



CITTA' DI PORTO SAN GIORGIO

(Provincia di Fermo)

V° Settore – Servizi Tecnici del Territorio -

Lavori di ampliamento tratto terminale Viale dei PINI nord

PROGETTO PRELIMINARE

in variante allo strumento urbanistico vigente ai sensi
dell'art. 9 e seg. del DPR 8 giugno 2001 n. 327 e s.m.i.

Strumento urbanistico vigente:

NORME TECNICHE di ATTUAZIONE

Allegato:

SCHEDE NORMATIVE DELLE ZONE DI PROGETTAZIONE UNITARIA
E DI INTERVENTO INTEGRATO

E

COMPARTI DI INTERVENTO COORDINATO

DATA
Giugno 2015

I Progettisti

Il Dirigente del V° Settore
(Ing. Francesca Claretta)

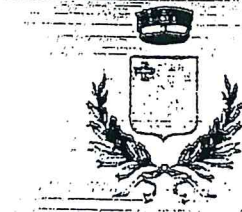
Istruttore Direttivo
(geom. Anselmo Roganti)



Il Sindaco

(Avv. Nicola Loira)

Assessore ai Lavori Pubblici
(geom. Umberto Talamonti)



Allegato Nr. _____ alla Deliberazione
Nr. 5/2 del 20-21 FEB. 1997

COMUNE DI PORTO SAN GIORGIO

PRG1996

VARIANTE GENERALE AL PIANO REGOLATORE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Alliegato:

SCHEDA NORMATIVA DELLE ZONE DI PROGETTAZIONE UNITARIA
E DI INTERVENTO INTEGRATO
e COMPARTI DI INTERVENTO COORDINATO

Dr. Ing. **ROBERTO FARINA**
Roberto Farina : BOLOGNA
iscritto all'Albo Ingegneri di Bologna



COMUNE DI PORTO SAN GIORGIO

PRG 1996

VARIANTE GENERALE DEL P.R.G.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Allegato:

SCHEDA NORMATIVA DELLE ZONE DI PROGETTAZIONE UNITARIA
E DI INTERVENTO INTEGRATO

COMPARTI DI INTERVENTO COORDINATO

COMUNE DI PORTO SAN GIORGIO

Sindaco: dott. Antonio Rossi

Assessore all'Urbanistica: avv. Maurizio Mattioli

Segretario Generale:

IL SEGRETARIO COMUNALE

Ingegnere Capo:

Dott. Fabrizio Annibali
ing. Francesca Claretti

Resp. del 2° Servizio

arch. Luigi Scotece



OIKOS RICERCHE S.R.L.:

Resp.: Prof. Ing. Silvano Casini, Ing. Roberto Farina;
Ing. Andrea Balletti, Arch. Elena Lolli, Arch. Corrado Marocci

Consulente giuridico per la stesura delle Norme Tecniche di Attuazione:
Avv. Paola M. Terenziani

Proiezioni demografiche e analisi della condizione abitativa:
Dott. Francesco Manunza

Indagini per l'adeguamento al PPAR:

Dott. Sergio Sisi, dott. Ermanno Librandi (Indagine geologica - geomorfologica - idrogeologica)

Dott. Roberto Canullo (Indagine botanico - vegetazionale)

OIKOS Ricerche - Arch. Federico Bilò, arch. Francesco Orofino (Indagine sui caratteri visuali del paesaggio)

OIKOS Ricerche - Arch. Elena Lolli (Indagine sui caratteri storico-culturali del territorio)

Collaboratori: Sig.ra Monica Regazzi, Sig.ra Simonetta Scappini, Sig.ra Laura Zanarini (elab.grafiche),
Sig.ra Concetta Venezia (segreteria).

Dr. Ing. ROBERTO FARINA

Roberto Farina BOLOGNA

iscritto all'Albo Ingegneri di Bologna

n. 3042

PRESENTAZIONE

Questo Allegato costituisce parte integrante delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale e contiene due serie di Schede Normative:

- 10 schede relative alle "Zone di progettazione unitaria e di intervento integrato"
- 14 schede relative ai "Comparti attuativi di intervento coordinato".

