



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

**PIANO PARTICOLAREGGIATO
DI INIZIATIVA PUBBLICA
IN ATTUAZIONE AL PRG VIGENTE
ZONA MARINA DI SOTTO - PIAZZA SAN PIO X**

PPSPX

PROGETTAZIONE

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

DIRIGENTE DEL SETTORE

ing. G.Polidori

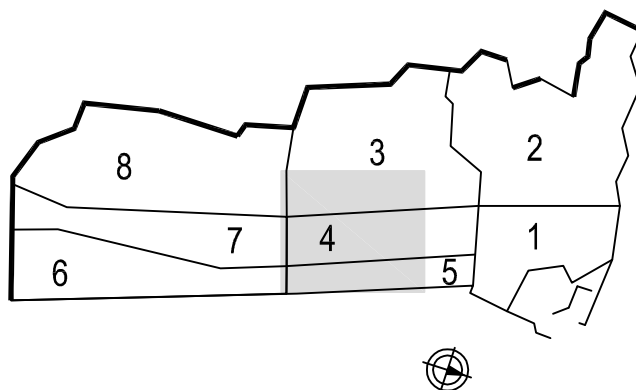
Servizio Pianificazione Urbanistica, Sviluppo Sostenibile e S.I.T.

ing. M.Cicchi

per.ed. G.Ciarrocchi

geom. M.Forlini

dott. G.Tiburtini



APPROVAZIONE DEFINITIVA

RELAZIONE ILLUSTRATIVA GENERALE

ELAB. 20

Aprile 2015

Luglio 2014

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

INDICE

- Area di intervento	pag. 02
- Finalità del Piano	pag. 02
- Modalità di attuazione	pag. 03
- Descrizione degli interventi	pag. 06
- Vincoli ambientali ed urbanistici	pag. 07
- Verifica standards urbanistici	pag. 07
- Dimensionamento del Piano Particolareggiato	pag. 08
- Valutazione ambientale strategica	pag. 10
- Zonizzazione acustica	pag. 10
- Sostenibilità ambientale	pag. 10
- Urbanizzazioni	pag. 11
- Destinazioni d'uso ammesse	pag. 12
- Piano casa regionale	pag. 12
- Invarianza idraulica	pag. 12
- Elenco elaborati	pag. 13

AREA DI INTERVENTO

Lo Schema Direttore per il nuovo PRG, atto di indirizzo del Consiglio Comunale approvato con DCC n.199 del 14/12/2007, individua nella zona "Marina di Sotto" un'area progetto da sottoporre a Piano Particolareggiato, di importanza strategica e coerente con lo sviluppo complessivo della città.

Tale area è stata oggetto di una variante urbanistica al PRG approvata con DCC n.105/2012 prevedendo nuove zone di espansione da attuare mediante la redazione di un piano particolareggiato. Pertanto il P.P. in oggetto, conforme alle previsioni della variante e quindi del PRG vigente, si rende necessario per poter procedere alla pianificazione dell'area rendendo attuabili, in maniera completa, le previsioni urbanistiche vigenti.

La "Marina di Sotto - Piazza San PIO X" oggetto del Piano Particolareggiato è delimitata ad ovest dalla Strada Statale 16 e dal margine non edificato del tessuto edilizio, 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 verso sud.

Il Piano Particolareggiato interessa 381075 mq dell'area urbanizzata del Comune di San Benedetto del Tronto e comprende aree edificate e aree libere, collocate lungo una direttrice nord-sud di accesso al centro città.

FINALITA' DEL PIANO

La progettazione del P.P., conforme al PRG vigente, della zona "Marina di Sotto - Piazza San PIO X", si propone il principale obiettivo di acquisire aree a standard attraverso un'azione trasparente e costante di pianificazione urbanistica che realizzi anche contestualmente servizi e qualità in un'azione concorrente pubblico-privata.

Il Piano Particolareggiato individua 5 Ambiti urbanistici distinti, definiti nelle norme con progettazione planovolumetrica di massima, la cui attuazione avverrà per Unità Minime di Intervento (UMI) e aree di Completamento dell'Ambito (CA) individuate nelle tavole di zonizzazione di progetto (Elab. 10-10a-10b-10c-10d-10e), anche con diverse fasi e tempi di realizzazione.

A seguito di avviso pubblico -Delibera di Giunta Comunale n.19 del 12/02/2013-, i privati proprietari delle aree hanno manifestato il proprio interesse a vedersi assegnare nel P.P. delle unità minime di intervento singole, dotate delle seguenti caratteristiche: reperimento all'interno della UMI degli standard urbanistici per la nuova edificazione e collegamento indipendente e funzionale con la viabilità e i sottoservizi esistenti e di progetto (lett.g - art. 37 bis delle NTA del PRG vigente).

