



Comune di San Benedetto del Tronto
P R O V I N C I A D I A S C O L I P I C E N O

VARIANTE PARZIALE AL PRG VIGENTE
ZONA MARINA DI SOTTO - PIAZZA S. PIO X

PRG

PROGETTAZIONE

SETTORE SVILUPPO E QUALITA' DEL TERRITORIO E DELL'ECONOMIA LOCALE

DIRIGENTE DEL SETTORE

ing. G.Polidori

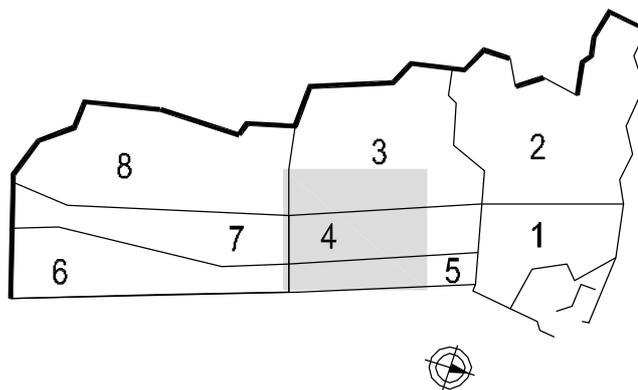
Servizio Pianificazione Urbanistica, Sviluppo Sostenibile e S.I.T.

ing. M.Cicchi

per.ed. G.Ciarocchi

geom. M.Forlini

dott. G.Tiburtini



ADOZIONE DEFINITIVA

ELABORATO MODIFICATO CON EMENDAMENTO
APPROVATO CON D.C.C. N. 101 DEL 17/12/2011

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

ELAB. 22

Dicembre 2011

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

INDICE

- Area di intervento	pag. 02
- Finalità della Variante	pag. 02
- Modalità di attuazione	pag. 02
- Descrizione degli interventi	pag. 04
- Vincoli ambientali ed urbanistici	pag. 05
- Verifica standards urbanistici	pag. 05
- Dimensionamento della Variante	pag. 06
- Valutazione ambientale strategica (VAS)	pag. 06
- Zonizzazione acustica	pag. 07
- Urbanizzazioni	pag. 07
- Destinazioni d'uso ammesse	pag. 07
- Piano Casa Regionale	pag. 07
- Elenco elaborati	pag. 08
- Allegato	pag. 08

AREA DI INTERVENTO

La Variante in oggetto prende origine dalla Delibera di C.C. n.199 del 14/12/2007 "Schema direttore del P.R.G.- atto di indirizzo per la redazione del nuovo piano regolatore generale. Approvazione", con la quale il Consiglio Comunale aveva approvato un atto di indirizzo contenente indicazioni sulla pianificazione generale ed attuativa comunale. Tale documento, indirizzato dalla proposta di nuova legge urbanistica regionale approvata con D.G.R.n.156/2007 verso la pianificazione strategica, aveva già individuato con coerenza generale nella zona di Piazza S.Pio X e del quartiere Marina di Sotto una ampia zona progetto da riqualificare.

La "Zona San PIO X - Marina di Sotto" oggetto della Variante parziale al P.R.G. è delimitata ad ovest dall'area a servizi sul margine della Strada Statale 16, ad est dal rilevato ferroviario, a sud dal torrente Acquachiara e a nord si fonde con il tessuto edilizio consolidato, frutto dell'espansione urbana della città, e comprende aree edificate e libere, collocate lungo una direttrice nord-sud di accesso al centro città.

FINALITA' DELLA VARIANTE

Con l'adozione definitiva si propone di derubricare il livello di approfondimento della zona di progetto, rimandando l'attuazione della Variante parziale ad un successivo Piano attuativo con definizione di piano particolareggiato. Questa fattispecie era d'altra parte già prevista nella contestuale variante normativa approvata con la D.C.C.n.17/2011 avente per oggetto: "PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PUBBLICA IN VARIANTE AL PRG VIGENTE "ZONA MARINA DI SOTTO - PIAZZA S.PIO X" - VARIANTE PARZIALE E NORMATIVA AL PRG VIGENTE AI SENSI DELL'ART.26 DELLA L.REG.34/92 E S.M.I.", che introduceva l'art.37bis delle NTA del PRG denominato "Zona C5 – Zona residenziale di espansione di ampliamento dei tessuti edilizi esistenti". Ciò comporta la modifica di alcune tavole di zonizzazione che avranno un livello di approfondimento progettuale minore a quello dell'adozione e la conseguente eliminazione di tutti quegli elaborati grafico-descrittivi richiesti dai piani particolareggiati.