Le schede Normative delle Zone di Progettazione Unitaria e di intervento integrato

Ciascuna scheda contiene le seguenti indicazioni.

- Una parte introduttiva con:
 - Il numero e la denominazione della Zona; i numeri sono riportati anche nella cartografia di Piano nelle tavole in scala 1:2.000 e 1:5.000
 - la localizzazione e una breve descrizione della Zona.
- Una seconda parte relativa allo **stato di fatto**; essa contiene tre dati significativi: la superficie territoriale (comprensiva quindi della viabilità interna alla zona perimetrata), la superficie coperta complessiva esistente; la volumetria esistente. I dati sulla superficie coperta e sulla volumetria sono da considerare indicativi, in quanto frutto di una lettura cartografica e non di un rilievo.
- Una terza parte dedicata alle **indicazioni del P.R.G.**

Essa contiene in primo luogo la **ripartizione della superficie territoriale** tra superficie da destinare a standard (vale a dire delle aree destinate dal piano ad usi pubblici, sia attraverso la cessione in proprietà alla Pubblica Amministrazione, sia attraverso convenzionamento per la sistemazione e l'uso pubblico), e restante superficie territoriale di intervento.

È inteso che la dimensione della superficie territoriale a standard è quella minima richiesta, e resta inalterata anche qualora ad una verifica sul campo la superficie territoriale totale si rivelasse inferiore a quanto indicato nella scheda.

La **possibilità edificatoria** viene suddivisa in 4 voci principali più una sottovoce.

- *Riuso dell'esistente*. Il dato, indicativo in quanto stimato sulla carta, si riferisce alla superficie lorda di pavimento esistente all'interno del perimetro della Z.P.U. e di cui si prevede il recupero inteso come conservazione e riuso dell'esistente.
- *Sostituzione dell'esistente*. Il dato indica la quota massima in termini di superficie lorda di pavimento che può essere realizzata in sostituzione di edifici esistenti di cui il Piano prescrive la demolizione.
- *Possibilità edificatoria aggiuntiva*. Il dato indica la quota massima in termini di superficie Lorda di Pavimento prevista dal P.R.G. per le zone di nuova edificazione in aggiunta al riuso e alla sostituzione.

- **Possibilità edificatoria complessiva.** Il dato è indicativo in quanto, come sommatoria dei tre precedentemente descritti, contiene il dato approssimato del riuso. In pratica esso rappresenta il totale della superficie edificata massima che sarà realizzata all'interno della zona (compresi gli edifici alla data di adozione del Piano) a progetto completato. All'interno della possibilità edificatoria complessiva viene specificata la quantità minima di S.U.L. da realizzare come standard. Si tratta di una possibilità di intervento che la Pubblica Amministrazione può utilizzare, in tutto o in parte, attraverso due modalità: il riuso o la sostituzione della superficie edificata esistente e la nuova edificazione. Il primo valore è un dato indicativo, si deve intendere che per la destinazione a standard la possibilità d'intervento edilizio è complessivamente quella indicata come totale, mentre la sua ripartizione tra riuso dell'esistente e nuova edificazione è indicativa. In generale all'attuazione degli standard sono tenuti (pro quota) gli operatori che realizzano gli interventi edilizi. I relativi rapporti sono regolamentati da una convenzione quadro.

In sostanza il piano della zona potrà sempre prevedere entro la zona:

- il recupero e riuso degli edifici da conservare, attraverso le modalità di intervento consentite dalle Norme; la quantità di riuso indicata nella scheda è indicativa; la quantità reale (maggiore o minore) sarà documentata a seguito di rilievo in sede di predisposizione del progetto unitario o del piano attuativo;
- l'intervento sugli edifici esistenti, di cui il Piano prevede indifferentemente la conservazione o la sostituzione; in questo caso l'eventuale sostituzione potrà avvenire, nello stesso lotto, con la stessa S.U.L. esistente;
- la sostituzione degli edifici da demolire, che avviene in maniera proporzionale alla S.U.L. esistente, rispettando il massimo prescritto dalla scheda.
- una possibilità edificatoria aggiuntiva (quando indicata), nella misura massima prevista dalla scheda.