Le manifestazioni sono state valutate, conformate alla variante al PRG approvata definitivamente con DCC 105/2012, e nel PP sono state individuate unità minime di intervento all'interno degli ambiti urbanistici di progetto, alla scopo di facilitare l'attuazione del Piano stesso.

L'attuazione del Piano, nelle aree non oggetto di unità minime di intervento ma comprese negli ambiti urbanistici (Aree di Completamento dell'Ambito - CA), avviene mediante una progettazione unitaria delle stesse (ved. Art.8 delle NTA del PP).

Tutti gli interventi devono essere finalizzati al miglioramento della sostenibilità energetico-ambientale degli edifici, nonché prevedere l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili. Il Piano favorisce il contenimento dei consumi energetici con il raggiungimento di livelli di autonomia energetica attraverso soluzioni progettuali, preferibilmente di tipo passivo e bioclimatico, in grado di limitare il fabbisogno di energia primaria annuo per metro quadro di superficie utile, per cui vanno introdotti

tutti gli accorgimenti relativi al risparmio energetico, ai sensi della Legge regionale 17 giugno 2008, n.14 e dell'Allegato 4 – terzo capoverso alla delibera regionale n. 760 dell'11/5/2009 (ved. Art. 15 delle NTA).

Lo “sviluppo ecosostenibile” del presente P.P. è coerente con gli obiettivi della riqualificazione sostenibile della città, infatti gli edifici da realizzare o da recuperare dovranno raggiungere un elevato comportamento prestazionale, in termini di rendimento e sostenibilità energetica. A tal fine il progetto, per aumentare il rendimento delle risorse energetiche dell'insediamento, ha ipotizzato, come progetto di indirizzo non vincolante e a carico del Comune, la realizzazione all'interno di un'area pubblica, di cui è prevista la cessione al Comune, di una centrale di trigenerazione con motori endotermici (Smart Polygeneration Microgrid), funzionanti a gas naturale, per produrre energia combinata al fine di soddisfare le necessità degli abitanti insediati (ved. Elab. 19).

Il Piano, oltre ai nuovi insediamenti, riprogetta e integra la viabilità urbana primaria e secondaria dell'area, razionalizzando il traffico con l'introduzione di rotatorie, barriere verdi e percorsi lenti, propone una fascia continua di salvaguardia lungo il torrente Acqua Chiara, prevede la realizzazione della piazza attrezzata nel sagrato della Chiesa San Pio X, nonché di un sistema integrato di parcheggi a raso permeabili ed interrati con possibile copertura a pannelli fotovoltaici per la ricarica dei mezzi elettrici di mobilità pubblica e privata.

MODALITA' DI ATTUAZIONE

Il campo di applicazione del P.P. è rappresentato dall'area delimitata unitariamente negli elaborati grafici come *Perimetro del Piano Particolareggiato*; in termini di definizione urbanistica, tale area corrisponde alla superficie territoriale del P.P.. Per effetto dell'organizzazione di progetto del P.P., il campo di applicazione suddetto è ripartito in zone aventi differenti destinazioni e modalità di attuazione secondo quanto specificato nel seguito ed in particolare nelle NTA. Il P.P. stesso stabilisce specifiche previsioni e modalità attuative diversificate a seconda della destinazione urbanistica della zona.

Come dettagliato nelle Norme, il Piano individua le seguenti zone territoriali sottoposte a norme specifiche:

AREE PRIVATE A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE

- Aree destinate alla residenza già edificate
- Aree destinate a verde privato
- Aree destinate alla residenza da edificare

AREE A SERVIZI PUBBLICI NEGLI AMBITI DI INTERVENTO DEL P.P.

- Aree destinate a verde pubblico di quartiere
- Aree destinate a verde pubblico di quartiere – rispetto R.F.I.
- Aree destinate a parcheggi pubblici di quartiere
- Aree destinate a parcheggi pubblici di quartiere - rispetto R.F.I.
- Aree destinate alle attrezzature civiche di quartiere
- Aree destinate all'istruzione

AREE A SERVIZI PUBBLICI ESISTENTI FUORI DAGLI AMBITI DI INTERVENTO DEL P.P.

