

ALLEGATO
del CC n. 100
del 18/12/2014

SETTORE PROGETTAZIONE E MANUTENZIONE OPERE PUBBLICHE
VIALE DE GASPERI, 120 - TEL. 0735/794330 - FAX. 0735/794309 - CODICE FISCALE E PARTITA IVA 00360140446

**PROGETTO PRELIMINARE IN VARIANTE AL P.R.G. PER LA
REALIZZAZIONE DEL "CENTRO SPORTIVO ELEONORA" IN
LOCALITA' PORTO D'ASCOLI AI SENSI ART.19 DPR
327/2001-ADOZIONE VARIANTE PARZIALE AL PRG**

San Benedetto del Tronto, li
DICEMBRE 2014

VARIANTE URBANISTICA

Scala
.

Aggiornamento

**VARIANTE URBANISTICA
RELAZIONE TECNICA-ELABORATI DI VARIANTE AL P.R.G.**

Elaborato
6



Il Progettista
Arch. Farnush Davarpanah

Il RUP.
Arch. Annalisa Sinatra

Il Dirigente
Arch. Farnush Davarpanah

**PROGETTO PRELIMINARE IN VARIANTE AL P.R.G. PER LA
REALIZZAZIONE DEL "CENTRO SPORTIVO ELEONORA" IN
LOCALITA' PORTO D'ASCOLI AI SENSI ART.19 D.P.R. 327/2001
ADOZIONE VARIANTE PARZIALE AL P.R.G.**

RELAZIONE

DESCRIZIONE DELL'ATTUALE DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA

Il Comune di S. Benedetto del Tronto è dotato di P.R.G. approvato con D.P.G.R. n.8369 del 27.11.1990.

Con Delibera di C.C. n.78 del 11.07.2008 è stata approvata la Variante all'art.48 delle NTA del P.R.G. approvata definitivamente .

Attualmente l'area sulla quale ricade l'intervento è destinata interamente a "verde pubblico di quartiere" di cui all'art.48/3 delle N.T.A. del P.R.G. che recita:

"Art.48- Zone per attrezzature pubbliche di quartiere

Le zone per attrezzature pubbliche di quartiere si suddividono in: zone per l'istruzione, zone per attrezzature comuni, zone a verde pubblico, zone per parcheggi pubblici.

Esse sono previste ai sensi e nel rispetto del D.I. 2.4.1968 n° 1444

In queste zone il Piano si attua nei modi come di seguito stabiliti.

Le aree non edificate, né destinate a parcheggi o passaggi, saranno sistemate a verde con alberature di alto fusto.

Omissis:

Art. 48/3 - Zone a verde pubblico di quartiere

(Variante normativa definitivamente approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n° 78 del 11/07/2008)

Sono destinate a verde naturale ed attrezzato e gestite secondo il Regolamento del verde (delibera C.S. 157del 10 maggio 2006) e privilegiando l'applicazione di criteri di bio-architettura.

Le attrezzature e gli impianti consentiti ai privati secondo i punti c) e d) dell'art. 3 del D.I. 02/04/1968 n.1444 possono essere completate da esercizi complementari per attività ricreative-ristorative (bar, tavola calda, ristorante, pizzeria) solo fino alla concorrenza del 50% della superficie massima edificabile. La superficie utile lorda (SUL) massima consentita è pari al 5% della Superficie territoriale di ogni zona + 5% per coperture stagionali e rimovibili. La quota parte da destinare a verde compatto (non sono conteggiabili alberature quali filari, viali.), sarà almeno il 60% della Superficie territoriale. Nella parte restante della zona sono ammesse anche serre trasparenti senza comportare aumento di volume ma in misura non superiore al 10% della ST e al servizio della stessa area verde.

L'edificato va comunque collocato compatibilmente con i vincoli PPAR e in armonia con i vincoli idrogeologici e paesistico-ambientali e previa valutazione geologica Per aree di dimensioni fino a 1.500 mq la superficie massima edificabile può comunque raggiungere i 75 mq compresi i bagni pubblici.

Per aree di dimensioni oltre i 100.000 mq la superficie massima edificabile è pari a mq 8.000.