Una parte della scheda è dedicata alle **destinazioni d'uso ammesse** nella zona.

Esse sono identificate dalle sigle della classificazione di cui all'art 4 delle Norme ("Usi"), e sono espresse per la quota di interventi entro la superficie a standard e per la quota di interventi nelle altre aree. È inteso che il piano attuativo o il progetto unitario potrà attivare anche solo in parte tali indicazioni, scegliendo all'interno degli usi ammessi quelli che si saranno rivelati più idonei nella fase di pianificazione attuativa.

I dati della sezione successiva rappresentano una *sintesi delle possibilità di intervento per classi di destinazioni d'uso*: la superficie edificabile per attrezzature e servizi nelle aree a standard, quella per residenza permanente (principale e speciale per funzioni complementari, come definite nella Normativa), quella per alberghi e attrezzature turistiche e quella per le altre funzioni produttive e terziarie) tra quelle consentite elencate alla sezione precedente della scheda.

I valori indicati per gli interventi extra standard potranno subire in sede di redazione del piano, per effetto di una norma specifica, una variazione non superiore al 10% rispetto al valore inferiore tra i tre presentati (residenza, alberghi ed attrezzature turistiche, produttivo e terziario). Si ricorda che questi valori sono comprensivi dell'edificato esistente, per il quale è evidentemente possibile la conferma della destinazione attuale.

- La quarta parte della scheda è dedicata ai **Requisiti della progettazione urbanistica**. Si tratta di una esposizione sintetica dei criteri di progettazione adottati, ai quali dovrà obbligatoriamente attenersi il Progetto Unitario o il piano attuativo e di una descrizione delle caratteristiche funzionali e formali degli spazi pubblici e privati; tali criteri e caratteristiche sono espressi graficamente nelle SCHEDE DI ASSETTO URBANISTICO in scala 1:1.000. -

Come prescritto all'art.21 delle N.T.A., l'assetto urbanistico proposto può essere lievemente modificato - nel rispetto di quantità e destinazioni d'uso - solo attraverso l'approvazione di un piano attuativo esteso all'intera zona.

Nel testo sono presentati sia l'indicazione di obiettivi specifici del piano, che le modalità di intervento dal punto di vista funzionale, che indicazioni circa l'organizzazione spaziale degli insediamenti. Sono inoltre indicate in questa parte prescrizioni particolari inerenti le forme e i contenuti del convenzionamento tra operatori e Pubblica Amministrazione ad esempio per la realizzazione e cessione di opere di urbanizzazione.

Sono infine fornite in questa parte della scheda indicazioni di carattere qualitativo e quantitativo, sotto forma sia di prescrizioni che di indirizzi per la progettazione.

- La quinta parte della scheda è caratterizzata da una tabella di sintesi dei dati suddivisi per comparti d'intervento e dalle schede che raccolgono i dati suddividendoli, in modo analitico, per ogni comparto, a seconda che siano relativi allo stato di fatto, alle indicazioni di P.R.G. o alle possibilità edificatorie.

Le voci riportate nelle tabelle corrispondono a sottozone (edificabili e non) presenti all'interno di ogni comparto, così come sono state disegnate nella scheda di assetto urbanistico. Le sottozone sono identificate da una lettera dell'alfabeto, in modo da consentire una agevole consultazione delle tabelle e della tavola grafica.

Le schede di assetto urbanistico (tavole grafiche allegate)

La *scheda di assetto urbanistico* è suddivisa in due parti: la prima (in scala 1:2.000) contiene le indicazioni del P.R.G. sullo stato di fatto e la seconda (in scala 1:1.000) il progetto urbanistico. Nella prima sono stati individuati: gli edifici di interesse storico architettonico, ambientale da conservare; gli edifici privi di valore architettonico o storico per i quali si può prevedere indifferentemente, ai fini della realizzazione del progetto di Piano, sia la conservazione che la

sostituzione; gli edifici da demolire per i quali il piano prevede la ricostruzione della S.U.L. nelle quantità massime indicate dalla scheda, all'interno delle zone edificabili.

