

PIANO PARTICOLAREGGIATO COMPLETAMENTO “MARINA DI SOTTO”

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Premessa

In applicazione della Legge 18.04.1962 n.167 veniva deliberato dal Consiglio comunale del 08.11.62 D.C.C. n.67 e di conseguenza redatto un Piano Particolareggiato delle zone da destinare alla costruzione di alloggi a carattere economico e popolare, nel comprensorio “Marina di Sotto”. Tale Piano, adottato con D.C.C. n.25 del 05.03.66 e pubblicato dal 11.03.66 al 20.03.66, diventava esecutivo con il Decreto di approvazione (con prescrizioni) del Ministero dei LL.PP. n.545 del 19.06.67.

A tutt’oggi, per motivi connessi alle ben note problematiche della pianificazione territoriale in generale e in particolare alle resistenze all’esproprio di alcuni proprietari nonché alla mutazione delle dinamiche edificatorie della zona, il Piano di Zona “PEEP Marina di Sotto” non ha avuto piena e completa attuazione. Tale situazione ha comportato notevoli difficoltà nell’assetto funzionale dell’area in relazione soprattutto all’organizzazione viaria e alla carenza dei parcheggi.

Pertanto l’Amministrazione Comunale ha dato incarico al Servizio Pianificazione del Settore Assetto del Territorio di redigere un Piano Particolareggiato finalizzato alla definizione degli interventi necessari al completamento dell’urbanizzazione delle aree già incluse nel PEEP .

Gli interventi previsti

Il piano in oggetto assume come area di intervento lo stesso ambito già individuato nella zonizzazione del PRG vigente .

Gli interventi previsti riguardano sia la realizzazione di alcuni edifici residenziali ad integrazione del tessuto edilizio già realizzato, sia consistenti opere di sistemazione di spazi pubblici prevalentemente a carattere “aperto” (strade, percorsi pedonali, parcheggi e verde attrezzato).

L'edificazione residenziale

I nuovi edifici a destinazione residenziale, sono prevalentemente ubicati nella parte “nord-orientale” dell’ambito e disposti su singoli lotti regolari in analogia a quelli già realizzati.

Gli accessi sono distribuiti lungo la Via del Palladio e la Via Lombroso, per le quali si prevede rispettivamente il completamento e il prolungamento verso sud con fondo cieco .

Di minore entità il completamento dei lotti in prossimità di Via del Tiziano dove si prevede anche la realizzazione di una nuova strada di distribuzione e collegamento fra il Viale P.Togliatti e Via Del Correggio, recuperando parzialmente il tracciato della strada esistente.

Per quanto riguarda invece l’edificazione preesistente al “PEEP-Marina di sotto”, ad esclusione dei manufatti ricadenti nelle aree destinate ad attrezzature pubbliche per i quali si prescrive la demolizione, il piano prevede il sostanziale mantenimento, consentendo interventi di ristrutturazione edilizia senza incremento di volume e di superficie coperta.

Le opere pubbliche

Oltre al prolungamento di Via Lombroso e alla realizzazione della nuova traversa di Via del Tiziano sopra citati, si prevedono i seguenti interventi:

- La riconfigurazione dell’incrocio fra il Viale P.Togliatti e il Viale dello Sport finalizzata ad una più efficiente separazione dei flussi di traffico, ridisegnando i margini della carreggiata attualmente indifferenziati rispetto ai parcheggi confinanti, realizzando due corsie di immissione verso Via P. Togliatti ed inserendo opportune aiuole spartitraffico.
- Il completamento di Via P.Togliatti, per la quale si intende confermare il carattere di “strada interna” al quartiere dove limitare il traffico veicolare, privilegiando l’uso pedonale e ciclabile e valorizzando con opportune opere di arredo e piantumazione il margine ovest lungo il quale insistono alcune aree di interesse pubblico (istruzione, verde attrezzato, parcheggi); per tali aree, in conformità con le previsioni del PRG vigente, è senz’altro auspicabile nella fase esecutiva una progettazione coordinata che tenga conto anche delle relazioni con le aree limitrofe situate all’esterno del limite di piano particolareggiato.
- La sistemazione dell’area destinata ad “attrezzature di interesse comune” ubicata all’estremità nord della stessa Via Togliatti. Nella progettazione , la disposizione dei corpi edilizi sarà organizzata in modo tale da creare uno spazio centrale pedonale con apertura visuale verso nord. Gli edifici principali saranno organizzati su tre piani utili di cui il piano terra parzialmente

permeabile e porticato. Un edificio da ubicarsi in prossimità dell'ingresso da Via P.Togliatti, dovrà configurarsi come "elemento verticalizzante", sufficientemente alto per diventare un punto di riferimento visivo all'interno del quartiere (vedi Elab.n. 7).