Da e oltre i 30.000 mq di ST e compatibilmente con i vincoli paesaggistici, storici ed ambientali, la SUL, come sopra calcolata, è organizzabile anche su 2 piani fuori terra di altezza massima complessiva pari a ml 7, purchè con abbattimento delle barriere architettoniche.

In proporzione all'ampiezza della superficie edificabile sarà anche attrezzata contestualmente alla realizzazione dell'edificato una idonea area a verde compatto pari almeno al quadruplo della superficie massima edificabile, secondo uno schema progettuale per la sistemazione di massima dell'area e ceduta gratuitamente al Comune. L'area rimanente, di uso pubblico, compresa la superficie da destinare a parcheggio funzionale all'edificato, possibilmente permeabile, ed attrezzata contestualmente dal privato come da art.61 del REC, sarà ceduta gratuitamente al Comune, fermo restando per il privato, il diritto di superficie e l'obbligo alla manutenzione e pulizia dell'intera Superficie Territoriale scoperta.

L'edificato va comunque collocato compatibilmente con i vincoli PPAR e in armonia con i vincoli storici, idrogeologici e paesistico-ambientali e previa valutazione geologica. Sull'edificato, di proprietà privata, sarà applicato il vincolo di destinazione della durata di 30 anni.

In caso di alienazione dell'edificato il Comune può esercitare il diritto di prelazione.

H max = 4 ml

Dc=ml 5

Df=ml 10

Ds=ml 5

In analogia con la Delibera del Consiglio Comunale n°27 del 1995 gli interventi di iniziativa privata sono subordinati alla sottoscrizione di convenzione, approvata dal Consiglio Comunale, unitamente allo schema progettuale, riguardante la sistemazione, i modi e i tempi di utilizzo e gestione dell'area, dell'edificato e dell'intero comparto, la messa a disposizione delle aree necessarie; i tempi e le modalità per la verifica dello stato di attuazione nonché le sanzioni previste per gli eventuali inadempimenti.

Il privato può comunque riservarsi, previo inserimento nella Convenzione di cui sopra, una quota di uso pubblico da destinare secondo il punto c) dell'art. 3 del D.I. 02/04/1968 n.1444 ad attrezzature stagionali fino ad un massimo del 30% della Superficie Territoriale e comunque non oltre i 1200 mq..

Per le attività complementari sopra indicate e comunque nel rispetto delle norme vigenti i parcheggi di uso pubblico, ad esclusione delle corsie di smistamento, devono essere almeno pari a 40mq/100mq di SUL e le relative aree devono essere permeabili, per quanto possibile, e attrezzate contestualmente all'edificato secondo il comma 4 dell'art. 61 (parcheggi) del REC di SBT.

In caso di intervento pubblico diretto la massima superficie edificabile e l'altezza massima sono subordinate ad un complessivo progetto planovolumetrico esteso all'intera area e approvato dal Consiglio Comunale, ferma restando la dotazione di parcheggi di cui al REC di SBT.

In tali zone, ferma restando la destinazione di superficie, è possibile nel sottosuolo ricavare spazi destinati a parcheggi privati. Nel caso di parcheggi di proprietà privata, in coerenza con tutti gli accorgimenti e i pareri necessari per tali interventi, la realizzazione di tali attrezzature nel sottosuolo comporta, per il privato, in superficie, la realizzazione del 60% a verde compatto e la cessione gratuita e contestuale al Comune di tutta l'area di zona.

L'edificazione dei parcheggi sotterranei avviene previa valutazione geologica connessa al progetto di intervento; gli interventi di iniziativa privata sono subordinati alla sottoscrizione di convenzione, approvata dal Consiglio Comunale, unitamente allo schema progettuale, riguardante la sistemazione, i modi e i tempi di utilizzo e gestione dell'area, dell'edificato nel sottosuolo e dell'intero comparto, la messa a disposizione delle aree necessarie; i tempi e le modalità per la verifica dello stato di attuazione nonché le sanzioni previste per gli eventuali inadempimenti.

omissis

Prescrizioni generali valide per tutti i commi:

- Le attrezzature elencate dall'art.14 delle NTA del vigente PTC provinciale e previste dal presente articolo delle NTA non concorrono nel calcolo degli standard.

