



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

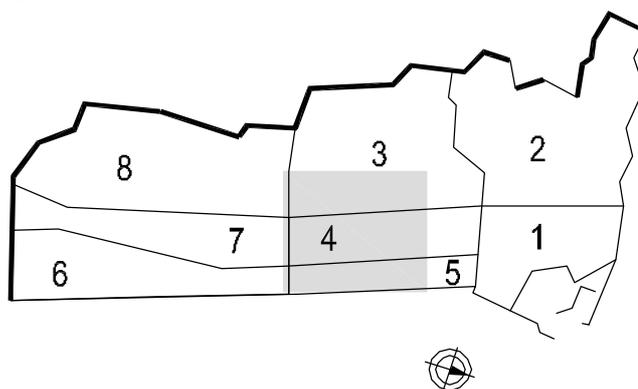
Servizio Pianificazione Urbanistica, Sviluppo Sostenibile e S.I.T.

ing. M.Cicchi

per.ed. G.Ciarrocchi

geom. M.Forlini

dott. G.Tiburtini



*ELABORATO MODIFICATO IN SEDE
DI APPROVAZIONE DEFINITIVA*

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

ELAB. 24

Dicembre 2012

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

TESTO MODIFICATO A SEGUITO DELL'APPROVAZIONE DEFINITIVA

Art.33 bis – Zone di residenziali di completamento soggette a riqualificazione urbanistica all'interno della Variante Parziale al PRG “Marina di Sotto – Piazza S.Pio X”

1. Si tratta di lotti, edificati e non, già zonizzati quali zone residenziali di completamento B1 dal vigente P.R.G. posti all'interno del perimetro della Variante parziale al PRG denominata “Marina di Sotto-Piazza S.Pio X” adottata con D.C.C.n.17 del 21/3/2011.

2. Si conferma per essi le destinazioni d'uso previste dall'art.29 delle NTA del PRG, nonché i parametri urbanistici definiti dall'art.30 delle medesime NTA. Ad integrazione delle NTA del PRG vigente nelle zone definite dalle tavole di zonizzazione di variante soggette a riqualificazione urbanistica, la Variante prevede l'attuazione di interventi di esclusiva iniziativa privata di ricomposizione e riassetto della viabilità e dei lotti. Tali interventi, rispondenti alla qualifica di ristrutturazione urbanistica ai sensi dell'art. 10 del D.P.R.n.380/01 e s.m.i. saranno ammessi mediante permesso di costruire con le specifiche di cui al presente articolo.

3. Per le aree soggette a “*riqualificazione urbanistica*” le tavole grafiche di zonizzazione di variante individuano la giacitura della nuova viabilità, mettendola in relazione con gli edifici esistenti; i titoli abilitativi a costruire non potranno in ogni caso consentire interventi che comportino una diminuzione dei distacchi dalle suddette strade, comunque nel rispetto di quanto disposto al riguardo dall'art.25 delle NTA del PRG. L'efficacia di ogni titolo autorizzativo che comporti la modifica della sagoma esistente compresa la realizzazione di accessori pertinenziali quali tettoie, box, gazebo, ecc..., sarà subordinata alla presentazione da parte del proprietario, o dell'avente titolo, di un atto unilaterale d'obbligo opportunamente garantito con il quale il medesimo si impegni a cedere al Comune a titolo gratuito l'area di proprietà corrispondente al tratto di viabilità di progetto della Variante. Non sarà possibile per il Comune rilasciare il certificato o l'attestazione di agibilità ai sensi degli artt.24 e 25 del DPR 380/01, senza l'avvenuta cessione per atto pubblico da parte del privato delle aree inserite nell'atto d'obbligo di cui al presente articolo.

4. Al privato sottoscrittore dell'impegno a cedere aree per realizzazione dell'adeguamento della viabilità previsto dalla presente Variante viene riconosciuta una capacità edificatoria aggiuntiva, da sommare cioè a quella già esistente o a quella massima ammessa dalle norme di PRG: tale volumetria sarà pari a mc.1,00 (leggasi metricubi uno) per ogni mq. ceduto in zona della viabilità di progetto e a mc.2,00 (leggasi metricubi due) per ogni mq. ceduto in zona residenziale di completamento, entrambe riferite alla zonizzazione di PRG approvata con DPGR n.8369/1990. Tale volume, e la corrispondente SUL, andranno localizzati in ampliamento di edifici esistenti rispettando le norme vigenti dell'art.29 e 30 delle NTA del PRG, nonché le deroghe ammesse in materia di distacchi dall'art.25 delle NTA del medesimo PRG.