- La qualificazione dello spazio antistante il sagrato della chiesa S.Pio X il quale, recuperato come "luogo di incontro", sarà opportunamente pavimentato ed avrà una configurazione emiciclica con pendenze variabili convergenti verso il centro. Il margine esterno dell'emiciclo sarà caratterizzato da una leggera gradonatura, oltre la quale una piantumazione continua costituirà un "filtro verde" rispetto alla nuova viabilità perimetrale.
- La sistemazione della fascia compresa fra la ferrovia e il V.le dello Sport finalizzata alla creazione di un parcheggio ed aree di sosta attrezzate nel verde, per soddisfare la crescente domanda turistica soprattutto nel periodo estivo. La strada di distribuzione ai posti-auto sarà a doppio senso di marcia e il tracciato subirà minime variazioni di direzione al fine di ridurre la velocità degli autoveicoli e frazionare la percezione visiva dell'intero tratto. Al fine di migliorare l'accessibilità al parcheggio dal "lato mare" si prevede anche la realizzazione di un nuovo sottopasso in corrispondenza di Via Giovenale, il quale sarà destinato specificatamente all'uso pedonale e ciclabile.

TAB. 1 - RIEPILOGO DATI ATTUAZIONE P.E.E.P. "Marina di Sotto"

<i>periodo di tempo</i>	<i>superficie fondiaria SF (mq)</i>	<i>totale SF</i>	<i>indice fondiario IF (mc/mq)</i>	<i>volumetria (mc)</i>	<i>totale volumetria</i>	<i>abitanti insediabili</i>
-------------------------	-------------------------------------	------------------	------------------------------------	------------------------	--------------------------	-----------------------------

<i>fino al 1976</i>	*1	8.000		4,0	32.000		
<i>residuo</i>		73.300	81.300	3,0 / 4,0	296.000	328.000	3280
<i>1976/1982</i>		12.400		2,5	30.680		
<i>fino al 1982</i>	*2	20.400		/	62.680		
<i>residuo</i>		60.900	81.300	2,5	152.250	214.930	2149
<i>1982/1996</i>	*3	46.600		2,5	116.500		
<i>fino al 1996</i>		67.000		/	179.180		
<i>residuo</i>	*4	14.300	81.300	2,5	35.750	214.930	2149

”

note: *1 dato riportato dalla Variante al PEEP '76;

*2 dato riportato dal piano triennale '82;

*3 dato ricostruito attraverso le C.E. rilasciate nel periodo 1982/96;

*4 superficie fondiaria teorica residua.

TAB. 2 - RIEPILOGO DATI P.P.C. "Marina di Sotto"

<i>lotti</i>	<i>superficie fondiaria SF (mq)</i>	<i>indice fondiario IF (mc/mq)</i>	<i>volumetria (mc)</i>	<i>abitanti insediabili</i>
<i>Totale lotti edificati</i>	67.000	2,5/4,0	179.180	1.792
<i>Totale lotti da edificare</i>	13.461	2,5	33.652	336
<i>Totale Generale</i>	80.461	2,5/4,0	212.832	2.128

TAB. 3 - RIEPILOGO DATI RELATIVI AGLI STANDARD URBANISTICI
precedente P.E.E.P. "Marina di Sotto"

<i>Verde Attrezzato Sup (mq)</i>	<i>Attrezzature Comuni Sup (mq)</i>	<i>Istruzione Sup (mq)</i>	<i>Parcheggi Sup(mq)</i>	<i>Totale standard Sup (mq)</i>

<i>tot</i> 19.100	<i>tot</i> 5.500	<i>tot</i> 10.100	<i>tot</i> 5.200	<i>mq.</i> 39.900
<i>mq/ab.</i> : 8,87	<i>mq/ab.</i> : 2,55	<i>mq./ab.</i> : 4,70	<i>mq./ab.</i> : 2,42	<i>mq./ab.</i> : 18,54

TAB. 4 - RIEPILOGO DATI RELATIVI AGLI STANDARD URBANISTICI
P.P.C. "Marina di Sotto "

Verde Attrezzato		Attrezzature Comuni	Istruzione	Parcheggi		Totale standard
<i>n.</i>	<i>Sup (mq)</i>	<i>Sup (mq)</i>	<i>Sup (mq)</i>	<i>n.</i>	<i>Sup(mq)</i>	<i>Sup (mq)</i>
V1	4.465			P1/P2	2.160	
V2	6.620			P3	4.825	
V3	13.680			P4	7.300	
<i>tot</i>	<i>24.765</i>	<i>5.520</i>	<i>3.310</i>	<i>tot</i>	<i>14.285</i>	<i>mq.</i> 47.880
	<i>mq/ab.</i> : 11,64	<i>mq/ab.</i> : 2,59	<i>mq./ab.</i> : 1,55		<i>mq./ab.</i> : 6,71	<i>mq./ab.</i> : 22,49

N.B. Le superfici relative agli standard sono state calcolate graficamente dalla Tav.4
aaaaaaa