- Per edifici esistenti in zona a standard, fatto salvo quanto previsto dai commi precedenti, è garantito il mantenimento del volume esistente assentito in proprietà privata. Per essi è ammesso l'intervento di

restauro e risanamento conservativo senza cambio di destinazione d'uso. Gli immobili legati agli edifici già esistenti all'atto di approvazione della presente Delibera possono essere oggetto degli interventi ammessi nei commi precedenti fatta salva l'edificazione di nuovi volumi e attrezzature ed impianti ammessi in zone a standard non edificate. Devono essere rispettate tutte le normative in merito ai vincoli di tutela dei beni culturali, ambientali e paesaggistici in vigore.

- Per quanto riguarda le distanze minime, ove non specificate, si fa riferimento a quanto previsto dal vigente Regolamento Edilizio Comunale e dal DM.1444/68.

-Per attrezzature stagionali si intendono attrezzature ludiche destinate al gioco e allo sport semplicemente appoggiate al terreno o con caratteristiche di facile rimovibilità quali ad esempio giochi gonfiabili, piscine fuori terra e giochi d'acqua gonfiabili, palloni pressostatici di copertura di attrezzature per il gioco e sport, ecc.... Tali attrezzature rimovibili dovranno essere rimosse al termine della stagione di utilizzo che non potrà avere durata superiore a giorni centottanta all'anno. Le attrezzature dovranno essere collocate nel rispetto delle distanze minime previste dal REC e dal DM 1444/68 e potranno avere altezza massima non superiore a metri 7.

VARIANTE PARZIALE A P.R.G.

A seguito della Variante parziale al P.R.G. l'area avrà la destinazione in parte di cui all'art.48/3a delle N.T.A. del PR.G. che recita:

“Art.48 delle N.T.A.- Zone per attrezzature pubbliche di quartiere

Le zone per attrezzature pubbliche di quartiere si suddividono in: zone per l'istruzione, zone per attrezzature comuni, zone a verde pubblico, zone per parcheggi pubblici.

Esse sono previste ai sensi e nel rispetto del D.I. 2.4.1968 n° 1444

In queste zone il Piano si attua nei modi come di seguito stabiliti.

Le aree non edificate, né destinate a parcheggi o passaggi, saranno sistemate a verde con alberature di alto fusto.

3a) - Zone a verde sportivo

In tali zone, secondo il Regolamento del verde (delibera C.S. 157 del 10 maggio 2006) e privilegiando l'applicazione di criteri di bio-architettura, è consentito l'intervento di iniziativa privata per la realizzazione di impianti ed attrezzature destinate allo sport integrato al verde. Gli interventi di iniziativa privata sono subordinati alla sottoscrizione di convenzione, approvata dal Consiglio Comunale, unitamente allo schema progettuale, riguardante la sistemazione, i modi e i tempi di utilizzo e gestione dell'area, dell'edificio e dell'intero comparto, la messa a disposizione delle aree necessarie; i tempi e le modalità per la verifica dello stato di attuazione nonché le sanzioni previste per gli eventuali inadempimenti.

La massima superficie utile lorda (SUL) consentita ai privati secondo i punti c) e d) del all'art. 3 del D.I. 02/04/1968 n.1444, è pari al 15 % della Superficie territoriale di ogni zona + l'utilizzo di eventuali coperture stagionali e rimovibili. **Tali coperture stagionali e rimovibili devono essere di uso pubblico e avere una superficie massima pari al 30% della Superficie Territoriale e comunque non oltre i 1200 mq.**

La quota parte da destinare a verde compatto (non sono conteggiabili alberature quali filari, viali) sarà almeno il 50% della Superficie Territoriale e sarà attrezzata contestualmente alla realizzazione dell'edificio e ceduta gratuitamente al Comune secondo uno schema progettuale per la sistemazione di massima e i modi e i tempi di utilizzo e gestione dell'area e dell'edificio. Il restante 35 %, di uso pubblico, compresa la superficie da destinare a parcheggio come da art.61 del REC e attrezzata contestualmente dal privato, sarà ceduto gratuitamente al Comune fermo restando per il privato, il diritto di superficie e l'obbligo alla manutenzione e pulizia dell'intera Superficie territoriale scoperta.