5. Alla scadenza temporale di validità del successivo piano particolareggiato di iniziativa pubblica, ai sensi dell'art.17 della L.n.1150/1942 e s.m.i., il Comune potrà in caso di inerzia del privato, procedere all'avvio della procedura di esproprio delle aree non cedute ai sensi del D.P.R. n°327/2001 e s.m.i.

Art.35 – Zone di residenziali di espansione C1

1. Tali zone coincidono con i Piani per l'Edilizia Economica e Popolare, comprensori "Marina di Sotto" e "Porto d'Ascoli" in via di completamento e per esse valgono le norme dei relativi Piani Particolareggiati di zona. (invariato)

2. Per le porzioni di superfici fondiari 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 parziale al PRG denominata "Marina di Sotto-Piazza San Pio X" sono confermate la stessa destinazioni di zona di cui all'art.48 delle N.T.A. del P.R.G. e l'eventuale capacità edificatoria già previste dal PPC, definendo le relative modalità di attuazione . L'attuazione di tali porzioni sarà normata tramite una variante al PPC anche contestuale al PP di iniziativa pubblica relativo all'ambito n.4 della Variante parziale al PRG denominata "Marina di Sotto-Piazza San Pio X".

Art.37 bis delle NTA

Zona C5 – Zona residenziale di espansione di ampliamento dei tessuti edilizi esistenti

Comprendono aree non ancora edificate poste in adiacenza a zone di espansione già attuate con precedenti piani particolareggiati di esecuzione e ad aree già urbanizzate site in zona residenziale di completamento.

Il P.R.G. si attua attraverso piani particolareggiati di iniziativa pubblica (P.P.) che dovranno necessariamente essere estesi ad ambiti di attuazione omogenei individuati dalla Variante al PRG; tali ambiti comprendono sia le aree di espansione residenziale dotate dei servizi obbligatori per la nuova edificazione, che le attrezzature di PRG necessarie a soddisfare gli standard generali di Piano. Nei piani particolareggiati, previa eventuale individuazione di unità minime di intervento, dovranno essere indicate le aree fondiari in cui concentrare le capacità edificatorie concesse, le aree pubbliche per la nuova edificazione, nonché le attrezzature di PRG necessarie a soddisfare gli standard generali di Piano.

L'indice di fabbricabilità territoriale assegnato ad ogni ambito dal presente articolo sarà applicato alla superficie dell'intero ambito di riferimento, comprendendo anche le aree pubbliche da cedere e concentrando l'edificazione nelle aree fondiari così come individuate negli elaborati di Variante all'interno dei perimetri delle zone omogenee C5.

Lo standard urbanistico di cui al D.M.n.1444/68 per la nuova edificazione, da collocare all'interno delle zone omogenee C5, è pari a mq.18 per abitante, a cui dovranno essere aggiunti mq.3 per abitante da destinare a verde pubblico, ai sensi della legge regionale n.34/92 e s.m.i. Gli abitanti saranno dimensionati sulla base delle volumetrie edificabili conteggiando il parametro di 120 mc/ab.

I parametri urbanistici ed edilizi relativi a distacchi, altezze, capacità edificatorie e il calcolo del contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché del costo di costruzione di cui all'art.16 del DPR n.380/01 e s.m.i., sono di seguito specificati:

ambito n.1

IT= 1,3977 mc/mq

Ifmax= 4,00 mc/mq

Hmax= 12,50 m

ambito n.2

IT= 0,64 mc/mq

Ifmax= 4,20 mc/mq

Hmax= 12,00 m

ambito n.3

IT= 0,70 mc/mq

Ifmax= 5,00 mc/mq

Hmax= 15,00 m

ambito n.4

Ifmax= 3,00 mc/mq

Hmax= 9,00 m

Per tutti gli ambiti riguardo i distacchi è prescritto il rispetto del D.M. 1444/68.