Inoltre anche la normativa, in considerazione a ciò, dovrà essere modificata per quanto riguarda le NTA delle zone interessate dagli ambiti urbanistici individuati dalla Variante, introducendo alcuni nuovi articoli (art.33bis, 48bis, 50bis) e nuovi commi aggiuntivi (agli artt. 35 e 46) nelle NTA del PRG vigente e rimandando l'attuazione degli interventi al successivo P.P. di iniziativa pubblica. Tali corpi normativi sono stati ricavati dall'elaborato n.24 adottato (norme tecniche di attuazione) e accorpati nel nuovo elaborato, con la stessa denominazione e numerazione, allegato alla presente adozione definitiva.

MODALITA' DI ATTUAZIONE

La Variante al PRG in esame fornisce le indicazioni strutturali affinché il successivo Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica, riprogetti la viabilità secondaria dell'area mitigando i punti di maggior pericolo da traffico con l'introduzione di rotatorie, barriere verdi e percorsi lenti. La stessa Variante propone, inoltre, una ininterrotta fascia di salvaguardia lungo il torrente Acqua Chiara, la pedonalizzazione del sagrato della Chiesa San Pio X migliorando di conseguenza l'accessibilità della zona per l'istruzione di via Togliatti, e la riconnessione delle aree già edificate con quelle da edificare con ampi parchi pubblici e zone verdi.

La progettazione, in variante parziale al PRG vigente, della "Zona San Pio X - Marina di Sotto", conferma l'obiettivo, già indicato nella D.C.C.n.17/2011, dell'acquisizione di aree e alloggi sociali attraverso un'azione trasparente e costante di pianificazione urbanistica che realizzi anche contestualmente servizi e qualità in una azione concorrente pubblico-privata.

Dopo l'approvazione della Variante parziale in oggetto, l'attuazione è pertanto rimandata ad un Piano particolareggiato di esecuzione di iniziativa pubblica di cui, già nella presente Variante, sono indicati i perimetri attuativi e gli standard urbanistici di Piano, oltre alle prescrizioni specifiche desunte dalle osservazioni pervenute e dai pareri ottenuti dagli Enti. La Variante conferma la dotazione di aree pubbliche di cui all'art.3 del D.M.1444/68 già individuate dal P.R.G. vigente, ed inoltre identifica in aggiunta le aree a standards necessarie per la nuova edificazione all'interno delle nuove zone di espansione, come indicato negli elaborati di zonizzazione.

Gli standards prodotti dalla nuova edificazione nelle zone di espansione sono stati dimensionati a mq.21 per abitante teorico come previsto dalla l.reg.34/92.

Al fine di rispettare il dimensionamento degli standard previsti dal DM 1444/68 sono state attuate le previsioni di cui all'art.48/2 delle NTA del PRG vigente.

Il campo di applicazione della Variante è rappresentato dall'area delimitata unitariamente negli elaborati grafici come *Perimetro di Intervento*; in termini di definizione urbanistica, tale area corrisponde alla superficie territoriale della Variante. Per effetto dell'organizzazione di progetto e di gestione normativa della Variante, il campo di applicazione suddetto è ripartito in zone aventi differenti destinazioni e modalità di attuazione secondo quanto specificato nelle NTA.

La Variante individua le seguenti zone territoriali sottoposte a norme specifiche:

- Aree destinate a verde privato (art. 50bis N.T.A.)
- Aree fondiari residue del P.P.C. (art. 37bis N.T.A.)
- Area di riqualificazione urbanistica (art.33bis N.T.A.)
- Aree di espansione di progetto (art. 37bis N.T.A.)
- Aree destinate alla viabilità (art.46 N.T.A.)
- Aree destinate a standard urbanistici (art. 48bis N.T.A.)

L'approvazione della presente Variante rende applicabili le Norme a tutti gli immobili presenti all'interno del Perimetro di intervento stabilito dagli elaborati grafici descrittivi.