L'edificato va comunque collocato compatibilmente con i vincoli PPAR e in armonia con i vincoli storici, idrogeologici e paesistico-ambientali e previa valutazione geologica.

Sull'edificato, di proprietà privata, sarà applicato il vincolo di destinazione della durata di 30 anni.

In caso di alienazione dell'edificato il Comune può esercitare il diritto di prelazione.

H max= 10 ml

Dc=ml 5

Df=ml 10

Ds=ml 5

N° piani fuori terra = 1

E' consentito suddividere il volume in 2 piani f.t. soltanto fino alla concorrenza di 1/3 del volume massimo ammissibile e con abbattimento delle barriere architettoniche.

Nel rispetto delle norme vigenti i parcheggi di uso pubblico, ad esclusione delle corsie di smistamento, devono essere almeno pari a 40mq/100mq di SUL e le relative aree devono essere permeabili, per quanto possibile, e attrezzate secondo il comma 4 dell'art. 61 (parcheggi) del REC di SBT.

In caso di intervento pubblico diretto la massima superficie edificabile e l'altezza massima sono subordinate ad un complessivo progetto planovolumetrico, approvato dal Consiglio Comunale ed esteso all'intera area, ferma restando la dotazione di parcheggi di cui al REC di SBT.

Ed ed in parte di cui all'art.48/4 delle N.T.A. del PR.G. che recita:

4) - Zone per parcheggi di quartiere

Si rinvia all'art.61 del REC di SBT.

In analogia con la Delibera del Consiglio Comunale n. 66 del 1996 in tali zone il privato può attrezzare l'area a parcheggio permeabile, per quanto possibile, realizzando tale attrezzatura anche a più piani interrati, previa valutazione geologica. Gli interventi di iniziativa privata sono subordinati alla sottoscrizione di convenzione, approvata dal Consiglio Comunale, unitamente allo schema progettuale, riguardante la sistemazione, i modi e i tempi di utilizzo e gestione dell'area, dell'edificato nel sottosuolo e dell'intero comparto, la messa a disposizione delle aree necessarie; i tempi e le modalità per la verifica dello stato di attuazione nonché le sanzioni previste per gli eventuali inadempimenti.

L'intera area di superficie, di uso pubblico, dovrà essere attrezzata e ceduta gratuitamente al Comune sia pure permanendo per il privato il diritto di superficie, mentre le attrezzature di sottosuolo resteranno di proprietà privata fermo restando per il privato l'obbligo alla manutenzione e pulizia dell'intera Superficie territoriale e degli spazi del sottosuolo.

Il piano di intervento dovrà prevedere almeno il 30% da destinare a parcheggio gratuito Sull'edificato, di proprietà privata, sarà applicato il vincolo di destinazione della durata di 30 anni.

In caso di alienazione dell'edificato il Comune può esercitare il diritto di prelazione.

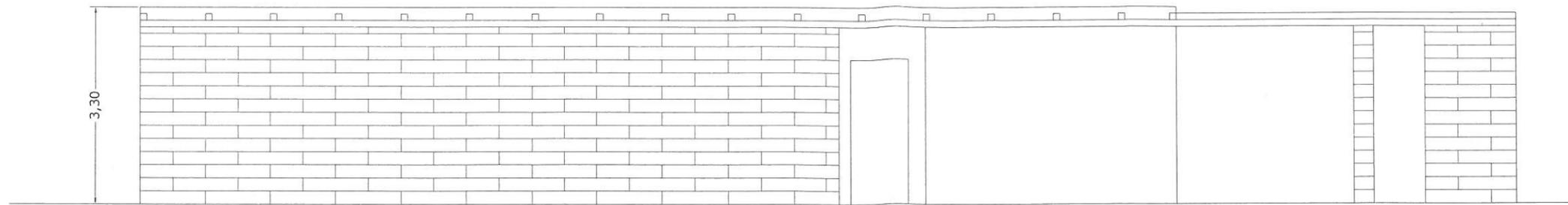
VERIFICA DEGLI STANDARDS DI CUI AL DM 1444/68

La Variante urbanistica consiste nella modifica della destinazione nell'ambito della medesima categoria di standards, quelli previsti dal PRG nell'ambito dell'art.48 delle N.T.A.

