



DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

SETTORE SVILUPPO E GESTIONE DEL TERRITORIO
SUB-SETTORE PIANIFICAZIONE E PIANI ATTUATIVI

Allegato A: area 1 adeguato

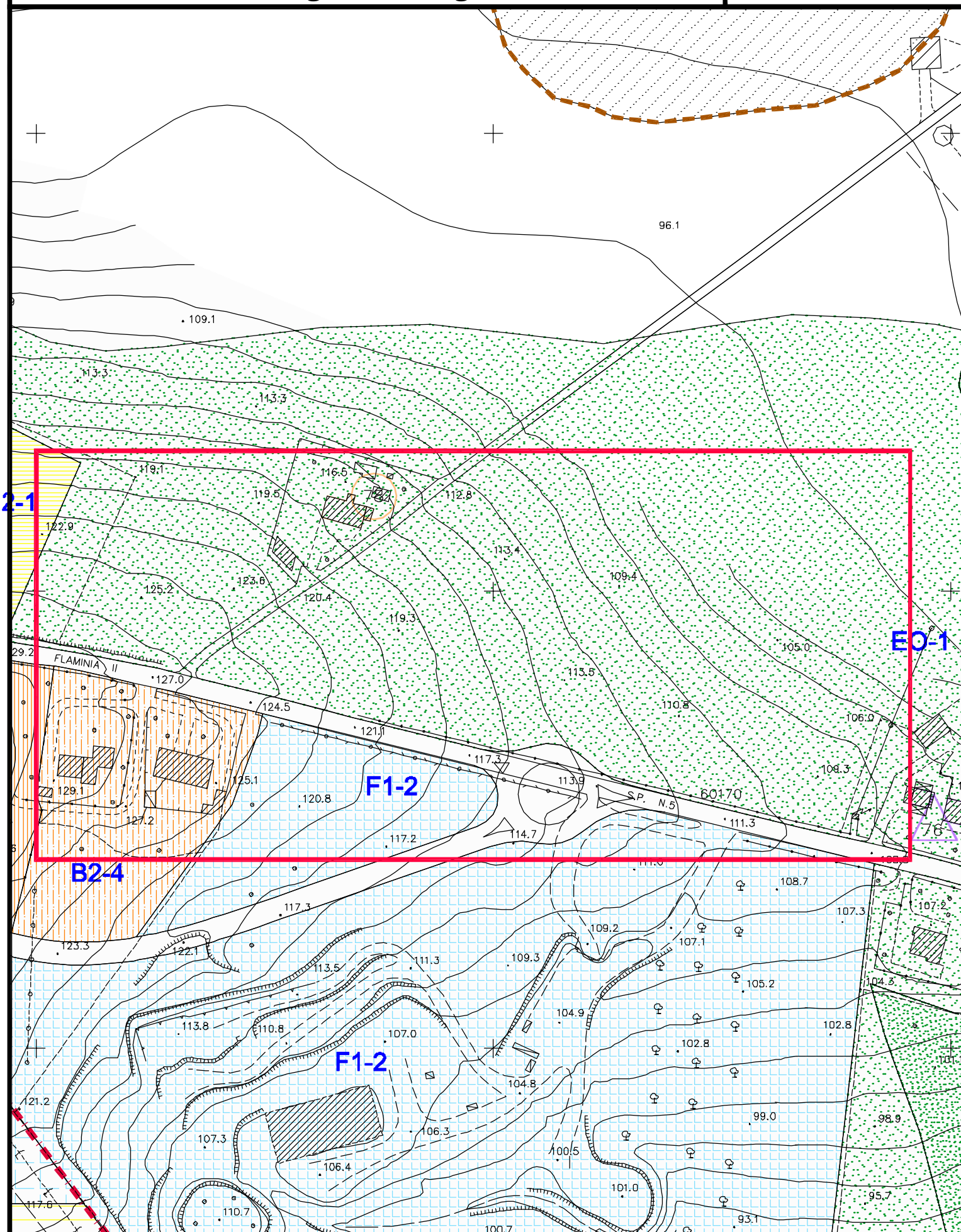
(in via Flaminia II, frazione San Sabino)

- Stralcio Piano Regolatore vigente
- Stralcio Piano Regolatore variante
- Estratto N.T.A. Prg vigenti
- Estratto N.T.A. Prg di variante
- Relazione tecnica

