusivamente al fine di promuovere tale finalità può essere consentita una integrazione fino al 10% della S.U.L. dei manufatti da demolire e ricostruire.
11. Analogamente, al fine di promuovere il riordino delle fronti interne degli isolati, sono consentite:
 - a. operazioni di accorpamento, ristrutturazione, demolizione e ricostruzione delle superfetazioni emergenti dalla sagoma principale del fabbricato
 - b. anche in questo caso è consentita una integrazione della SUL esistente che consiste nella possibilità fino ad avanzare di un massimo di ml 1,20 la sagoma delle fronti interne del fabbricato
 - c. la nuova superficie utile così ricavata dovrà essere per almeno un terzo aperta (logge, balconi, ecc) e dovrà privilegiare le superfici vetrate e le soluzioni di riscaldamento solare attivo o passivo.
12. Le operazioni indicate ai (commi 10,11) sono sottoposte alla preventiva approvazione di un progetto preliminare di assetto (p.p./a) comprendente le aree dell'intero isolato o almeno l'intera fronte interna.
13. In alcuni casi individuati nei FNZ e nelle relative cartografie sono ammessi limitati interventi di nuova edificazione soggetti a progetto preliminare unitario con stipula di un atto negoziale (p.p./c).

Zone Urbane di Riqualificazione (ZUR)

Le categorie d'intervento ammesse sono quelle previste per le ZUD con attuazione diretta e semidiretta utilizzando gli strumenti indicati nell'art. 9 e specificati nei relativi FNZ; sono ammessi diversi gradi di trasformazione con corrispondenti incentivi di "superfici premianti" che si applicano in relazione all'unità minima di intervento nel modo seguente:

- a. unità elementare (u.el.) ed edificio (u.ed.): superficie premiante ≤ al 5% della SUL esistente indipendentemente dall'UF esistente e presentazione di p.p./a
- b. unità isolato (u.is.) superficie premiante ≤ al 10% della SUL esistente fino ad un indice massimo di UF<0.6 e presentazione di p.p./a e p.p./c
- c. E' previsto un incremento di un ulteriore 5% della SUL relativamente alle sole attività di pubblico esercizio di cui alla L.287/91

15. Nei limiti di densità edilizia fissati dall'art.7 del DI 1444/68 (mq/mq 5) sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia con ampliamento per gli edifici residenziali esistenti, costituiti da un solo piano fuori terra e inseriti in un contesto di edifici con altezze superiori (nei terreni in pendenza si considerano tali anche quelli nei quali emerge in parte il seminterrato). In tali casi è consentita la sopraelevazione di un ulteriore piano fuori terra nei limiti della superficie coperta esistente e nel rispetto delle norme del Codice Civile. I nuovi locali così ricavati dovranno avere un'altezza massima interpiano di ml 3.00 che può essere aumentata solo per documentati motivi di allineamento con le facciate degli edifici adiacenti.
16. Per i casi individuati graficamente negli allegati ai FNZ come "fronte edilizio unitario" è prescritto il mantenimento sia dell'attuale livello di gronda sul fronte strada, sia delle caratteristiche architettoniche peculiari.
17. In alcuni casi i FNZ e relativi allegati individuano, le unità normative (v.art 7) per le quali sono ammesse anche superfici premianti diverse rispetto a quelle di cui al comma 14 precedente; nelle more di approvazione dei relativi progetti sono consentiti solo interventi di MO - MS., per le unità normative in parte o totalmente comprese nei PPCS vigenti si applicano le relative norme per le parti non in contrasto con gli obiettivi delle stesse unità.
18. I piani attuativi delle ZUR di seguito elencate possono prevedere indici UF superiori a mq/mq 0,6 ma inferiori od uguali a quelli di seguito precisati:

a. SAT A1- ZUR1	Falconara: Centro città	UF<1.6 mq/mq
b. SAT A2- ZUR1	Falconara Alta	UF<0.8 mq/mq
c. SAT B1- ZUR1	Castelferretti: centro storico	UF<0.8 mq/mq
d. SAT B2- ZUR1	Villanova	UF<0.8 mq/mq
e. SAT B2- ZUR2	Fiumesino	UF<0.8 mq/mq

19. Nelle more di approvazione dei PPE delle ZUR sopra elencate vigono le seguenti ulteriori norme:
- Per SAT A1 ZUR 1 e SAT B2 ZUR 1 sono consentiti tutti gli interventi fino alla R.E.2
 - Non sono ammessi P.d.R. di iniziativa privata in variante a quanto previsto dalle norme di PRG. L'A.C. si riserva la redazione e l'adozione dei Piani attuativi entro tre anni per la ZUR1 A1 e due anni per le ZUR1 A2, B1, B2 e ZUR2 B2.
 - Scaduti i termini per l'adozione dei piani particolareggiati di iniziativa pubblica, l'A.C. individuerà, tramite strumento urbanistico specifico, nuove unità normative anche con modifica di quelle di Piano, da attuarsi con Piani di Recupero o strumenti equivalenti, anche di iniziativa privata, che possono prevedere gli incrementi precedentemente indicati ma da applicarsi nei soli casi di incompletezza urbanistica secondo la definizione della ZUR di cui all'art.3.