Prescrizioni particolari vavevoli per la zona “Marina di Sotto – Piazza S.Pio X”:

a) Nel successivo Piano particolareggiato di iniziativa pubblica sia inserita sull'immobile individuato al fg.16 particella n.134 all'interno dell'ambito n.3 una unità minima di intervento in zona C5 di espansione a sé stante nella quale venga compresa oltre all'intera capacità edificatoria della zona B1 di completamento, pari a mc 1000, anche quella della zona C5 di espansione prodotta dalla superficie restante di proprietà moltiplicata per l'indice territoriale assegnato, a fronte della cessione delle aree a standard previste dalla zonizzazione e nelle NTA del successivo Piano Particolareggiato.

b) Nel successivo Piano particolareggiato di iniziativa pubblica sia possibile assegnare la medesima capacità edificatoria pari a 0,64 mc/mq all'immobile individuato al fg.16 part.1745 di mq.1816 catastali, trasferendo la volumetria prodotta nell'ambito urbanistico n.2 unitamente alla

volumetria prodotta dalle restanti particelle del fg.16 particelle n.857-859-1354-1382-138 nella Unità minima di intervento che verrà individuata dal successivo Piano particolareggiato in attuazione della Variante in oggetto .

c) Nel successivo Piano particolareggiato di iniziativa pubblica sarà possibile comprendere tutti le previsioni edificatorie già individuate nel PPC "Marina di Sotto", ma non ancora attuate, in un'unica perimetrazione da inserire all'interno dell'ambito di intervento n.4 di progetto. Per i lotti già edificati compresi nell'ambito urbanistico n.4 la norma del PP dovrà prevedere che ciascuno di tali immobili costituirà una unità minima di intervento con possibilità diretta di attuazione, specificando che la volumetria massima ammessa sarà quella esistente ed assentita, senza quindi modificare l'attuale indice fondiario, nè il carico urbanistico complessivo già previsto dal PPC .

d) il perimetro dell'ambito di intervento n.4 viene esteso verso nord fino a ricomprendere porzioni di superfici fondiarie e relative aree pubbliche già individuate nel PPC "Marina di Sotto" alle quali, nell'ambito di una variante al medesimo PPC anche contestuale al PP di iniziativa pubblica del medesimo ambito, verranno confermate la stessa destinazione di zona e l'eventuale capacità edificatoria già previste dal PPC definendo le relative modalità di attuazione .

e) Nel successivo Piano particolareggiato di iniziativa pubblica sia possibile assegnare all'immobile individuato catastalmente al Foglio 16, particella n.2060 di mq 1.995, la capacità edificatoria di mc.5450 già assentita nella lottizzazione d'ufficio approvata S.Pio X, individuando una unità minima di intervento a sé stante nell'ambito n.3; nel contempo, e a fronte di tale individuazione nel medesimo PP di iniziativa pubblica, sarà inserito l'obbligo di cessione al Comune di quota parte della particella n.2011 del Fg.16 pari a mq.4100 destinata a viabilità e all'area di pertinenza della attrezzatura comune di piazza S.Pio X, nonché delle aree destinate a viabilità, parcheggi ed edilizia sociale restanti dalla originaria particella fg.16 n.2060 a cui sarà sottratta la superficie fondiaria calcolata con indice fondiario pari a 5 mc/mq sul volume già assentito di cui sopra.

f) Nel successivo Piano particolareggiato di iniziativa pubblica sia possibile assegnare alla proprietà compresa nell'ambito urbanistico n.2 (Foglio 16, particelle n.120-2135-2137-1779 e n.2133 per la parte compresa nel solo ambito n.2) la capacità edificatoria espressa dall'area sita in zona C5 di PRG con l'indice territoriale pari a 0,64 mc/mq, individuando una Unità minima di intervento a sé stante, che verrà indicata dal successivo Piano particolareggiato in attuazione della Variante in oggetto, con collegamento sia viario che ai sottoservizi su via S.Pio X e alla nuova strada di penetrazione della zona di espansione C5 (prescrizione particolare da inserire nella norma art.37 bis).

