

	<p>CITTA' DI PORTO SAN GIORGIO PROVINCIA DI FERMO</p>
<p>Oggetto</p>	<p>Piano di Recupero in VARIANTE al PRG ai sensi dell'Art.26 della L.R.n.34/'92 e smei.</p>
<p>Elaborato</p>	<p>Progetto di RIGUALIFICAZIONE Formale e Funzionale Sottozona A2.1/ COMPARTO Edilizio Sub a Relazione di Sintesi al DGR n.1813/'10, VAS.</p>
<p>Località</p>	<p>VIA A.COSTA / VIA G.BONI</p>
<p>Proprietà</p>	<p>Santarelli Patrizia e Santarelli Rossana</p>
<p>Progetto</p>	<p>Starch IV.XI* + Arch.MauroCiarpella</p>



COMUNE di PORTO SAN GIORGIO
Provincia di FERMO

V SETTORE

SERVIZIO URBANISTICA ED EDILIZIA

PIANO di RECUPERO in Variante al PRG

ai sensi dell'art.26, L.R.n.34/'92 e smei

Progetto di RIQUALIFICAZIONE FORMALE e FUNZIONALE

Architettonica e Urbanistica

Sottozona A2.1 - COMPARTO Edilizio Sub a

Complesso Residenziale e Commerciale Via A.Costa/Via G.Boni

Dichiarazione di SINTESI

Proprietà Santarelli Patrizia e Rossana

Verifica di non Assoggettabilità a VAS

SEZIONE INTRODUTTIVA

Ai sensi di quanto espresso dalla Deliberazione della Giunta Regionale delle Marche n.1813/2010 e smei, il progetto del PIANO di RECUPERO in Variante al PRG ai sensi dell'art.26 della L.R. n.34/'92 e smei, dell'area e complesso edilizio "Santarelli" oggetto di riqualificazione Architettonica ed urbanistica presentato dalle Sig.re Santarelli Patrizia e Rossana, in merito alla verifica di assoggettabilità a VAS:

Normativa di riferimento

- Vista la L.R. n. 34 del 5 agosto 1992 e s.m.i., concernente le norme in materia urbanistica, paesaggistica e di assetto del territorio;
- Vista la Direttiva 2001/42/CE del Parlamento Europeo e del Consiglio del 27/6/'01 ;
- Visto il D.Lgs. 152/2006 concernente le norme in materia ambientale e nella parte seconda recante le disposizioni relative alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica;
- Visti il D.Lgs. 4/2008 e il D.Lgs. 128/2010 recanti modifiche ed integrazioni al D.lgs. 152/2006, di seguito denominato D.lgs. 152/06 e ss.mm.ii.;
- Vista la L.R. n. 6 del 12 giugno 2007, Capo II, concernente la disciplina della procedura di Valutazione Ambientale Strategica;
- Vista la D.G.R. n.1813 del 21/12/2010, con la quale è stato approvato l'aggiornamento delle linee guida regionali per la valutazione ambientale strategica, precedentemente approvate con D.G.R. 1400/08;

e in particolare al punto 8. del paragrafo 1.3 (Ambito di Applicazione)

e di cui alle lett. **d)**, lett. **K)** e lett. **Kbis)**, qui richiamati:

Punto 8. Non sono comunque soggetti a VAS:

- in quanto già esclusi dalla normativa nazionale vigente:

- a) i piani e i programmi destinati esclusivamente a scopi di difesa nazionale caratterizzati da somma urgenza o coperti dal segreto di stato;
- b) i piani e i programmi finanziari o di bilancio;
- c) i piani di protezione civile in caso di pericolo per l'incolumità pubblica;

in quanto non hanno impatti significativi sull'ambiente e sul patrimonio culturale:

- d) le varianti di cui all'art. 15 co. 5 della l.r. 34/1992;
- e) le modifiche non sostanziali di piani e programmi diversi dagli strumenti urbanistici comunali, motivatamente e formalmente attestate come tali dall'autorità procedente;