- Aree destinate a verde pubblico di quartiere
- Aree destinate a parcheggi pubblici di quartiere

- Aree destinate alle attrezzature civiche di quartiere
- Aree destinate all'istruzione

Gli elaborati del P.P. sono conformi a quelli previsti dall'art. 13 della legge n.1150/1942 e dell'art.31 della legge reg. n.34/92 e s.m.i. per i piani attuativi. Le norme tecniche di attuazione individuano le modalità previste per ogni intervento, che prevedono il preventivo rilascio del titolo abilitativo a costruire, di norma, previo convenzionamento.

L'attuazione avviene o per unità minime di intervento o per aree di completamento dell'ambito, appositamente individuate nell'elaborato di progetto.

Il P.P. individua le aree destinate alla residenza, alle attrezzature e ai servizi pubblici di cui all'Art.3 del D.M. 1444/68, alla viabilità e ne norma l'attuazione.

Per le aree fondiari già comprese nel Piano particolareggiato di completamento "Marina di Sotto" approvato con D.C.C. 110 del 19.09.1997, ed esterne agli ambiti di espansione C5 approvati con la variante al PRG DCC n. 105/2012, i parametri urbanistici ed edilizi rimangono immutati con le prescrizioni contenute nelle NTA.

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

Il P.P., perseguendo il completamento delle previsioni di P.R.G., costituisce uno strumento di attuazione, in particolare per l'acquisizione delle superfici individuate, quali standard urbanistici dal P.R.G. medesimo.

Nell'elaborato n. 10 vengono individuate, su base catastale, le zonizzazioni approvate in variante dalla DCC n. 105/2012.

Negli elaborati 10a e 10b vengono individuate le nuove zone di espansione C5 e i relativi servizi definiti dalla medesima variante mediante l'applicazione del comma h) dell'art. 37 bis delle NTA del PRG vigente.

Nell'elaborato 10c vengono individuate le unità minime di intervento proposte dal PP con i relativi parametri urbanistici ed edilizi.

L'elaborato 10d specifica i dati contenuti nell'elaborato precedente e individua oltre alle Unità minime di intervento le aree di completamento dell'ambito urbanistico, normate dall'art. 8 delle NTA del PP.

L'elaborato 10e individua i parametri urbanistici delle aree necessari a definire le modalità di attuazione del PP, poi ben definite nell'art. 8 delle NTA.

Nel P.P. vengono individuate le seguenti zonizzazioni riferite ad aree private a destinazione prevalentemente residenziale, con riferimento alla tavola n.10b:

- Aree destinate alla residenza già edificate,
- Aree destinate a verde privato
- Aree destinate alla residenza da edificare

In tali aree è ammesso l'intervento diretto se conforme al Progetto unitario approvato. E' obbligatorio, nei casi previsti ed indicati dalle norme, il convenzionamento (limitato al solo atto unilaterale d'obbligo per la cessione di aree nude senza esecuzione di opere di urbanizzazione) per provvedere al rilascio dei titoli abilitativi a costruire.

PREVISIONI PER LE AREE GIA' EDIFICATE

Le aree destinate alla residenza già edificate sono costituite da:

- 1) lotti di intervento già attuati e previsti dal P.P.C.
- 2) lotti in zona di completamento residenziale (B1) normati ai sensi degli artt. n.29 e 30 delle N.T.A. del PRG vigente.

3) lotti in zona di espansione C1 già attuati e convenzionati con piano di lottizzazione definitivamente approvato.

Per esse le norme del P.P. indicano gli interventi ammessi che in linea generale si rimettono alle normative previgenti.

All'interno della zona di completamento B1, il Piano individua una zona sottoposta a "riqualificazione urbanistica".

La previsione urbanistica ha lo scopo di riqualificare la viabilità esistente ridisegnando il confine dei lotti e 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 con il quale il medesimo si impegna a cedere al Comune a titolo gratuito il tratto di viabilità indicato nelle tavole di progetto del P.P., libero da qualsiasi pregiudizio, servitù o impedimento; 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 NTA.

PREVISIONI PER LE AREE DA EDIFICARE

Il P.P. individua le aree destinate alla residenza da edificare e già oggetto di nuova previsione urbanistica di PRG e denominate "zone di espansione C5" (art.37 bis delle NTA del PRG) che sono individuate nell'elaborato 10a in conformità con la DCC 105/2012.

Si tratta di zone non ancora edificate, poste in adiacenza a zone di espansione già attuate con precedenti piani particolareggiati di esecuzione.