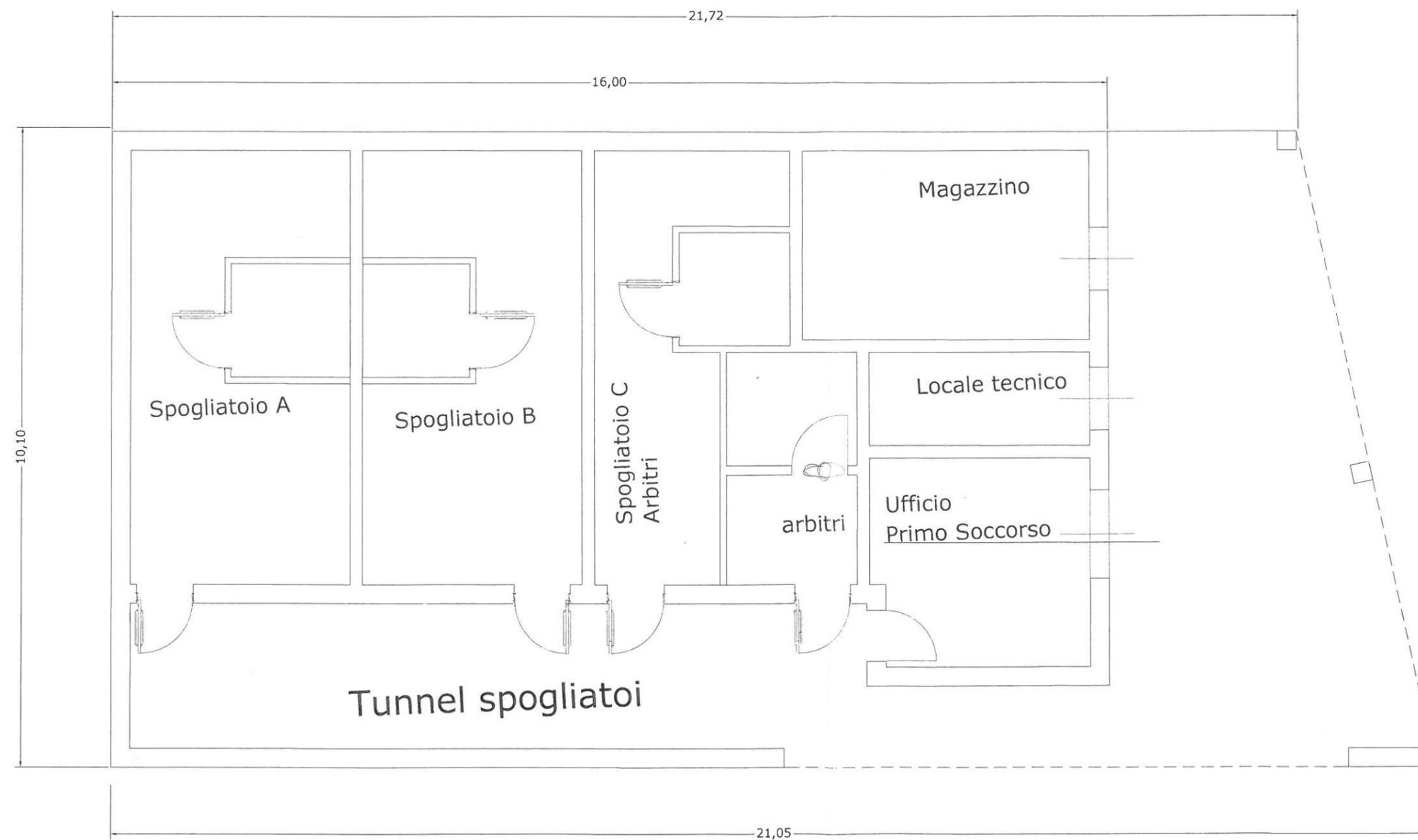
Rimanendo nell'ambito della stessa categoria non vi sono alterazioni della dotazione generale del Piano.

