



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

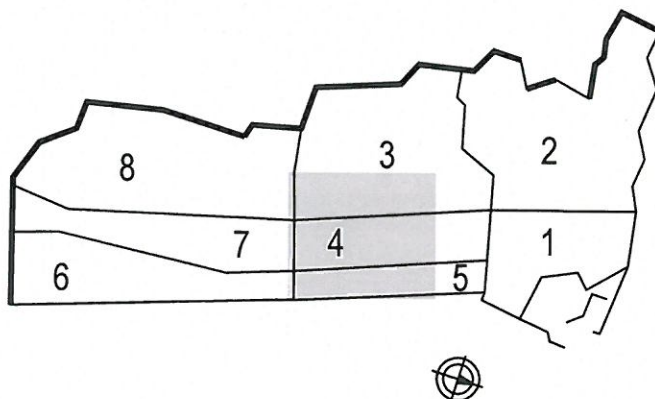
Servizio Pianificazione Urbanistica, Sviluppo Sostenibile e S.I.T.

ing. M.Cicchi

per.ed. G.Ciarrocchi

geom. M.Forlini

dott. G.Tiburtini



VARIANTE AMBITO 5

RELAZIONE INTEGRATIVA VARIANTE AMBITO N. 5

ELAB. SN

Febbraio 2016

PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PUBBLICA PREVISTO DALL'ART.37 BIS DELLE NTA DEL P.R.G. "ZONA MARINA DI SOTTO PIAZZA S.PIO X" - AMBITO N. 5 - VARIANTE

RELAZIONE INTEGRATIVA

Il Comune di San Benedetto del Tronto è dotato di Variante Generale al P.R.G., approvata definitivamente in adeguamento al Piano Paesistico Ambientale Regionale con D.P .G .R. n. 8369 del 27.11.90.

L'Amministrazione Comunale, con Delibera di Consiglio n°105 del 10.12.2012 ha approvato definitivamente, ai sensi dell'art. 26 della L.R. n°34/92, la Variante parziale al Piano Regolatore Generale "Zona Marina di Sotto - Piazza san Pio X", a seguito del parere di conformità favorevole con prescrizioni approvato dall'Amministrazione Provinciale con Delibera di G.P. n.253 del 29/11/2012.

Gli elaborati di variante approvati non contenevano il livello di approfondimento di un piano particolareggiato poiché quest'ultimo, per legge, deve essere redatto successivamente dal Comune ai sensi del disposto dell'art.37 Bis delle NTA del PRG così come variate dalla D.C.C.n.105/2012.

Con Deliberazione di G.C.n.52 del 13/04/2015 è stato definitivamente approvato il Piano particolareggiato di iniziativa pubblica "Zona Marina di Sotto – Piazza S.Pio X" previsto dal citato art.37bis delle NTA del PRG. Il piano particolareggiato è composto dagli elaborati tecnico-grafici prodotti dal Servizio Pianificazione Urbanistica allegati alla citata D.G.C.n.52/2015.

La zona "Marina di Sotto - Piazza San Pio X" è suddivisa dal P.P. in Ambiti urbanistici definiti nelle norme con progettazione planovolumetrica di massima, la cui attuazione avverrà per Unità Minime di Intervento (UMI), ove previste, anche con diverse fasi e tempi di realizzazione.

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

- Aree destinate alla residenza già edificate
- Aree destinate a verde privato
- Aree destinate alla residenza da edificare
- Aree destinate a verde pubblico di quartiere
- Aree destinate alla viabilità e ai parcheggi
- Aree destinate alle attrezzature civiche di quartiere (attrezzature comuni e per l'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 di norma consta in un preventivo rilascio di permesso di costruire per unità minime appositamente individuate nell'elaborato di Piano in alcune condizioni sottoposto a convenzione o ad atto unilaterale d'obbligo.

Nelle tavole grafiche del PP sono evidenziate per i 5 ambiti di intervento in cui sono localizzate le nuove zone di espansione residenziale C5, 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 indicato per i singoli ambiti.

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. In conformità alla variante parziale al P.R.G. vigente approvata definitivamente con Deliberazione di C.C.n.105/2012, il P.P. reperisce, oltre che gli standard urbanistici previsti dal medesimo P.R.G. nelle aree interne al perimetro di intervento, anche gli standard aggiuntivi prodotti dall'edificazione suppletiva 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. Sono state detratte anche le previsioni in materia di attuazione dello standard di cui all'art.48/2 delle NTA del PRG vigente.