In tali zone, soggette alle norme del presente P.P., è ammesso l'intervento diretto tramite convenzionamento, nelle unità minime di intervento e nelle aree di completamento dell'ambito, indicate e perimetrate dalle tavole di zonizzazione. Nelle tavole grafiche del P.P. sono evidenziate, oltre alle aree fondiarie in cui concentrare le capacità edificatorie concesse, anche le aree pubbliche da cedere secondo le previsioni del presente P.P. La cessione avverrà prima del rilascio del certificato o dell'attestato di agibilità ai sensi dell'art.24 e 25 del DPR 380/2001 e smi, secondo quanto specificato nelle norme.

Il volume da edificare sarà conteggiato sull'intero ambito, comprendente anche le aree pubbliche da cedere sulla base dell'indice territoriale.

L'intervento edilizio è ammesso mediante la presentazione di una domanda di permesso di costruire convenzionato sull'intera porzione individuata dalle tavole, da parte di tutti i proprietari interessati costituiti in Consorzio o unanimemente firmatari della convenzione, di cui il P.P. fornisce lo schema tipo.

Il P.P. prevede sia la quantità che la modalità di cessione delle aree pubbliche inserite all'interno degli Ambiti per pervenire alla completa attuazione del Piano stesso.

PREVISIONI PER LE AREE A DESTINAZIONE PUBBLICA

Il Piano individua le aree pubbliche di cui all'art.3 del D.M.1444/68 necessarie per il reperimento dello standard urbanistico previsto dalle norme vigenti. Il P.P., oltre a confermare gli standard urbanistici previsti dal medesimo P.R.G. nelle aree interne al perimetro di intervento, reperisce anche gli standard aggiuntivi prodotti dalla nuova edificazione prevista dal P.P. medesimo. Tutti gli standard aggiuntivi delle zone di espansione sono stati dimensionati a mq.21 per abitante teorico come previsto dalla l.reg.34/92.

DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI

Le zone di espansione residenziali, incluse nel perimetro del P.P., sono comprese nei 5 ambiti urbanistici definiti nelle tavole di zonizzazione 10 e 10a.

AMBITO 1

Nell'ambito 1, considerato che l'area in oggetto era già destinata a zona residenziale di espansione dal PRG, il P.P., conferma le previsioni volumetriche precedenti, pertanto in tale ambito la densità edilizia risulta maggiore rispetto all'intero Piano. Gli edifici residenziali sono inseriti in un sistema di parchi urbani attrezzati, uno verso est confinante con gli edifici scolastici (esistenti e di progetto) e l'altro verso ovest nell'ambito 2.

Gli edifici residenziali sono di varie tipologie, prevedono anche attività commerciali ai piani terra e quelli attestati lungo le strade principali possono essere caratterizzati da portici di uso pubblico secondo la progettazione architettonica che il privato realizzerà.

E' previsto inoltre un sistema integrato di parcheggi pubblici, percorsi, attraversamenti pedonali e piste ciclabili.

AMBITO 2

L'ambito 2 è qualificato dal grande parco urbano ricreativo attrezzato, caratterizzato da prati, boschetti di essenze varie, un laghetto e un teatro per spettacoli all'aperto.

Nell'ambito sono previsti anche lotti di nuova edificazione residenziale attestati lungo la strada di nuova progettazione e che vanno a ridefinire il margine est dell'edificato esistente attestato lungo la Statale 16.

Gli edifici previsti lungo la nuova via sono caratterizzati anch'essi da attività commerciali al piano terra e possono essere caratterizzati da portici di uso pubblico.

All'interno di tale ambito è stato redatto un progetto di indirizzo per una struttura sperimentale per produzione di energia descritta nell'elaborato 19.

AMBITO 3

L'ambito 3, il più esteso, è caratterizzato da un mix di funzioni e di tipologie edilizie: edilizia residenziale privata ed edilizia sociale, attrezzature e servizi pubblici, spazi attrezzati ed attrezzature sportive.

Infatti sono previsti lotti di nuova edificazione residenziale attestati lungo la strada di nuova progettazione, la piazza attrezzata S. Pio X, una struttura polivalente (centro sociale, culturale, ricreativo, spazi commerciali ed uffici), verde sportivo (con attrezzature di servizio e ristoro), verde didattico (con l'utilizzo e gestione da parte del Quartiere e della scuola) e orti urbani per gli anziani lungo il torrente Acqua Chiara, percorsi pedonali e ciclabili collegati alla ciclabile lungo la ferrovia e previsioni di collegamento verso la zona sportiva "Brancadoro".