PREVISIONI PER LE AREE GIÀ EDIFICATE

All'interno della zona di completamento B1, la Variante individua una zona sottoposta a "riqualificazione urbanistica": La previsione è in funzione di una riqualificazione della viabilità esistente, ridisegnando in tal modo il confine dei lotti nonché salvaguardando i volumi esistenti. In tali aree di riqualificazione, tutti gli interventi edilizi che potranno modificare la sagoma esistente, sono assoggettati a presentazione di un atto unilaterale d'obbligo che prevede l'impegno a cedere al Comune a titolo gratuito il tratto di viabilità indicato nelle tavole di progetto della Variante. In cambio della cessione dell'area per la viabilità il privato si vede accreditare, sul titolo edilizio richiesto, una corrispondente capacità edificatoria proporzionata all'area ceduta secondo le indicazioni contenute nelle N.T.A..

PREVISIONI PER LE AREE DA EDIFICARE

La Variante individua nuove zone di "zone di espansione C5" art.37 bis delle NTA del PRG. Si tratta di norma, di zone non ancora edificate poste in adiacenza a zone di espansione già attuate con precedenti piani particolareggiati di esecuzione.

Nelle tavole grafiche della Variante sono evidenziate, oltre alle aree fondiari in cui concentrare le capacità edificatorie, anche le aree pubbliche da cedere la cui regolamentazione si rimanda alle previsioni del previsto P.P. di iniziativa pubblica.

Il volume da edificare sarà conteggiato sull'intero ambito, comprendente anche le aree pubbliche sulla base dell'indice territoriale di seguito indicato per i singoli ambiti. Eventuali aree rappresentate nelle tavole di zonizzazione quali aree private ma di fatto già a patrimonio comunale non concorrono al conteggio dei corrispondenti diritti edificatori. Le N.T.A. contengono, a seguito del recepimento delle osservazioni pervenute, delle

prescrizioni particolari che dovranno essere tradotte nel successivo P.P. in normativa specifica.

DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI

AMBITO 1 – Superficie territoriale = 32404 mq

L'ambito corrisponde ad un'area di espansione residenziale già prevista dal P.R.G. vigente con indice fondiario di 4.00 mc/mq (C2 – art.36 N.T.A.), alla quale viene aggiunta un'area a servizi (istruzione) sul margine Est.

Per questa area la Variante prevede la riconferma della zona per l'istruzione, un nuovo schema della maglia infrastrutturale, una nuova dislocazione delle area residenziale denominata C5.1 (art. 37bis N.T.A.) che sviluppa un volume pari a 45292 mc nonché spazi necessari per la dotazione degli standard urbanistici.

Calcolo standard:

$(45292 : 120) \times 21 \text{ mq/ab} = 7927 \text{ mq}$, di cui 3442 mq (1P1nv – 1P2nv) destinati a parcheggio pubblico e 4485 mq (1V1nv) destinati a verde pubblico attrezzato.

L'indice territoriale dell'ambito viene fissato a 1,3977 mc/mq.

La composizione urbanistica dell'ambito, secondo uno schema prefissato della viabilità, dei servizi e delle zone edificabili, consente una eccedenza di standards urbanistici oltre a quelli necessari all'edificazione, da ridistribuire all'interno del perimetro della Variante pari ad una superficie di 3662 mq.

AMBITO 2 – Superficie territoriale = 29871 mq

L'ambito individua una vasta area destinata dal P.R.G. vigente prevalentemente a verde pubblico attrezzato, oltre a parcheggio pubblico e zona per l'istruzione. Tali aree sono attualmente totalmente private. La Variante prevede una percentuale di edificazione pari a un indice territoriale di 0.64 mc/mq, per un volume residenziale complessivo di 19117 mc.

A tale cubatura viene aggiunto un volume pari a 510 mc derivante da una porzione di zona di completamento B1 di superficie pari a 375 mq preesistente e ricompresa all'interno dell'ambito, a cui è stato assegnato un indice di 1,36 mc/mq (depurato dell'indice territoriale 0,64 mc/mq già assegnato).