Per l'ambito n.5 , unità minima di intervento 5Uma , con protocollo n.68600 del 20/10/2015 e successiva integrazione protocollo n.71359 del 30/10/2015, la ditta Proedit srl di Corropoli (TE) ha richiesto una variante al P.P. , al fine di rendere attuabile dal punto di vista imprenditoriale la trasformazione dell'area in argomento.

La variante richiesta non modifica sostanzialmente i parametri urbanistici ed edilizi del PP., lasciando inalterate le superfici relativi agli spazi commerciali, ai servizi e agli standard urbanistici di quartiere previsti per l'ambito in oggetto dal PP. Le principali modifiche indicate negli elaborati tecnico-grafici inviati sono le seguenti:

- Realizzazione del piano commerciale e del piano a servizi (attrezzature comuni di quartiere) entrambi su un unico livello anziché al 50% per ogni piano, senza modificare le superfici lorde realizzabili già previste nel PP. La modifica viene richiesta al fine di una migliore commerciabilità dell'immobile.
- Aumento dell'altezza massima prevista con innalzamento da 7 a 8,5 metri al fine di consentire un più agevole insediamento delle funzioni commerciali ammesse dal Piano.
- Realizzazione di un parcheggio pertinenziale sul piano copertura dell'immobile con accesso da via S.Agata utile anche alla zona immediatamente adiacente ad ovest del quartiere priva di standard urbanistici di parcheggio.

Dall'analisi degli elaborati inviati unitamente alle note sopra richiamate , si evidenzia come la proposta di variante possa rientrare nelle caratteristiche previste dall'art.15 comma 5 della L.Reg. 34/92 e s.m.i. che comporta la possibilità di approvare tramite delibera di Giunta una variante al PP semplificata. Le NTA del PRG (art.37 bis e 48/2 bis) non evidenziano elementi ostativi in tal senso e pertanto si ritiene ammissibile operare una variante al PP approvato con la citata Delibera di G.C. n. 52/2015 con la procedura dell'art.30 della L.Reg.34/92 e s.m.i. con iniziativa pubblica, che a seguito dell'approvazione della L.R.22/2011 si configura con una doppia approvazione di delibera di giunta comunale intervallata dall'espressione delle osservazioni dei privati e dell'Amministrazione provinciale. Trattandosi di variante ai sensi dell'art.15 c.5 della L.reg.34/92 e s.m.i, il piano è da ritenersi non da assoggettare a VAS ai sensi del D.Lgs.152/2006 e s.m.i.

Al fine di avviare la Variante sarà necessario comunque procedere alla richiesta presso l'Amministrazione Provinciale in qualità di Amministrazione Competente dell'esclusione dell'assoggettabilità a VAS ai sensi della vigenti linee guida regionali in materia (D.G.R. n.1813 del 21/12/2010).

Con Delibera di Giunta Comunale n.224 del 10/12/2015 l'Amministrazione Comunale ha fornito indirizzo in merito incaricando l'Ufficio di Piano di predisporre gli elaborati di Variante per le motivazioni contenute nel documento citato.

ELENCO ELABORATI DI VARIANTE

Num.	Denominazione	Tipo elab.	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	mod
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	mod
Elab.10	Zonizzazione di progetto Inquadramento generale su base catastale	grafico	2000	mod
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	mod
Elab.13a	Viste tridimensionali quartiere	grafico	-----	mod
Elab.13b	Viste tridimensionali piazza S. Pio X	grafico	-----	inv
Elab.14	Profili stradali di progetto	grafico	200 - 2000	mod
Elab.15	Particolari stradali – Tipologie di strade	grafico	50 - 2000	mod
Elab.16	Rete idrica – Rete gas	grafico	2000	mod
Elab.17	Rete distribuzione energia elettrica, pubblica illuminazione, rete telefonica	grafico	2000	mod
Elab. 18	Rete fognaria acque nere / chiare	grafico	2000	mod
Elab. 19	Relazione illustrativa opere di urbanizzazione	descrittivo	-----	inv
Elab. 20	Relazione illustrativa generale	descrittivo	-----	inv
Elab. 21	Relazione finanziaria	descrittivo	-----	inv
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	inv
Elab. 27	Esame osservazioni e controdeduzioni	descrittivo	-----	inv
Elab. SN	Relazione integrativa Variante ambito n.5	descrittivo	-----	mod

(*) inv = elaborato non modificato in fase di variante al PP
 mod = elaborato modificato/integrato in fase variante al PP