Si prevede la realizzazione di una rotatoria che andrà a razionalizzare l'immissione del traffico veicolare su Viale dello Sport dal quartiere "Marina di Sotto" e dal Lungomare (via Virgilio), parcheggi a due livelli a ridosso del tracciato ferroviario e in prossimità del torrente Acqua Chiara con funzione di scambiatore per mezzi a trazione elettrica e parcheggi a due livelli ad ovest di Viale dello Sport.

AMBITO 4

Nell'ambito 4, in ottemperanza a quanto previsto dalla variante al PRG approvata con DCC 105/2012, è prevista la realizzazione di un'estesa area a parcheggi a ridosso del

tracciato ferroviario e pista ciclo-pedonale in continuità con quella esistente. Tale previsione, nell'ottica dell'art.48 delle NTA del PRG vigente, non costituisce reiterazione del vincolo espropriativo poiché la nuova formulazione dell'art.48 ha reso "conformativo" il vincolo medesimo prevedendo in congruenza con la Sentenza della Corte Costituzionale n.179/1999 un "giusto ristoro" per il privato consistente nella possibilità su tali aree di realizzare opere a reddito di varia natura.

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. Vengono fornite le indicazioni per il completamento delle previsioni urbanistiche del P.P.C. sui lotti ancora non adeguati alle previsioni del piano particolareggiato approvato nel 1997.

AMBITO 5

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), con verde e parcheggi, destinato a soddisfare i fabbisogni del quartiere "Marina di Sotto" e del sovrastante quartiere "Lauri", totalmente privo di dette attrezzature.

Si prevede la razionalizzazione della viabilità esistente con la nuova maglia infrastrutturale.

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

Il presente Piano Particolareggiato, conforme alla variante parziale al PRG vigente approvata con DCC 105/2012, 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 LR 34/92.

Correttamente ed in coerenza con il DM 1444/68 sono stati previsti ad attuazione pubblica, alcuni parcheggi su due livelli con standard sovrapposto che il Comune dovrà realizzare sulle aree cedute dai privati in attuazione del Piano. Gli altri parcheggi a raso di consistenza più o meno grande vengono acquisiti già attrezzati in corrispondenza alle capacità edificatorie concesse. Per gli standard a verde più consistenti, soprattutto nei due ambiti n.2 e 3, è prevista la cessione delle aree nude al Comune per poi prevedere l'attuazione mediante le opportune fonti di finanziamento previste per le opere pubbliche; il tutto secondo l'articolazione finanziaria espressa nell'elaborato n.21.

DIMENSIONAMENTO PIANO PARTICOLAREGGIATO

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

Ambito di espansione n.1

Possiede una superficie territoriale di mq. 32404 e un indice territoriale di 1,3977 mc/mq, e il volume prodotto è distribuito su 6 lotti fondiari indicati nelle tavole di progetto.

Nell'ambito sono individuate le seguenti unità minime di intervento: 1UMa, 1UMb e un'area di completamento dell'ambito urbanistico (1CA).

Ambito urbanistico	Indice fabbr. Territoriale IT (mc/mq)	Numero d'ordine del lotto	superficie fondiaria SF (mq)	indice fabbr. Fondiaria IF (mc/mq)	volume edificabile V (mc)	altezza massima dell'edificio H max. (ml)
1	1,3977	1A	1639,5	4.00	6558	12,50
		1B	1424,5	4.00	5698	12,50
		1C	814,5	4.00	3258	12,50
		1D	3309	4.00	13236	12,50
		1E	1807	4.00	7228	12,50
		1F	2328	4.00	9312	12,50

Ambito di espansione n.2

Possiede una superficie territoriale di mq. 29871 e un indice territoriale di 0,64 mc/mq, e il volume prodotto è distribuito su 5 lotti fondiari indicati nelle tavole di progetto. Fanno parte dell'ambito un'area di riqualificazione urbanistica con normativa di riferimento specifica e una porzione di zona di completamento B1 compresa all'interno dell'unità minima di intervento 2UMa a cui è stato riconosciuto l'indice preesistente di PRG (2 mc/mq).

Nell'ambito sono individuate le seguenti unità minime di intervento: 2UMa, 2UMb, 2UMc e un'area di completamento dell'ambito urbanistico (2CA).