Nella seconda parte della *scheda di assetto urbanistico* sono indicati: il perimetro della zona di progettazione unitaria e dei comparti di intervento, gli allineamenti edilizi da rispettare nella fase di progettazione; gli edifici esistenti da recuperare attraverso interventi di restauro o risanamento conservativo a fini pubblici o privati; i complessi architettonici che delimitano spazi di uso pubblico; i lotti edificabili privi di vincoli morfologici (a parte S.U.L. e altezza massima); i portici e i passaggi pedonali coperti; le attrezzature sportive, i parcheggi di uso pubblico, gli spazi pedonali pubblici (piazze e strade pedonalizzate) gli spazi pedonali privati per i quali è garantito l'uso pubblico; gli spazi privati di pertinenza degli edifici da destinare perlopiù a verde privato o a parcheggi privati; i principali percorsi pedonali e ciclabili e quelli esclusivamente pedonali; gli attraversamenti pedonali protetti; le strade con fruizioni principalmente pedonale (provvedimenti di circolazione con rallentamenti della velocità o deviazione dei veicoli su altri tracciati stradali); le strade carrabili di nuova progettazione con funzione strategica nel disegno del piano; i viali alberati, i parchi pubblici e il verde pubblico per il gioco dei bambini e lo sport; i filari di alberi d'alto fusto da conservare se esistenti (filari di alberi da frutta, le essenze decorative,...) o da piantumare se di progetto; i gruppi arborei di nuovo impianto, le palme, i cespugli e le siepi.

Il dettaglio con cui sono stati predisposti i progetti urbanistici consente di passare alla fase attuativa attraverso Progetti Unitari, estesi ad uno o più comparti o all'intera zona, qualora ovviamente vengano integralmente rispettate le indicazioni progettuali del Piano.

Al Progetto Unitario (o allo strumento attuativo di iniziativa pubblica o privata) viene comunque allegata una convenzione - quadro, impegnativa per tutti i soggetti interessati che regola i rapporti tra Pubblica Amministrazione e operatori, ed in particolare fissa i criteri in base ai quali si distribuiscono gli oneri per l'attuazione degli interventi pubblici (infrastrutture, edifici di uso pubblico, parchi, sistemazione degli spazi pubblici) la cui attuazione contestuale rappresenta condizione necessaria alla realizzazione del Piano. L'elenco delle schede è preceduto da una tabella di sintesi dei principali dati delle 10 Zone di Progettazione Unitaria.

Le schede sui comparti attuativi di intervento coordinato

In questo fascicolo sono contenute anche le schede relative ai 16 **comparti attuativi di intervento coordinato** di cui all'art. 23 delle NTA. Essi come noto basano la propria attuazione su un meccanismo procedurale simile a quello delle Z.P.U. (realizzazione contestuale di interventi edilizi e cessione/sistemazione delle zone di uso pubblico secondo un disegno unitario ed in forma convenzionata), ma per la loro minore importanza e dimensione non sono assoggettati a disegno urbanistico preventivo in scala 1:1.000 in sede di P.R.G.: tale attività è demandata alla fase attuativa, a cura dei soggetti interessati, che sottoporranno

all'Amministrazione una proposta di Progetto Unitario. Le schede di P.R.G. contengono una breve descrizione delle previsioni urbanistiche, e delle finalità del comparto. I Progetti Unitari dovranno rispettare le indicazioni morfologiche e le finalità contenute nella descrizione della scheda e i dati contenuti nelle tabelle quantitative. La scheda riporta alcuni dati dello stato attuale e le previsioni urbanistiche divise in zone e sottozone.

Tanto nelle Z.P.U. come nei comparti attuativi di intervento coordinato, la realizzazione a cura dei soggetti attuatori e cessione agli usi pubblici delle opere infrastrutturali e degli altri interventi di interesse generale descritti nelle schede è comunque imprescindibile per l'esecuzione degli interventi edilizi definiti dal Piano.

Precede le schede una tabella di sintesi dei principali dati quantitativi relativi ai 16 comparti.