All'interno dell'ambito viene identificata una zona di espansione C5.2 comprendente sia le aree edificabili sia le aree a standard prodotte dalla stessa edificazione, le quali consistono nel parcheggio pubblico 2P2nv di superficie pari a 860 mq e di due aree a verde pubblico attrezzato (2V1nv – 2V2nv) per una superficie di 2485 mq.

Le aree dedicate all'edificazione e alla viabilità sottraggono una superficie di standard esistente di piano regolatore vigente pari a 11284 mq, da compensare all'interno del perimetro della Variante.

AMBITO 3 – Superficie territoriale = 51187 mq

L'ambito si estende per la maggior parte ai margini Nord del Fosso Acquachiara e di fronte alla chiesa San Pio X.

Destinato prevalentemente a servizi dal P.R.G. vigente, ad esclusione di una zona di espansione residenziale mai attuata che nella presente variante viene interamente destinata a verde pubblico attrezzato.

La Variante prevede una percentuale di edificazione pari ad un indice territoriale di 0,70 mc/mq per un volume residenziale di 35831 mc, di cui 5170 mc destinati all'edilizia sociale. All'interno dell'ambito vengono identificate due zone di espansione indicate con le sigle C5.3a e C5.3b, che comprendono sia le aree edificabili sia gli standards prodotti dalle stesse: 3P1nv – 3P2nv – 3P3nv – 3P7nv – 3V1nv1 – 3V1nv2. A tale cubatura viene aggiunto un volume pari a 650 mc derivante da un lotto di completamento B1 di superficie pari a 500 mq, preesistente e ricompreso all'interno dell'ambito, a cui è stato assegnato un indice di 1,30 mc/mq (depurato dell'indice territoriale 0,70 mc/mq già assegnato).

Inoltre in tale ambito è stata riposizionata una volumetria già assentita dal Piano di Lottizzazione San Pio X pari a 5450 mc, mai realizzata, collocandola all'interno dell'ambito e di conseguenza depurata dalla volumetria generata con indice territoriale 0,70 mc/mq riferito all'intero ambito. Lo standard prodotto da tale volume è già stato attuato all'interno della lottizzazione San Pio X e pertanto non viene riconteggiato nella presente Variante.

A seguito di tale modifica, l'area precedentemente destinata a lotto fondiario dal Piano di Lottizzazione San Pio X viene destinata a zona a verde privato e priva di capacità edificatoria.

La composizione urbanistica dell'ambito, secondo uno schema prefissato della viabilità, dei servizi e delle zone edificabili, consente una eccedenza di standards urbanistici oltre a quelli necessari all'edificazione, da ridistribuire all'interno del perimetro della Variante pari ad una superficie di 12077 mq.

AMBITO 4

Nell'ambito 4 è confermata la previsione del PPC del 1997 con la realizzazione di un'estesa area a parcheggio a ridosso del tracciato ferroviario e una area verde contigua all'edificazione. Si prevede inoltre la realizzazione di una rotatoria che andrà a migliorare e razionalizzare la viabilità urbana, collegando direttamente Viale dello Sport con via Piemonte con ridisegno della complessiva rete infrastrutturale.

Per le porzioni di superfici fondiarie e relative aree pubbliche già individuate nel PPC "Marina di Sotto" approvato con Deliberazione di C.C.n.110 del 19.09.1997 e ricomprese nell'ambito n.4 della Variante, sono confermate la stessa destinazione di zona e l'eventuale capacità edificatoria già previste dal PPC. L'attuazione di tali porzioni sarà normata tramite una variante al PPC anche contestuale al P.P. di iniziativa pubblica relativo all'ambito n.4 previsto dalla presente Variante parziale al PRG.

AMBITO 5 – Superficie territoriale = 11015 mq

L'ambito 5, collocato ad ovest della Strada Statale 16, è completamente destinato ad attrezzature comuni, infatti è prevista l'edificazione di una struttura polivalente (centro sociale, culturale, ricreativo, spazi commerciali ed uffici), destinato a soddisfare i fabbisogni del quartiere "Marina di Sotto" e del sovrastante quartiere "Lauri", totalmente privo di dette attrezzature.

Lo standard di questo ambito è stato calcolato nel rispetto del DM 1444/68 attuando le previsioni di cui all'art.48/2 delle NTA del PRG vigente, pertanto risulta una superficie a standard da compensare all'interno del perimetro della Variante di mq 1601.