Il Responsabile del procedimento
Arch. Annalisa Sinatra





Schema Prospetto Sud



PLANIMETRIA SPOGLIATOI mq.230 mc.690



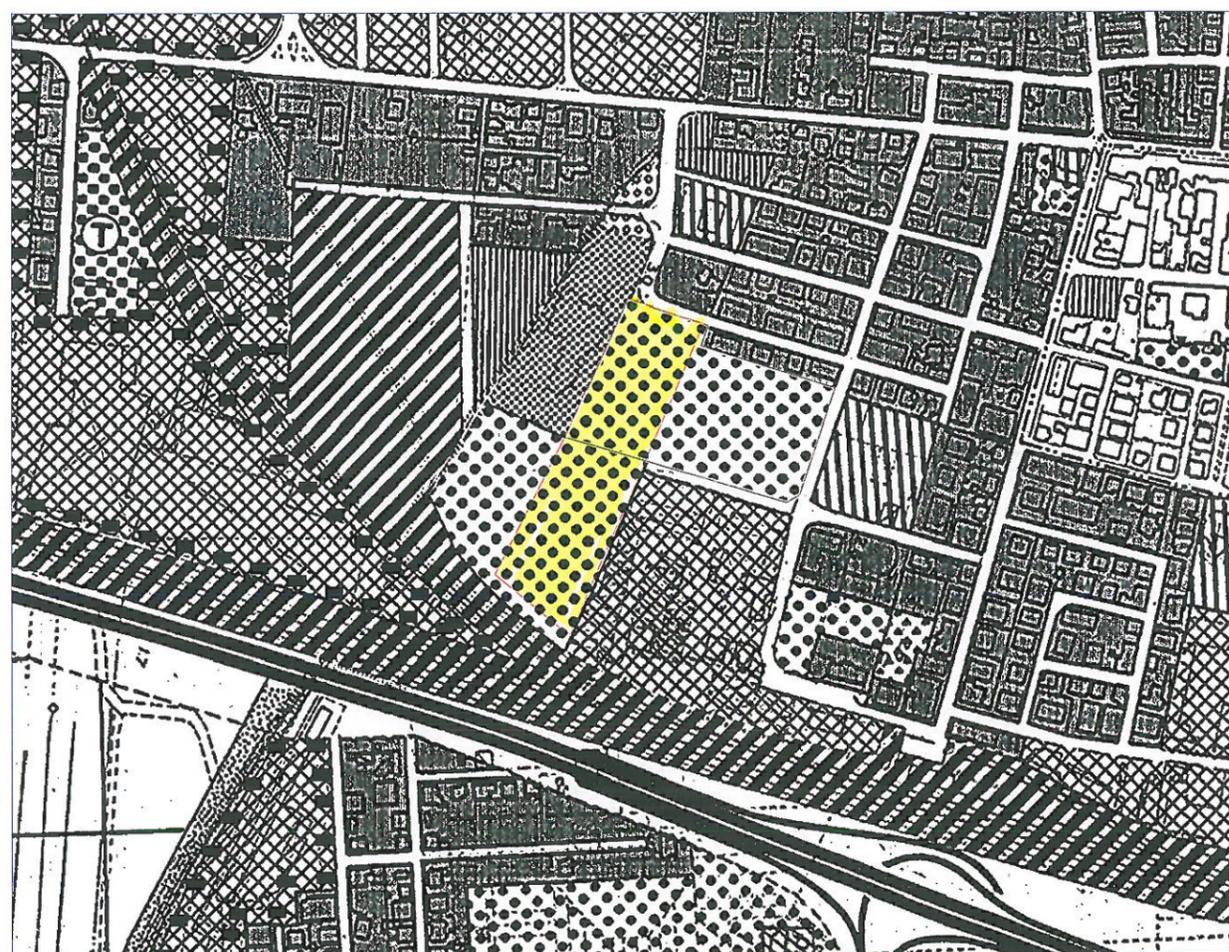
ART.48/3 NTA DEL PRG
ZONE A VERDE PUBBLICO DI QUARTIERE