- f) *i piani attuativi di cui all'art. 4 della l.r. 34/1992 e i piani complessi comunque denominati previsti da norme vigenti che non comportano varianti ai relativi PRG o parti di essi già sottoposti a VAS;*
- g) *gli strumenti attuativi di piani settoriali che siano già sottoposti a VAS e che dettagliano scelte progettuali su localizzazioni già individuate;*
- h) *le varianti al PRG contenenti precisazioni normative a chiarimento di meccanismi di attuazione delle previsioni insediative, ferma restando l'entità del carico urbanistico;*
- i) *le varianti al PRG contenenti correzioni di errori cartografici del PRG stesso;*
- j) *le varianti al PRG contenenti reiterazione di vincoli espropriativi decaduti;*

k) -le varianti agli strumenti urbanistici generali e attuativi che non determinino incrementi del carico urbanistico, che non contemplino trasferimento di capacità edificatoria in aree diverse e non contengano opere soggette alle procedure di Valutazione di Impatto Ambientale o a Valutazione di Incidenza, secondo la vigente normativa;

Kbis) -le varianti agli strumenti generali e attuativi che non contemplino il

trasferimento della capacità edificatoria in siti diversi da quelli originari e che non contengano opere soggette alle procedure di valutazione di Impatto Ambientale o di Valutazione di Incidenza, per ciascuno dei seguenti casi:

- **per l'uso residenziale, incremento della capacità edificatoria contenuto entro il limite del 20% del volume lordo esistente per complessivi 200 mc;**
- **per gli usi non residenziali, incremento della capacità edificatoria contenuta entro il limite del 20% della superficie utile lorda esistente per complessivi 400 mq.**

l) le varianti agli strumenti urbanistici ai sensi dell'art. 5 del D.P.R. 447/98, purché non comportino ampliamenti al di fuori dei lotti fondiari esistenti e non comportino cambi di destinazione d'uso e non contengano opere soggette alle procedure di Valutazione di Impatto Ambientale o a Valutazione di Incidenza, secondo la vigente normativa;

- in quanto le scelte pianificatorie sono state già effettuate con i rispettivi Piani Regolatori Generali;

m) i piani attuativi di cui al titolo IV della l.r. 34/1992 che non comportano varianti ai relativi PRG non sottoposti a VAS, purché non contengano opere soggette alle procedure di Valutazione di Impatto Ambientale o a Valutazione di incidenza, secondo la vigente normativa;

- in quanto le scelte pianificatorie sono state già effettuate con i rispettivi Piani Regolatori Generali e in quanto la procedura di VIA consente di valutare la significatività degli impatti derivanti dagli interventi previsti;

n) i piani attuativi di cui al titolo IV della l.r. 34/1992 che non comportano varianti ai relativi PRG non sottoposti a VAS, che riguardano i progetti di sviluppo o riassetto, di cui ai punti 5)a e 5)b dell'Allegato B2 della L.R. 7/2004.

pertanto,

per quanto sopra richiamato ed in base al D.G.R. n.1813/'10, di cui al punto 8. del paragrafo 1.3 (Ambito di Applicazione) e in particolare alle lett. K) e lett. K bis), si esprime che,

- il Piano di Recupero dell'area e complesso edilizio "Santarelli" in oggetto d'intervento in Variante al PRG, non è assoggettabile a VAS, in quanto non determina incrementi del carico urbanistico e non contempla trasferimento di capacità edificatoria in aree diverse.

Caratteristiche generali del territorio Comunale

COMUNE	Porto S. Giorgio
Popolazione	16.000 Ab. ç
Densità	1.840 ab/ kmq
Territorio	8,7 Kmq
PRG Vigente	Adeguate al PPAR
<u>Caratteristiche generali dell'area d'intervento</u>	
Area d'intervento di proprietà Piano di Recupero in VARIANTE al PRG "Complesso Santarelli"	Mq.1.370,00
Volumetria lorda Esistente	Mc. 7.192,70
Volumetria lordo in Progetto	Mc. 7.191,30
Demolizione e Ricostruzione	(senza incrementi volumetrici)

ASPETTI URBANISTICI ed ARCHITETTONICI Generali

Rif.: Tav 1. Inquadramento Territoriale/Urbanistico

Provenendo da Nord, l'area ed immobile in oggetto funge quasi da "Porta d'Ingresso Nord" al Quartiere Borgo Marinaro della Città di Porto S. Giorgio, tra tessuti urbani e spazi aperti e di nuove costruzioni, per lo più case unifamiliari e bifamiliari o condomini che caratterizzano ormai il paesaggio si materializza, procedendo sulla S.S.Adriatica da nord a sud, sulla sinistra "l'area-immobile Santarelli" identificata in zona di PRG denominata Sottozona **A2.1**, Comparto Sub **a** il luogo è costituito da un unico lotto di superficie calcolata con metodo Raster sulla sagoma di PRG e pari alle particelle catastali di corrispondenza e di proprietà della stesse Sig.re Santarelli Patrizia e Rossana e catastalmente pari a **mq.1.370.00** di area di proprietà privata oltre i marciapiedi e la strada e quindi con circa mq.1.500.00 di spazi pubblici da sistemare per una superficie territoriale complessiva e

totale presa in considerazione dall'Area d'Intervento di circa mq. 2.870,00.