VINCOLI AMBIENTALI ED URBANISTICI

1. PPAR: l'area interessata non ricade in nessun sottosistema tematico oggetto di tutela;
2. PAI TRONTO: l'area interessata dal presente PPE è esterna all'area esondabile;
3. PAI REGIONALE: non sono presenti vincoli;
4. VINCOLI storici, botanico-vegetazionali o altro: non sono presenti vincoli.

VERIFICA STANDARDS URBANISTICI

La presente variante parziale al PRG vigente assicura la piena rispondenza alle previsioni a standard urbanistici di base del PRG vigente, garantendo ai nuovi incrementi volumetrici una quantità media di standards urbanistici/abitanti = 21 mq/ab. insediabile, conforme alla L.R. 34/92.

Relativamente al PEEP "Marina di Sotto" (anche denominato altrove PPC) non sono state apportate modifiche del carico urbanistico poiché gli unici lotti modificati si trovano nell'ambito n.4 e si tratta di un intervento di ristrutturazione urbanistica senza aumento di volumi ma con il ridisegno dei lotti e delle strade, sicuramente ammesso dalle norme.

Mentre per le zone di completamento residenziale gli standard sono reperiti dal P.R.G., per le nuove di espansione C5 art.37 bis delle NTA del PRG, sono stati ricalcolati tutti gli

standard ottenendo un incremento complessivo degli stessi secondo il computo sotto specificato e dettagliato nell'Elaborato 10c della presente Variante parziale.

AMBITO 1 - standard urb. in aumento = + 3662 mq
AMBITO 2 - standard urb. in diminuzione = - 11284 mq
AMBITO 3 - standard urb. in aumento = + 12007 mq
AMBITO 4 - standard urb. in aumento = + 637 mq
AMBITO 5 - standard urb. in diminuzione = - 1601 mq
AREA RIQUALIF. URB - standard urb. in diminuzione = - 182 mq
TOTALE standard urb. in aumento = + 3239 mq

DIMENSIONAMENTO DELLA VARIANTE PARZIALE

VOLUME RESIDENZIALE DI NUOVA PREVISIONE

V = 54948 mc num.abitanti 458

VOLUME RESIDENZIALE PREVISTO DAL P.R.G. VIGENTE

V = 45292 mc num.abitanti 377

VOLUME RESIDENZIALE PREVISTO DAL P.P.C.

V = 5034 mc (standard già previsto nel P.P.C.)

VOLUME ATTREZZATURE COMUNI DI NUOVA PREVISIONE

V = 19221 mc

AREA DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA (Zona B1 del P.R.G. vigente)

VOLUME RESIDENZIALE DI NUOVA PREVISIONE

V = 373 mc num.abitanti 3

VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (VAS)

La variante è stata assoggettata allo screening di VAS previsto dall'art.12 del D.Lgs.n.152/2006. Con Determinazione del Dirigente del Settore Urbanistica dell'Amministrazione Provinciale n.3690/GEN del 15/12/2010 è stata disposta la "non assoggettabilità a VAS" della Variante parziale al P.R.G..

In merito alle prescrizioni contenute nel citato documento, la variante propone quanto segue:

1. per quanto riguarda le prescrizioni del CIIP, saranno predisposte, come previsto dalla normativa, le elaborazioni riguardante le reti dei sottoservizi fornendo i dati necessari per la progettazione esecutiva nel successivo P.P.;
2. relativamente alla questione dei parcheggi pubblici da reperire a raso o come anche previsto nel DM 1444/68 nel sottosuolo, la Variante non contrasta con le condizioni espresse nella citata Determinazione Provinciale n.3690/GEN del 15/12/2010 che aveva richiesto che "*nel prosieguo dell'iter di approvazione venga valutata la possibilità di reperire la percentuale di standard a parcheggio attualmente individuata nel sottosuolo in superficie al fine di dotare la città di maggiori spazi aperti e di servizi più facilmente fruibili e accessibili*". Tale fattispecie non contrasta con la reale possibilità accertata di realizzare parcheggi su più piani sovrapposti ove, come nei casi previsti dalla Variante, sia realmente fattibile vuoi per l'orografia del terreno che per le condizioni particolari in cui si inseriscono (sottosuolo di piazza S.Pio X). Sarà il successivo P.P. di iniziativa pubblica a fornire, per gli standard reperiti su più livelli conformi al DM 1444/68, le opportune specifiche da introdurre nelle convenzioni ove, eventualmente, l'attuazione fosse demandata al privato.
3. Per quanto riguarda il dimensionamento degli standard, la Variante conferma la dotazione di aree pubbliche di cui all'art.3 del D.M.1444/68 già individuate dal P.R.G. vigente, ed inoltre identifica in aggiunta le aree a standards necessarie per