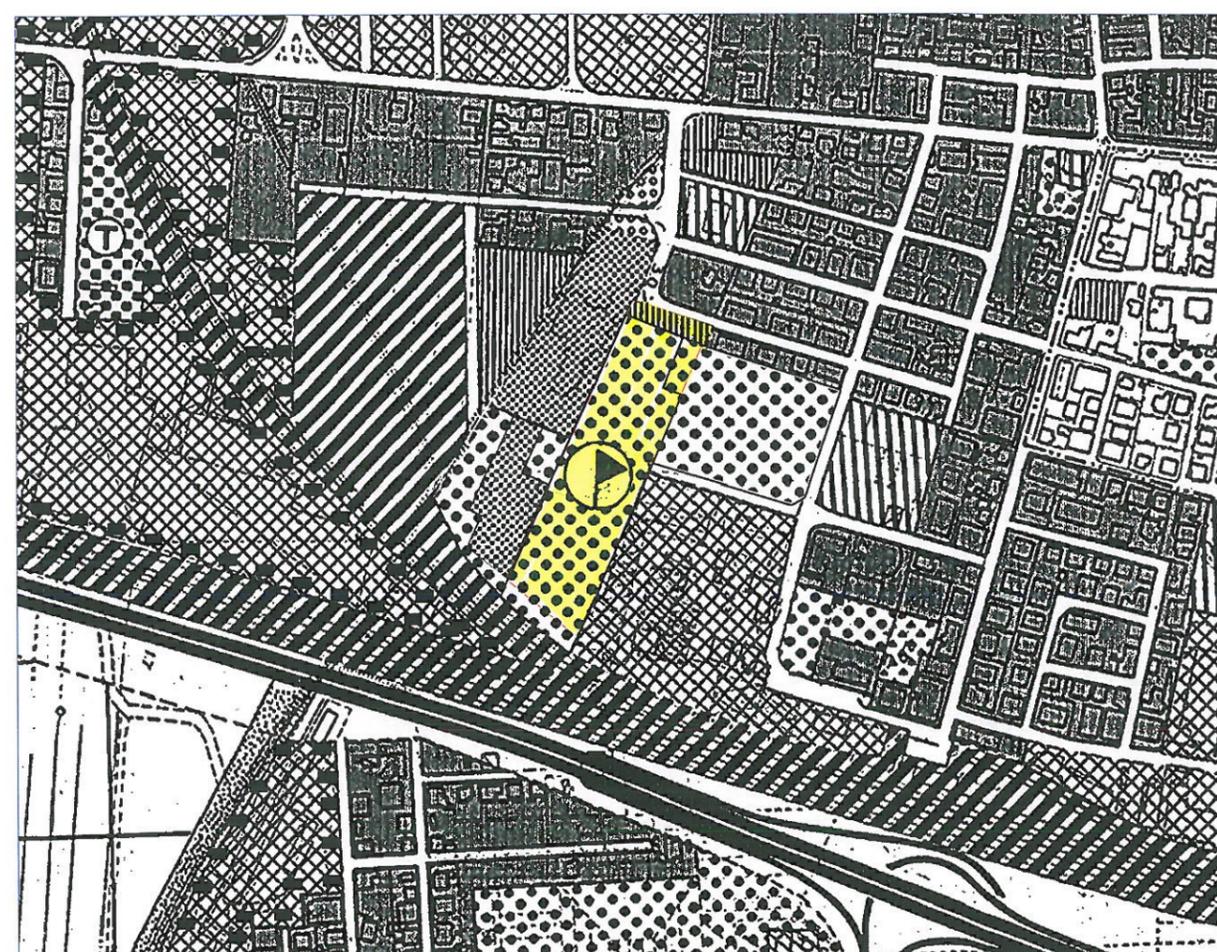
ART.48/3a NTA DEL PRG
ZONE A VERDE PUBBLICO SPORTIVO



ART.48/4 NTA DEL PRG
ZONE PER PARCHEGGI DI QUARTIERE



ATTUALE DESTINAZIONE: ART.48/3 NTA DEL PRG



NUOVA DESTINAZIONE:- ART.48/3a NTA DEL PRG
- ART.48/4 NTA DEL PRG