L'area si sviluppa per un fronte Ovest di circa 31.50 metri lungo la Via A.Costa in lunghezza e di ml.45,50 circa in profondità lungo la Via G.Boni, angolo sud/ovest ritagliato tra il verde dei Pinus Pinea della retrostante Villa Paleotti-Salvadori ed ora parte integrante delle nuove case a schiera singole o bifamiliari che, pur non amandole troppo, gli sono sorte attorno negli anni successivi. L'area in oggetto è direttamente accessibile dalla Via A.Costa e da Via G.Boni e costituisce completamento e riorganizzazione funzionale urbanistica ed architettonica dell'attuale area già identificata in A2.1. ed ora in **sottozona Sub a**

Il piano di particolareggiato di Recupero, Residenziale e Commerciale è inquadrato nel territorio comunale nel modo che segue:

- nell'ambito del PRG Vigente, approvato con deliberazione della Giunta Provinciale n. 497 del 05/10/'98 e pubblicazione sul BUR n.103 del 17/12/'98;
- Area ed immobile privata identificata nel PRG come zona "A2.1", disciplinata dall'art. 51 delle Norme Tecniche di Attuazione ad esso allegate;
- Nello stralcio catastale distinta al NCEU di Ascoli Piceno al **Comune di PSG foglio 2 particelle n. 296/297, superficie catastale mq.1.370,00;**
- Nella tavola di Inquadramento Urbanistico, l'area in oggetto è individuata nel contesto ed area a Nord rispetto al Borgo Marinaro e Centro del territorio Comunale e sul lato Est rispetto alla Strada Statale Adriatica n.16 di PRG.

Il presente piano particolareggiato costituisce definizione urbanistica ed architettonica e quindi detta e precisa i parametri citati negli articoli successivamente indicati;

Rif.: Tav. n. 2/3/4/5. Planimetrie Generali.

Documentazione Fotografica/Piano Terra /P.1° /Coperture /Sezioni-Prospetti Stato Attuale .

- Piano Quotato Stato Attuale, dimensioni, distanze 1/200.

- Planimetria Stato Attuale e Destinazione d'Uso 1/200

Stato Attuale si individua la struttura urbanistica del complesso come elemento cerniera all'ingresso Nord del Borgo Marinaro stesso e testata dei retrostanti area verde e giardini della Villa Paleotti-Salvadori, l'area ha un minimo di pendenza verso Est e si adatta all'andamento naturale del terreno senza nessun movimento particolare, le quote delle strade, dei marciapiedi e dei piani sono da anni già determinate, sono e rimarranno invariate se non per piccole sistemazioni, sono presenti nell'area tutti i sottoservizi tecnologici indispensabili, l'attuale conformazione denota una carenza di sistemazione urbanistica ed architettonica del complesso e del contesto limitrofo in forte degrado formale e funzionale maturata da decenni di mancanza di manutenzione e recupero, attualmente nel complesso edilizio su gli entrambi livelli viene svolta attività commerciale con esposizione, uffici e vendita e dei relativi magazzini operativo nel settore edile. Il complesso edilizio è in forte degrado architettonico e funzionale.

La consistenza **planimetrica e volumetria della struttura/complesso edilizio esistente** è pari a:

Superficie Fondiaria	Mq. 1.370,00
Superficie Coperta	Mq. 1.208,70
Superficie Scoperta	Mq. 161,30
Superficie Permeabile	Mq. 00,00
Superficie Utile Lorda	Mq. 1.888,60 esistente
Volumetria Totale lorda	Mc. 7.192,70 esistente

Gli indici e parametri edilizi esistenti sono i seguenti :

- Indice di Fabbricabilità Fondiaria (IF) 5,25
- Indice di Utilizzazione Fondiaria (UF) 1,38
- Indice di Copertura (IC) 0,88

Rif.: Tav. n. 6/7/8/9. Planimetrie Generali. Stato di Progetto. Destinazioni d'Uso funzionale, dimensioni, distacchi, altezze piani- volumetrico, profili, sezioni, prospetti.