VARIANTI PUNTUALI AL P.R.G. VIGENTE

Piano Regolatore vigente

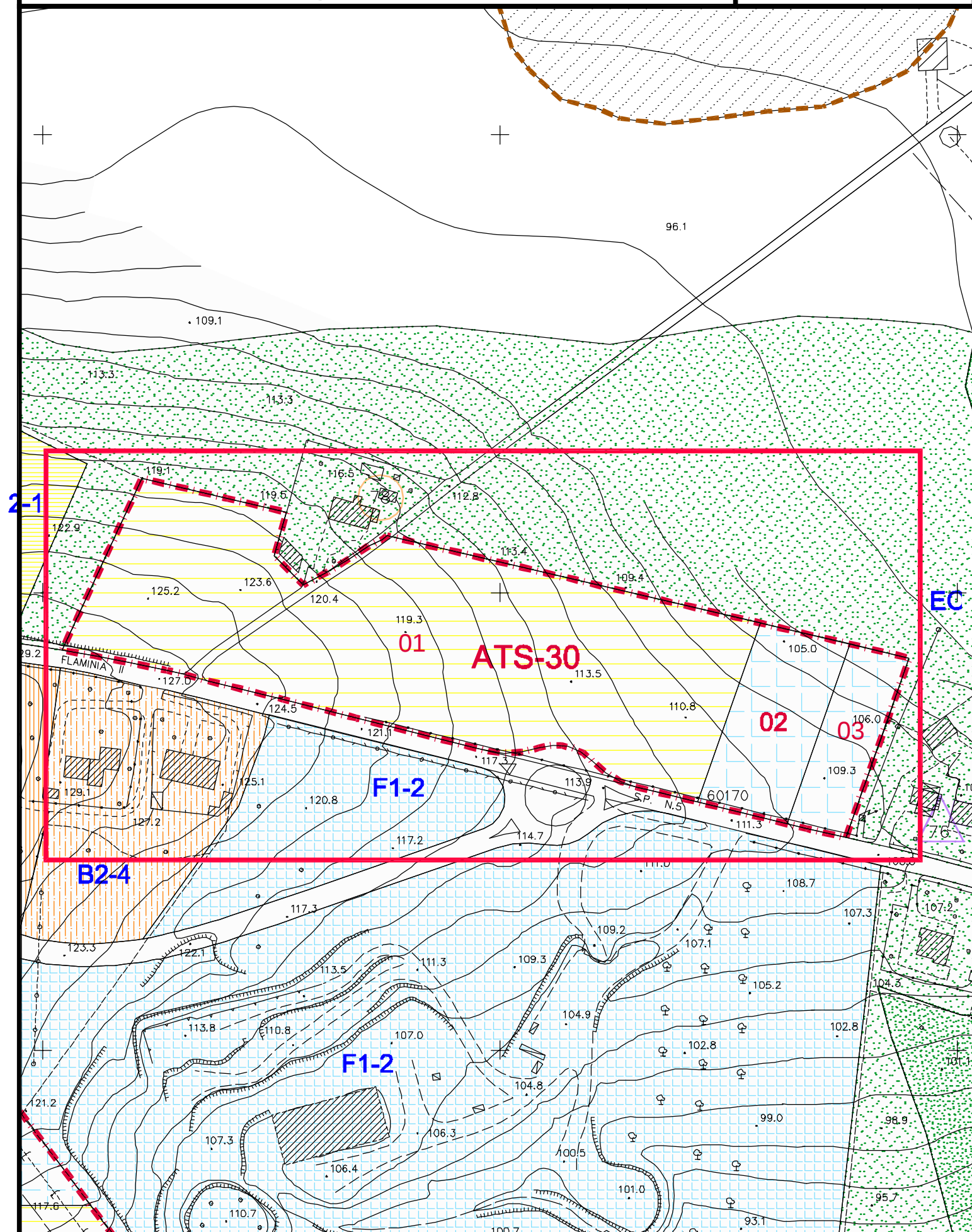
AREA 1



VARIANTI PUNTUALI AL P.R.G. VIGENTE

Piano Regolatore variante

AREA 1



VARIANTI PUNTUALI AL P.R.G. VIGENTE

Norme Tecniche di Attuazione vigenti

AREA 1

Art. 27

EO-13 – Sistema dei crinali e delle strade panoramiche

funzione territoriale	Il sistema che viene individuato da tali azzonamenti è costituito dalle linee principali degli spartiacque dei bacini idrografici nonché, in rapporto di coerenza con la loro tutela, anche dalle strade e punti panoramici.
tipologia di tutela	orientata
categoria d'uso prevalente	U2 - Usi connessi alla conduzione agricola dei terreni relativi alla conservazione degli elementi caratterizzanti la funzione territoriale
categoria o destinazione d'uso complementari	U1/1, U5/1 - Le destinazioni d'uso complementare debbono essere accertate, e dichiarate dal R.U.P., come compatibili con la funzione territoriale.
modalità d'attuazione	Diretta
categorie d'intervento sui manufatti esistenti	MO - Manutenzione ordinaria MS - Manutenzione straordinaria RC - Restauro e risanamento conservativo RE - Ristrutturazione edilizia NC - Nuova costruzione
grandezze, indici e parametri urbanistico-edilizi	Parametri edificatori di cui alla L.R. 13/90 e ss.mm. E' altresì consentita la realizzazione di parcheggi ad uso dei residenti, per una superficie utile SU max = 60,00 mq., altezza interna H int.= 2,40 ml.
standards urbanistici	= = =
prescrizione e note particolari	All'interno di tali azzonamenti sono vietati: – gli interventi edilizi di tipo agro-industriale adibiti alla lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli; – i silos e depositi agricoli di rilevante entità; – gli edifici ed impianti per allevamenti zootecnici di tipo industriale; – il deposito e stoccaggio di materiali non agricoli; – l'apposizione, lungo le strade di cui al presente articolo, di cartelli e manufatti pubblicitari di qualunque natura e scopo, esclusa la segnaletica stradale e quella turistica di modeste dimensioni, ai sensi della circolare ministeriale n. 400/79. Inoltre, lungo le strade di cui al presente articolo, le distanze di rispetto stradale indicate dai rispettivi azzonamenti adiacenti, sono aumentate del 50%.