la nuova edificazione all'interno delle nuove zone di espansione, come indicato negli elaborati di progetto. Gli standards prodotti dalla nuova edificazione nelle zone di espansione sono stati dimensionati a mq.21 per abitante teorico come previsto dalla L.reg.34/92. Per quanto riguarda le aree destinate ad attrezzature comuni sono state attuate le previsioni di cui all'art.48/2 delle NTA del PRG vigente. Relativamente agli standard a verde pubblico, in fase di adozione definitiva sono state escluse le aree che potrebbero essere considerate "fasce verdi lungo le strade" modificandone la previsione a parcheggio pubblico ed integrandole con le altre aree a parcheggio già previste.

4. In merito al PTC, ed in particolare all'art.13, le aree ad attrezzature e servizi pubblici di quartiere soddisfano i requisiti ivi inseriti e come anzi detto sono state sottratte le quote di SUL che l'art.48 delle NTA del PRG fornisce quale ristoro al privato per la conformatività dello standard imposta dalla recente variante normativa approvata dal Comune.

ZONIZZAZIONE ACUSTICA

La Variante risulta essere conforme al Piano di zonizzazione acustica del Comune approvato definitivamente con D.C.C.n.68 del 20/04/2007 che già prevedeva in tutta l'area della Variante (esclusa quella occupata dalle principali vie di comunicazione quali la S.S.16 e Viale dello Sport), l'indicazioni di aree di tipo misto (tipo III) nelle quali sono zonizzate la maggior parte delle aree residenziali del Comune.

URBANIZZAZIONI

Le tavole di zonizzazione di progetto descrivono gli schemi di distribuzione delle aree a servizi nonché l'ubicazione delle aree fondiari e le relative connessioni infrastrutturali principali, rimandando al successivo P.P. la progettazione delle opere di urbanizzazione nonché la modalità di esecuzione delle stesse.

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

La destinazione d'uso prevalente in tutte le zone perimetrate dalla Variante sono indicate nell'elaborato n.24 (Norme Tecniche di Attuazione).

PIANO CASA REGIONALE

In applicazione della Delibera di C.C.n.8 del 11/02/2011 e della L.reg.n.22/2009 e delle s.m.i. apportate dalla l.reg.n.19/2010 nelle zone inserite nel perimetro della Variante è ammessa la presentazione di proposte ai sensi degli artt. della citata legge regionale ("Piano Casa Regionale") per il periodo di vigenza della stessa secondo quanto contenuto nelle N.T.A. della presente Variante parziale al P.R.G..

Elenco elaborati :

1. Inquadramento territoriale
2. Inquadramento urbanistico
3. Tipologie edilizie: stato attuale
- 4a. Mappa catastale - Foglio 16a
- 4b. Mappa catastale - Foglio 16b
- 4c. Mappa catastale - Foglio 17
- 4d. Mappa catastale: Fogli 16a, 16b, 17
- 4e. Aree a destinazione pubblica - Indagini sulle proprietà catastali
5. Rilievo fotografico – Punti di vista fotografici
6. Profili altimetrici: stato attuale
7. Stato di attuazione del PRG e dei piani particolareggiati approvati
- 10a. Zonizzazione di progetto – Individuazione dell'area oggetto di variante
- 10b. Zonizzazione di progetto – Nuove zone di espansione C5
- 10c. Zonizzazione di progetto – Individuazione aree a standard nuove zone di espansione C5
12. Verifica standard urbanistici
21. Relazione geologica
22. Relazione illustrativa
24. Norme tecniche di attuazione
26. Localizzazione osservazioni
27. Esame osservazioni e controdeduzioni

Sono inoltre allegati i seguenti documenti:

Stralcio delle NTA del PRG vigente con indicate le norme interessate dalle zonizzazioni della Variante.