Si propone la nuova struttura urbanistica/architettonica e logistica-funzionale del nuovo **PIANO di RECUPERO**, il quale prospetta e fa corrispondere ad altrettante zone e/o fasce d'intervento, partendo dall'angolo in basso: la fascia e perimetro della strada d'angolo Via A.Costa e via G.Boni da PRG, da sistemare oltre il complesso edilizio, con la relativa identificabile fascia perimetrale della pista ciclabile, la fascia dei marciapiedi pubblici sempre perimetrale d'angolo, la fascia dello spazio a parcheggi pubblici e parcheggi ad uso pubblico, la fascia dello spazio ad uso pubblico, la fascia o blocco del perimetro del lotto di edificazione contornata da una loggia/portico ad uso pubblico, con la relativa definizione della sagoma massima di sviluppo plano-volumetrica, il piano a Terra con sagoma massima pari a mq.826,00 a commerciale e dei tre livelli superiori a residenziale con Sul diversificate per piano oltre al piano S1 interrato a destinazione parcheggi, lo spazio pubblico, i parcheggi pubblici, gli accessi, i profili, le quote, le distanze e le altezza del complesso fino alla max di ml.12.30 alla gronda.

Rif.: Tav. n. 10/11/12/13. Planimetrie Generali. Stato di Progetto. Opere di urbanizzazioni I°.

Nelle tavole sono rappresentate le indicazioni delle opere di urbanizzazione e di massima dei sottoservizi tecnologici la linea acque nere, la linea delle acque chiare, la linea pubblica illuminazione elettrica con i relativi punti luce, la linea idrica, la linea del gas, la linea telefonica il tutto con i relativi particolari costruttivi e nella riproposizione della planimetria generale e sagoma max del complesso edilizio, dello spazio pubblico, della viabilità, parcheggi, sosta e verde/alberature, le pavimentazioni ed i percorsi senza ostacoli e barriere per persone con ridotte possibilità di movimenti e i vari attraversamenti soste, il tutto preventivato in computo e da convenzionare.

Rif.: Tav. n.14. Planimetrie Generali. Stato di Progetto. Standard, Tipologie.

Nelle tavole sono rappresentate le pavimentazioni ed i percorsi, i vari attraversamenti soste e parcheggi per una fruibilità continua e complessiva sicura e protetta del complesso e dell'area, in successione sono sviluppati i dati del PIANO di RECUPERO in Variante al PRG con le superfici massime e Volumetrie totali e dei relativi **Standard** da rispettare e monetizzare secondo la convenzione urbanistica. La tipologia da adottare nella progettazione edilizia potrà essere come indicato generalmente negli schemi allegati: sia quella della Struttura isolata Tipologia a Blocco con 4 livelli fuori terra di cui Piano Terra, P.1°, P.2°, P.3° ed un piano entro terra P.S1], sia della Tipologia in Linea (stesse caratteristiche di piani), sia la Tipologia a Schiera (stesse caratteristiche di piani).

Indici e parametri edilizi ed urbanistici.

Gli indici e parametri edilizi ed urbanistici del Piano Urbanistico/Architettonico definito PIANO di RECUPERO sono determinati e da rispettare come massimi consentiti, sono i seguenti:

Superficie territoriale totale dell'area d'Intervento **mq. 2.870,00 (mq.1.370,00 + mq.1.500,00).**

Comparto Santarelli Area di Proprietà Privata

- Superficie Fondiaria dell'area d'intervento** mq. **1.370,00**
- Superficie Coperta** mq. **985,00**
- Superficie Scoperta** mq. **385,00**
- Superficie Permeabile** mq. **200,00**
- Volume in Progetto** mc. **7.191,30** Demolizione e Ricostruzione senza incrementi
- SUL in Progetto max da realizzare** mq. **2.360,00**

Complesso Edificio in Progetto	Superfici in Progetto
Piano S1 Parcheggi e spazi	970,00 mq
Piano Terra Commerciale	826,00 mq
Piano 1° Residenziale h.2.70	574,00 mq
Piano 2° Residenziale h.2.70	505,00 mq
Piano 3° Residenziale h.2.70	455,00 mq
Totale SUL	2.360,00 mq
Totale Volume	

I parametri edilizi da rispettare sono i seguenti :

- Indice di Fabbricabilità Territoriale (IT) 2,50

- Indice di Utilizzazione Territoriale (UT) 0,82
- Indice di Fabbricabilità Fondiaria (IF) 5,25
- Indice di Utilizzazione Fondiaria (UF) 1,72
- Indice di Copertura (IC) 0,72
- Altezza massima dei fabbricati H. ml. 12.30.