INDICE

TABELLA DI SINTESI

DISTRIBUZIONE E VERIFICA DEGLI STANDARDS ALL'INTERNO DELLE ZPU	1
Z.P.U. 1 Via Marche	2
Z.P.U. 2 Fornace	12
Z.P.U. 3 Ex Colonia OPAFS	15
Z.P.U. 4 Ex Grand Hotel - viale della Vittoria	21
Z.P.U. 5 Stazione	27
Z.P.U. 6 Via della Resistenza - vecchia Stazione AFA	35
Z.P.U. 7 Ex Consorzio Agrario	37
Z.P.U. 8 Campo sportivo - Depuratore	43
Z.P.U. 9 Portó	51
Z.P.U. 10 Santa Vittoria	63

COMPARTI DI INTERVENTO COORDINATO

TABELLA DI SINTESI	74
a Villa Colli - P.E.E.P. Pian Della Noce	75
b Chiesa della Sacra Famiglia - Viale Dei Pini	75
c Pinetina Salvadori	76
d Scuole - Viale Dei Pini	76
e Centro Internazionale Neocatecumenale	77
f Istituto Canossiane	78
g Ex Lottizzazione Corvaro	78
h Vivaio Lauri	79
i Santa Vittoria - Zona Artigianale	79
l Santa Vittoria - Via Onesti	80
m Santa Vittoria - Via Medi	80
n Santa Vittoria - Via Morgagni	80
o Palazzetto dello Sport	81
p Palazzetto - Versante Est	81
q Santa Vittoria - Via Maranzani	82
r Santa Vittoria - Via Volta	82

COMPARTI ATTUATIVI DI INTERVENTO COORDINATO

SCHEDE

COMPARTI DI INTERVENTO COORDINATO: SINTESI DEI DATI

COMPARTO	S.L. di rif.	R (S.f. In mq)	SUL In R (l.f. 0,55 mq)	SUL In zona miata D (l.f. 0,65 mq)	SUL In D1.1 (l.f. 0,65 mq)	SUL In D2 (l.f. 0,55 mq)	A2.1 / A2.2 (s.f. di rif.)	A4 (S.f. di rif.)	SS (S.f. di rif.)	E1 mq	E2 mq	STANDARDS			FC2 (S.f. di rif.)
												FD1 mq	SUL In FD2 (l.f. 0,55 mq)	FH mq	
a	Villa Gelli	3.200	1.760				100 ****				4.100	17.760			
b	Chiesa S. Famiglia	4.920	2.705									3.200		1.720	1.920
c	Pinetina Salvadori	2.115	1.165									4.195		1.770	
d	Scuola V del Pini	3.820	2.100									5.010		1.350	
e	G. Calceurmenale*	74.760								69.780					4.980
f	Istituto Canossiano	26.300	1.590					17.800				3.550		2.060	
g	ex lott. Corvaro	5.250	2.890				1.900								
h	Vivaldo Lauri **	3.000	1.650			4.890						5.160		2.580	
i	S. Vittoria zona artig.**	90.880		43.355								5.900		2.440	
l	S. Vitt. - Via Onesti	2.950	1.620									4.960			
m	S. Vitt. - Via Medici	5.840	3.210									1.200			
n	S. Vitt. - Via Morgagni	23.640		6.190								12.920		1.560	
o	Palazetto***	96.440					3.320					73.100	2.510	6.880	
p	Vers. est	9.920	5.455				1.630		2.160		5.400				
q	S. Vitt. - Via Maranzani**	15.960	8.775												
r	S. Vitt. - Via Volta**	11.410	6.275									540			
	TOTALE	71.275	39.195	43.355	6.190	4.890	6.850	17.800	2.160	69.780	9.500	137.495	2.510	20.360	6.900