Zone Urbane di Trasformazione (ZUT)

20. Attuazione indiretta tramite piani attuativi stabiliti nei Fogli Normativi di Zona e con riferimenti a ciascuna sottozona, per le quali sono definiti indici, parametri edilizi ed urbanistici, usi e prescrizioni particolari. Sono ammessi tutti gli interventi di cui all'art.8 fatti salvi gli edifici e manufatti storici di cui al precedente art.17 ed eventuali norme particolari definite nei Fogli Normativi di Zona in cui può essere ammessa anche la N.C.
21. Per le ZUT, in generale, l'assegnazione dei diritti edificatori e degli oneri urbanizzativi risponde a criteri perequativi. L'assegnazione dei diritti edificatori è stabilita secondo le modalità descritte al successivo comma 23. La definitiva ripartizione degli oneri urbanistici tra i soggetti attuatori degli interventi, sia in termini immobiliari (aree da cedere) che monetari (oneri di urbanizzazione), sarà stabilita in via definitiva in sede di predisposizione e approvazione del Piano Attuativo
22. Per il calcolo delle superfici edificabili si applicano le seguenti modalità
- La superficie utile lorda edificabile (SUL) è determinata dall'applicazione dell'indice (UT) alla intera superficie territoriale (ST) di ogni zona o sottozona.
 - Nel caso in cui siano presenti degli immobili, la superficie complessiva SUL edificabile come sopra risultante, deve intendersi comprensiva delle superfici e volumi edificati.
 - Ai fini della determinazione della SUL la superficie territoriale espressa nel Foglio Normativo di Zona ha valore indicativo e dovrà essere verificata su base catastale al netto delle eventuali superfici occupate da strade o infrastrutture pubbliche.
23. Le quantità edificate esistenti vanno ripartite perequativamente a vantaggio dei singoli proprietari secondo le seguenti modalità di calcolo della superficie Virtuale (SV)
- immobili residenziali e terziari (uffici, laboratori, negozi) SV =SUL esistente per 1,5
 - pertinenze (garage, cantine, soffitte, ecc) SV = SUL esistente
 - immobili diversi da quelli sopra descritti o non riconducibili ad essi
 - con H fino a 4.5 ml - $SV = (Ve \times c.p.) / 3$
 - con H > di 4.5 ml - $SV = (SUL \text{ es. } \times 4.5 \times c.p.) / 3 + [SUL \text{ es.} \times (H - 4.5) \times c.p.] / 5$
 - per cui solo ai fini perequativi la $SUL = (ST \times UT^*) + \sum SV$ in cui UT* rappresenta l'indice derivante dalla sottrazione delle $\sum SV$ esistenti alla UT di PRG
 - Il coefficiente premiale "c.p." è stabilito per singola sottozona nelle norme specifiche del Foglio Normativo di Zona, ove non espresso si applica un c.p. minimo pari a c.p. = 1.2
 - Nel caso in cui siano presenti attività operanti negli immobili da dismettere, i relativi coefficienti premiali "c.p." sono incrementati del 10% a compensazione dei costi da sostenere per la dismissione e conseguente reimpianto delle attrezzature per il prosieguo delle stesse attività da delocalizzare.

24. La ripartizione dei diritti di edificazione tra i diversi proprietari delle aree e degli immobili compresi all'interno di una sottozona (costituente comparto edificatorio), dovrà prescindere dalla localizzazione delle aree di urbanizzazione secondarie (AUS) indicativamente localizzate negli allegati grafici 1:2000 ai fogli normativi.

Aree a volumetria definita

25. Alcune aree già edificate inserite nelle ZUT ed identificate nei relativi elaborati grafici, sono denominate "a volumetria definita". Per queste aree è lasciata facoltà ai proprietari di partecipare o di non partecipare agli interventi di trasformazione previsti dal PRG.
Nel caso in cui la proprietà decida di non partecipare all'intervento, dietro dichiarazione scritta indirizzata al Sindaco, si stabilisce che, l'area non concorre alla determinazione della superficie territoriale di zona quindi della relativa Superficie edificabile.
E' consentito un incremento del 10% della SUL esistente salvo diversa indicazione della normativa specifica con modalità di intervento fino alla R.U.2. Tali interventi potranno, essere attuati in forma diretta senza attendere l'approvazione del piano urbanistico esecutivo di zona; è previsto il mantenimento degli usi esistenti o la loro modifica nel rispetto degli usi previsti per la zona o sottozona di appartenenza.
26. Norme transitorie:
- a Fino all'entrata in vigore del Piano urbanistico attuativo oppure ove ricorre fino all'approvazione del programma complesso di intervento (APU) Nelle aree od edifici esistenti di cui si prevedono trasformazioni sono consentiti i soli interventi fino alla R.E.3; (sono escluse dalla sudette norme le aree a volumetria definita che abbiano usufruito della facoltà di non partecipare agli interventi di trasformazione)
 - b Sono comunque fatte salve le norme più restrittive contenute negli specifici Fogli Normativi delle Zone ricadenti nelle APU.