Ambito urbanistico	Indice fabbr. Territoriale IT (mc/mq)	Numero d'ordine del lotto	superficie fondiaria SF (mq)	indice fabbr. Fondiaria IF (mc/mq)	volume edificabile V (mc)	altezza massima dell'edificio H max. (ml)
2	0.64	2A	1159	3.95	4594	12
		2B	768	4.20	3226	12
		2C	1296	4.10	5320	12
		2D	1296	4.03	5217	12
		2E	831	1.53	1270	9

Ambito di espansione n.3

Possiede una superficie territoriale di mq. 51187 e un indice territoriale di 0,70 mc/mq, e il volume prodotto è distribuito su 7 lotti fondiari indicati nelle tavole di progetto (il lotto 3C è destinato all'edilizia sociale e dovrà essere ceduto libero al Comune per la successiva concessione di diritto di superficie ad operatore abilitato ai sensi della L.R. 36/2005). Fanno parte dell'ambito, anche 2 aree destinate ad attrezzature comuni che costituiscono autonome unità minime di intervento (3UMd e 3UMe) e una porzione di zona di completamento B1 compresa all'interno dell'unità minima di intervento 3UMc a cui è stato riconosciuto l'indice preesistente di PRG (2 mc/mq). Inoltre, in adempimento a quanto previsto dalle norme della variante approvata con DCC 105/2012, nell'ambito è individuata l'unità minima di intervento 3UMa che comprende una zona a verde privato, parte dell'area della Piazza San Pio X e l'area fondiaria ove edificare la volumetria già prevista dalla precedente lottizzazione d'ufficio S.Pio X (escluse dal calcolo della superficie territoriale). Nell'ambito sono quindi individuate le seguenti unità minime di intervento: 3UMa, 3UMb, 3UMc, 3UMd, 3UMe e un'area di completamento dell'ambito urbanistico (3CA).

Ambito urbanistico	Indice fabbr. Territoriale IT (mc/mq)	Numero d'ordine del lotto	superficie fondiaria SF (mq)	indice fabbr. Fondiaria IF (mc/mq)	volume edificabile V (mc)	altezza massima dell'edificio H max. (ml)
3	0.70	3A	1305	3.77	4920	12
		3B	1090	5.00	5440	12
		3C	1034	5.00	5170	12
		3D	975	4.60	4485	12
		3E	715	4.60	3289	12
		3F	368	3.55	1306	12
		3G	4570	3.86	17661	15

Ambito di espansione n.4

Il progetto prevede la riorganizzazione della volumetria residua già prevista dal PPC "Marina di Sotto" e inclusa nella variante approvata con DCC 105/2012. Nell'ambito sono individuate le seguenti unità minime di intervento: 4UMa, 4UMb e 4UMc. Per le restanti superfici facenti parte dell'ambito ma escluse dalle unità minime di intervento, se ne prevede l'attuazione secondo quanto previsto dalla normativa del PRG vigente (art. 48).

Ambito urbanistico	Indice fabbr. Territoriale IT (mc/mq)	Numero d'ordine del lotto	superficie fondiaria SF (mq)	indice fabbr. Fondiaria IF (mc/mq)	volume edificabile V (mc)	altezza massima dell'edificio H max. (ml)
4	-	4A	1447	3.00	4341	12
	-	4B	385	1.80	693	7
	-	4C	405	Volume esistente		

Ambito di espansione n.5

Per questo ambito, essendo l'area completamente destinata ad attrezzature comuni, si prevede l'attuazione mediante l'art. 48 delle NTA del PRG vigente.

VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (VAS)

Il progetto di Piano Particolareggiato previsto dalla variante approvata con DCC 105/2012 e conforme nei suoi parametri urbanistici, viene escluso dalla procedura di cui sopra, in quanto già assoggettato allo screening di VAS previsto dall'art.12 del D.Lgs nelle fasi di variante (Determinazione del Dirigente del Settore Urbanistica dell'Amministrazione Provinciale n.3690/GEN del 15/12/2010).

ZONIZZAZIONE ACUSTICA

Il Piano 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 del P.P. (esclusa quella occupata dalle principali vie di comunicazione quali la S.S.16 e Viale dello Sport), l'indicazione di aree di tipo misto (tipo III) nelle quali sono zonizzate la maggior parte delle aree residenziali del Comune.

SOSTENIBILITA' AMBIENTALE

Il progetto dell'insediamento possiede notevoli caratteristiche di sostenibilità ambientale. Le NTA forniscono diverse indicazioni e prescrizioni riguardanti le prestazioni energetiche, i requisiti impiantistici degli edifici e delle aree scoperte pertinenziali e pubbliche. In generale vengono resi obbligatori il raggiungimento delle prestazioni energetiche degli edifici imposte dalla normativa vigente nonché fornite indicazioni:

- fabbisogno acqua calda sanitaria soddisfatto da energie rinnovabili
- impianti di produzione calore centralizzati
- utilizzo del teleriscaldamento
- illuminazione di strade e aree pubbliche e private
- risparmio di consumi d'acqua
- infissi e vetri
- rinterri

Viene inoltre effettuato uno studio di massima (Elab 19) riguardante una centrale di teleriscaldamento posta all'interno delle aree pubbliche a servizio dell'insediamento residenziale (Ambito1). Viste le notevoli potenzialità dell'impianto in termini di sostenibilità ambientale si è ritenuto di valutare e prospettare tale progettazione.