* Per FC2 SUL esistente = SUL di progetto

** SUL di progetto calcolata al lordo della SUL esistente

*** Non è indicata l'area occupata dal palazetto

**** Superficie coperta

a. VILLA COLLI - P.E.E.P. PIAN DELLA NOCE

Il comparto interessa un vasto pianoro di pregio dal punto di vista panoramico e ambientale e di particolare interesse dal punto di vista urbanistico. L'attuazione del comparto è finalizzata alla realizzazione di una vasta zona (oggi area agricola) da organizzare a parco pubblico con nuove piantumazioni. Il nuovo parco è situato lungo uno dei principali percorsi pedonali e ciclabili di connessione fra il centro abitato e il futuro parco territoriale del Fosso Vallescura (FF), e inoltre, è direttamente confinante con l'insediamento PEEP di Pian della Noce. A sud del parco si trova il complesso storico di Villa Colli, ricco di essenze monumentali e rare, che sarà ulteriormente valorizzato dalla realizzazione del nuovo parco di uso pubblico situato in continuità con esso. All'interno del comparto di intervento coordinato è prevista la realizzazione di un insediamento residenziale da localizzare sul versante est della zona perimetrata R, contestualmente alla cessione all'Amministrazione comunale del nuovo parco pubblico attrezzato.

S.t. di riferimento	mq	25.060	
INDICAZIONI DEL PRG			
FD 1	mq	17.760	
A2.2 (S.C. di riferimento)	mq	100	
R (s.f. di riferimento)	mq	3.200	l.f. = 0.55 mq 1.760 di S.U.L.
E2	mq	4.100	

b. CHIESA DELLA SACRA FAMIGLIA - VIALE DEI PINI

L'area comprende la Chiesa parrocchiale, un parcheggio, alcuni orti e zone parzialmente incolte. L'attuazione del comparto di intervento ha come obiettivo la creazione di un "luogo urbano" attraverso la formazione di una piazza-sagrato in corrispondenza dell'ingresso principale alla Chiesa. Fra la piazza e via delle Marine viene assicurato il collegamento pedonale, ma non quello viabilistico: la nuova piazza costituisce così il terminale del viale dei Pini.

Il Piano prevede inoltre la realizzazione di un nuovo insediamento residenziale che dovrà svolgere la funzione di quinta edilizia che delimiterà il lato nord della piazza. Ad est della zona residenziale è prevista la realizzazione di un piccolo giardino che andrà a supplire alla perdita dello spazio gioco, ora esistente, in conseguenza della realizzazione della prosecuzione di Viale Cavallotti e del nuovo sottopassaggio ferroviario di via della Marina. La realizzazione di due parcheggi pubblici, uno nella parte terminale di viale dei Pini (ampliando quello attuale) e l'altro in corrispondenza della nuova piazza, doterà la zona di circa 70 posti auto.

S.t. di riferimento	mq	11.760	
INDICAZIONI DEL PRG			
FD1	mq	3.200	
FH	mq	1.720	
R (s.t. di riferimento)	mq	4.920	l.f.= 0.55 mq 2.705 di S.U.L.
FC2	mq	1.920	

c. PINETINA SALVADORI

Il piano prevede: l'ampliamento del parco pubblico della Pinetina Salvadori in direzione nord, utilizzando un'area attualmente ad orti; la realizzazione di un parcheggio pubblico ad ovest della Pinetina lungo Viale della Vittoria, e la realizzazione di un complesso residenziale per complessivi 1.165 mq di S.U.L. in un lotto libero posto a nord dell'ampliamento della pinetina. Lungo il margine nord della zona FD1 è previsto un collegamento pedonale fra viale della Vittoria ed il lungomare.

S.t. di riferimento	mq	8.080	
INDICAZIONI DEL PRG			
FD1	mq	4.195	
FH	mq	1.770	
R (s.f. di riferimento)	mq	2.115	l.f.= 0.55 mq 1.165 di S.U.L.

d. SCUOLE VIALE DEI PINI

Il comparto è localizzato lungo viale dei Pini, a nord di via Urbino, all'altezza del complesso scolastico che si trova sul lato opposto (ovest).

L'attuazione del comparto prevede:

- la realizzazione di una parte del nuovo asse di collegamento nord-sud ad ovest della ferrovia (intervento strategico per l'attuazione del PRG);
- in corrispondenza dell'edificio scolastico, la realizzazione di un ampio spazio pubblico attrezzato per il gioco e lo sport, e di un piccolo parcheggio (50-55 p.a);
- l'attuazione di un intervento edilizio per un totale di 2.100 mq di S.U.L. destinato a residenza (zona B di completamento).