Distacchi minimi:

- ad Ovest al limite di proprietà a filo marciapiede pubblico su Via A.Costa;
- a Nord a confine;
- ad Est a confine;
- a Sud a ml.8.00 dalla Via G.Boni.

Al fine del calcolo della dotazione minima di spazi pubblici

il **Progetto del PIANO di RECUPERO del Complesso Edilizio Santarelli**, è assimilabile a zona omogenea A o B.

Ai sensi della LR 34/'92 smei il Progetto Unitario, deve prevedere una dotazione minima di superfici pubbliche o riservate alle attività collettive, a verde pubblico e a parcheggio in rapporto agli abitanti insediabili.

Il n° max di ABITANTI INSEDIABILI ai sensi dell'art. 18 comma4 della L.R. 34/92

Per le aree in cui è prevista la nuova edificazione o la ricostruzione previa demolizione, la capacità insediativa teorica si calcola attribuendo ad ogni abitante da insediare **mc 120** di volume edificabile.

In riferimento agli Standard da prevedere si richiama il DM 02/04/'68 n.1444 e di cui:

le aree che verranno destinate agli spazi di cui all'art. 3/4 del DM 02/04/'68 n.1444 (Rapporti massimi, tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e gli spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi),

nell'ambito delle zone A) e B) saranno computate, ai fini della determinazione delle quantità minime prescritte dallo stesso articolo, in **misura doppia** di quella effettiva (quindi il 50% di quelli necessari).

Pertanto nella verifica del

Grado di Urbanizzazione - Opere di Urbanizzazione I° da realizzare

Capacità Insediativa Area mq.1.370,00 Volume Mc.7.191,30

Abitanti Insediabili pari a 120 Mc./Ab.

Abitanti teorici Mc. 7.191,30/120Mc/Ab. = n. intero **Ab.60, Abitanti teorici.**

Calcolo e verifica Standard

Starch IV.XI* + Arch.Mauro Ciarpella

Standard da D.M. 1444/'68 agli art.3/4

mq.18 x Ab.60 = a mq.1.080,00

essendo in Zona tipo "A" sono calcolati in misura doppia quindi pari al 50% di quelli necessari e minimo **mq.540,00** di cui

Ab. 60x mq./ab. 2,50/2 = mq. 75,00 a Parcheggio Pubblico
Ab. 60x mq./ab. 9,00/2 = mq. 270,00 a Verde Pubblico attrezzato
Ab. 60x mq./ab. 4,50/2 = mq. 135,00 a Attrezzature Pubbliche collettive
Ab. 60x mq./ab. 2,00/2 = mq. 60,00 a Istruzione Pubblica
Parziale Standard minimo Mq. 540,00 di cui

	Parcheggi Pubblici	Verde Pubblico	Area per Attrezzature	Totale standard	Standard minimi di legge
Parziale Comparto	75,00 min. 95,00 in progetto	270,00	195,00	540,00	540,00

Oltre agli Standard aggiuntivi di cui alla

L.R.34/'92 all'art.21 c. 4 in mq. 3,00 x ab., in maggiorazione dello Standard del D.M.1444/'68

pari a mq. 180,00 complessivi di Standard a Verde Pubblico attrezzato e quindi,

Ab. 60x mq./ab. 3,00 = mq. 180,00 a Verde Pubblico attrezzato

Standard Pubblici D.M. 1444/'68 pari a Mq. 540,00

Standard Pubblici L.R. 34/'92 pari a Mq. 180,00

Totale Complessivo Standard Pubblici	Mq. 720,00
---	-------------------

Di cui

Parcheggi Pubblici da realizzare e cedere	Mq. 200,00
Spazio Pubblico da realizzare e cedere	Mq. 120,00
Residuo STANDARD da Monetizzare	Mq. 400,00

Con osservanza. Arch. mauro ciarpella