URBANIZZAZIONI

Gli elaborati grafici (Elab. 14,15,16,17 e 18) unitamente alla relazione delle opere di urbanizzazione (Elab. 19), descrivono il progetto delle reti impiantistiche con il dimensionamento di massima, come previsto dalla norme vigenti in materia di P.P.

La Relazione finanziaria (Elab. 21), evidenzia l'incidenza della spesa per l'urbanizzazione primaria, distinguendo il costo al mc degli interventi pubblici e privati pari a 80,12 € al mc, dagli interventi di competenza dei privati pari a 49,37 € al mc.

Gli elaborati grafici di progetto individuano le aree destinate a soddisfare gli standard urbanistici richiesti, indicando la loro superficie effettiva e la loro specifica utilizzazione.

Le opere di urbanizzazione primaria comunque richieste nelle aree a destinazioni pubblica sono:

- strade di impianto edilizio,
- parcheggi pubblici stradali alberati e non,
- percorsi pedonali interni,
- piste ciclabili in propria sede e su strada;
- impianto di illuminazione pubblica,
- verde di arredo e/o di protezione,
- impianto di raccolta e ricircolo delle acque meteoriche,
- fognatura per lo smaltimento delle acque bianche e nere,
- rete idrica;
- rete gas;
- rete telefonica;
- rete f.e.m. elettrica

Gli elaborati grafici nn. 16-17-18 indicano gli schemi funzionali/distributivi di massima delle reti tecnologiche sottosuolo, nonché dei relativi allacciamenti alle linee e canalizzazioni principali di scala urbana, ed in particolare gli allacciamenti principali alla dorsale.

Per le particolari caratteristiche urbanistiche del P.P., sono considerate aree ed opere di urbanizzazione secondaria quelle necessarie a soddisfare i relativi standard urbanistici del verde, dei servizi collettivi e dei parcheggi, sia con riferimento ai fabbisogni interni al Perimetro di Intervento, sia con riferimento ai fabbisogni generatisi dal recente sviluppo del quartiere.

Sono da considerarsi opere di urbanizzazione secondaria compresa nel perimetro del P.P.:

- l'area destinata ad edilizia sociale compresa;
- l'area destinata all'istruzione nell'Ambito n.1;
- i parcheggi su più livelli;
- l'attrezzatura delle aree verdi degli ambiti n.2 e 3 (parchi pubblici di quartiere);
- la Piazza S.Pio X in parte compresa nell'attrezzatura comune e in parte area a verde pubblico.

Per tali opere è previsto, salvo quanto diversamente specificato dalle norme, nell'ottica dell'attuazione dei singoli ambiti urbanistici individuati negli elaborati progettuali, la sola cessione delle aree nude necessarie al Comune per prevedere la successiva urbanizzazione. E' possibile per l'A.C. prevedere la realizzazione a scomuto degli OO.UU. da parte dei privati delle relative opere sia per interventi all'interno del Perimetro del P.P. che al di fuori.

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

La destinazione d'uso prevalente in tutte le zone perimetrare dal P.P., ad eccezione di quelle destinate a viabilità, parcheggi ed attrezzature pubbliche di quartiere, è quella residenziale. Nelle aree pubbliche di quartiere rimangono definite le destinazioni ammesse dall'art.48 delle NTA del PRG. Per le zone di viabilità e parcheggi rimangono definite le destinazioni ammesse rispettivamente dagli artt. 46 e 48/4 delle NTA del PRG vigente.

Per le zone residenziali è ammessa al piano terra la destinazione commerciale per esercizi di vicinato ai sensi del vigente T.U.R. in materia di commercio - negozi al dettaglio alimentare e non, secondo le specifiche contenute nell'art.13 delle NTA del PP.