g) Nella successiva stesura del PP di iniziativa pubblica per il Comune sia possibile per tutti gli ambiti urbanistici indicati in Variante, restando ferme per ogni ambito urbanistico individuato dalla Variante al PRG le dotazioni complessive di standard urbanistico e le volumetrie in essa individuate , individuare unità di intervento singole ove oltre a reperire gli standard urbanistici minimi di Piano sia possibile un collegamento indipendente e funzionale con la viabilità e i sottoservizi esistenti e di progetto

h) Nella successiva stesura del PP di iniziativa pubblica per il Comune le zonizzazioni indicate negli elaborati n.10b e n.10c della Variante Parziale "Marina di Sotto-Piazza S.Pio X" hanno carattere indicativo e non prescrittivo per quanto riguarda la loro localizzazione fermi restando i parametri urbanistici fissati nella Variante medesima.

i) sul successivo Piano particolareggiato di iniziativa pubblica sia possibile assegnare la medesima capacità edificatoria pari a 0,64 mc/mq inserita sulle proprietà individuate al Catasto Terreni particelle fg.16 n.857-859-1354-1382-138, nell'ambito urbanistico n.2, individuando una Unità minima di intervento a sé stante con collegamento alla SS 16 e a via del Correggio che verrà individuata dal successivo Piano particolareggiato. 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).

Art.46 – Zone destinate alla viabilità

(comma finale aggiunto)

Per le aree perimetrate all'interno degli ambiti urbanistici definiti dalla Variante parziale al PRG denominata "Marina di Sotto-Piazza San Pio X", l'acquisizione al patrimonio comunale consegue all'attuazione del Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica previsto dall'art.37 bis delle NTA della presente Variante.

Art.48bis – Zone per attrezzature pubbliche di quartiere all'interno della Variante Parziale al PRG “Marina di Sotto – Piazza S.Pio X”

1) Aree per l'istruzione

1.1 Rappresentano le aree destinate all'istruzione (asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo) ai sensi dell'Art.3/a del D.M. 1444/68 perimetrare all'interno degli ambiti urbanistici definiti dalla Variante parziale al PRG denominata “Marina di Sotto-Piazza San Pio X”.

1.2 L'acquisizione al patrimonio comunale di tali aree consegue all'attuazione del Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica previsto dall'art.37 bis delle NTA della presente Variante.

2) Aree per attrezzature civiche di quartiere

2.1 Rappresentano le aree perimetrare all'interno degli ambiti urbanistici definiti dalla Variante parziale al PRG denominata “Marina di Sotto-Piazza San Pio X”, nelle quali è consentita la realizzazione di: “... attrezzature religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi (uffici P.T., protezione civile, ecc.) ed altre” di cui al punto b) dell'art. 3 del D.I. 2.4.1968 n. 1444.

2.2 Per le modalità di attuazione si rinvia al corrispondente art.48/2 delle NTA del PRG vigente.

3) Aree destinate a verde pubblico di quartiere

3.1 Rappresentano le aree destinate a spazi pubblici attrezzati a parco per il gioco e lo sport effettivamente utilizzabili per tali impianti con esclusione delle fasce verdi lungo le strade ai sensi dell'Art.3/c del D.M. 1444/68 perimetrare all'interno degli ambiti urbanistici definiti dalla Variante parziale al PRG denominata “Marina di Sotto-Piazza San Pio X”.

3.2 L'acquisizione al patrimonio comunale di tali aree consegue all'attuazione del Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica previsto dall'art.37 bis delle NTA della presente Variante.

Art.50bis – Zone destinate a verde privato all'interno della Variante Parziale al PRG “Marina di Sotto – Piazza S.Pio X”

1. Rappresentano aree di uso privato escluse dal calcolo della capacità edificatoria.
2. Si prevede la sistemazione a giardino in continuità con la superficie fondiaria degli edifici esistenti.
3. Per gli immobili esistenti inclusi nelle aree in oggetto sono consentiti esclusivamente interventi di “manutenzione ordinaria”, “manutenzione straordinaria”, “restauro e risanamento conservativo” come definiti dagli art. 3 del DPR n.380/2001 e smi, nonché interventi di ristrutturazione edilizia senza aumento di volume nè di superficie coperta.