Per le lottizzazioni già approvate restano ferme le destinazioni e le prescrizioni in esse inserite, già previste in convenzioni stipulate, prima dell'adozione delle presenti norme

PIANO CASA REGIONALE

In applicazione della Delibera di CC n.8 del 11/02/2011 e della LR n.22/2009 e delle s.m.i. apportate dalla LR n.19/2010 nelle zone inserite nel perimetro del PP è ammessa la presentazione di proposte ai sensi degli artt. della citata legge regionale ("Piano Casa Regionale") per il periodo di vigenza della norma.

Per gli edifici esistenti nelle aree destinate alla residenza già edificate e a verde privato valgono le prescrizioni della Delibera di CC n.8/2011.

Per le nuove zone residenziali di espansione C5, sugli edifici esistenti, non sono ammessi ampliamenti o deroghe volumetriche in applicazione delle norme delle leggi regionali citate. Per le aree a destinazione pubblica (art.9 e 10 delle presenti norme) non sono ammessi ampliamenti o deroghe volumetriche in applicazione delle norme delle leggi regionali citate.

INVARIANZA IDRAULICA

Il PP è completo degli elaborati richiesti ai sensi dell'art. 10 della LR 22/2011 e dalla DGR n.56/2014 che ha approvato il relativo regolamento attuativo (ved. Elab. 22 e 23 integrativi della relazione geologica necessaria al recepimento del parere di cui all'art.89 del DPR 380/2001).

ELENCO ELABORATI

Fanno parte del progetto i seguenti elaborati:

Num.	Denominazione	Tipo elaborato	Scala	Inv / mod (*)
Elab.01	Inquadramento territoriale	grafico	5000	inv
Elab.02	Inquadramento urbanistico	grafico	2500 - 5000	inv
Elab.03	Tipologie edilizie: stato attuale	grafico	2000	inv
Elab.04	Mappa catastale	grafico	2000	inv
Elab.05	Rilievo fotografico – Punti di vista fotografici	grafico	2000	inv
Elab.06	Profili altimetrici: stato attuale	grafico	2000 - 5000	inv
Elab.07	Stato di attuazione del PRG e dei piani particolareggiati approvati	grafico	2000	inv
Elab.08	Sottoservizi: stato attuale	grafico	2000	inv
Elab.09	Tavola di progetto	grafico	2000	inv
Elab.10	Zonizzazione di progetto Inquadramento generale su base catastale	grafico	2000	inv
Elab.10a	Zonizzazione di progetto Inquadramento generale con individuazione nuove zone di espansione C5	grafico	1000	inv
Elab.10b	Zonizzazione di progetto Classificazione funzionale	grafico	1000	inv
Elab.10c	Zonizzazione di progetto Individuazione delle unità minime di intervento	grafico	1000	mod
Elab.10d	Zonizzazione di progetto Individuazione delle unità minime di intervento e delle aree di completamento urbanistico dell'ambito	grafico	1000 2000	mod
Elab.10e	Zonizzazione di progetto Individuazione parametri urbanistici di progetto dei singoli ambiti	grafico	1000	mod
Elab. 11	Norme tecniche di attuazione	descrittivo	-----	mod
Elab.12	Planivolumetrico Schemi tipologici, distacchi e altezze	grafico	2000	inv
Elab.13a	Viste tridimensionali quartiere	grafico	-----	inv
Elab.13b	Viste tridimensionali piazza S. Pio X	grafico	-----	inv
Elab.14	Profili stradali di progetto	grafico	200 - 2000	inv
Elab.15	Particolari stradali – Tipologie di strade	grafico	50 - 2000	inv
Elab.16	Rete idrica – Rete gas	grafico	2000	inv
Elab.17	Rete distribuzione energia elettrica, pubblica illuminazione, rete telefonica	grafico	2000	inv
Elab. 18	Rete fognaria acque nere / chiare	grafico	2000	inv
Elab. 19	Relazione illustrativa opere di urbanizzazione	descrittivo	-----	inv
Elab. 20	Relazione illustrativa generale	descrittivo	-----	mod
Elab. 21	Relazione finanziaria	descrittivo	-----	mod
Elab. 22	Verifica di compatibilità idraulica (VCI)	descrittivo	-----	inv
Elab. 23	Relazione di invarianza idraulica	descrittivo	-----	inv
Elab. 24	Relazione geologica	descrittivo	-----	inv
Elab. 25	Schema di convenzione e atto unilaterale d'obbligo	descrittivo	-----	inv
Elab. 26	Localizzazione osservazioni	grafico	1000	mod
Elab. 27	Esame osservazioni e controdeduzioni	descrittivo	-----	mod

(*) inv = elaborato non modificato in fase di approvazione definitiva del PP

mod = elaborato modificato/integrato in fase di approvazione definitiva del PP