VARIANTI PUNTUALI AL P.R.G. VIGENTE

Norme Tecniche di Attuazione variante

AREA 1

Art. 38

ATS – Ambiti delle trasformazioni strategiche

38.01 Gli ambiti di trasformazione strategiche, a prevalente destinazione residenziale, individuati nelle tavole grafiche “Elaborati Gestionali”, rapp. 1:10.000 e 1:2.000, sono finalizzati alla nuova organizzazione multipolare del territorio, attraverso una forte caratterizzazione funzionale e morfo-tipologica, nonché ad una stretta connessione con le reti di comunicazione; tali elementi concorrono ad individuare un ruolo di riferimento, di identità insediativa e di polarizzazione nella nuova organizzazione territoriale prevista dal PRG. Gli ambiti di trasformazione strategica comprendono le parti della città cui il Piano attribuisce un ruolo strategico al fine di raggiungere i seguenti obiettivi:

- a) riscoprire e valorizzare le grandi tracce della morfologia urbana e i diversi principi insediativi che strutturano la città ed il territorio Comunale;
- b) rafforzare le identità funzionali caratterizzanti, con particolare riferimento, alle grandi funzioni culturali, del tempo libero e dell'istruzione;
- c) contribuire alla definizione ed al rafforzamento, secondo principi di mobilità sostenibile, di una rete di percorsi, con particolare riferimento alla viabilità urbana ed extra-urbana, al sistema dei parcheggi, ai nodi di interscambio e intermodalità.

Gli obiettivi degli ambiti di trasformazione strategica sono perseguiti attraverso S.U.A. non necessariamente estesi all'intero azzonamento così come individuati dal Piano e possono essere indifferentemente di iniziativa pubblica o privata, nonché mediante accordi pubblico/privato.

Il Consiglio Comunale può determinare l'attuazione per sub-comparti esecutivi purché autonomamente funzionali al raggiungimento degli obiettivi di interesse pubblico.

Gli aspetti convenzionali ed economici delle trasformazioni, dovranno disciplinare i criteri e i tempi degli interventi pubblici e privati.

In questi ambiti, oltre agli elaborati cartografici gestionali rapp. 1:10.000 e 1:2.000, sono vigenti le prescrizioni specifiche delle “**schede norma**” di cui al successivo art. 59.

Nelle schede sono indicate le quantità complessivamente edificabili in ogni ambito, distinguendo tra diritti edificatori della proprietà, valutati in relazione alla disciplina urbanistica previgente, e diritti edificatori da utilizzare o assegnare a terzi per il conseguimento di finalità di interesse pubblico generale (compensazioni, urbanizzazioni, servizi).

Nelle schede norma, sono altresì specificate le destinazioni d'uso ammesse e il relativo mix funzionale.

Infatti tali ambiti possono riguardare funzioni territoriali residenziali, produttive e per attrezzature, così come esplicitate e quantificate nel corpo normativo di ogni singola scheda d'ambito.

Art. 53

F2 – Zone delle attrezzature con bacino di utenza inferiore rispetto alle F1

Parti dell'insediamento e delle attrezzature con bacino di utenza a scala di quartiere.

53.01 F2-1 – Parcheggio

Destinazioni d'uso:	U4/22, U4/23, U4/24
Modalità d'attuazione	diretta
Parametri aggiuntivi rispetto al R.E.C.	Ip = 40% dell'area
Prescrizioni e note particolari:	Devono essere piantumate essenze tipiche del luogo, inoltre è necessario prevedere una pavimentazione forata alla base che assicuri gli scambi idrico-gassosi tra terreno ed atmosfera e nel contempo eviti l'eccessivo costipamento ed anche l'introduzione, nelle zone destinate a parcheggio, di alcune siepi di altezza non eccessiva o dei gruppi di arbusti che rendano più gradevoli queste aree, o di altre soluzioni tecniche che garantiscano l'ombreggiamento delle auto parcheggiate e il loro mascheramento.
Concorre al soddisfacimento degli standards di cui alle leggi nazionali e regionali (si/no):	si
Natura dell'area/attrezzatura, con finalità di soddisfacimento delle esigenze collettive (pubblica/privata):	pubblica/privata E' ammesso l'intervento del privato su area privata previa convenzione con il Comune.

53.03 F2-3 – Zone delle attrezzature, prevalentemente non edificate, per attrezzature sportive e per il verde attrezzato

Destinazione d'uso prevalente:	U4/16, U4/17
Destinazioni d'uso complementari:	U4/22, U4/23, U4/24
Modalità di attuazione:	diretta
Standards ecologici	Ps = 90% della superficie fondiaria (Sf); Ip = 60 % della superficie fondiaria (Sf);
Prescrizioni e note particolari:	In caso di area/attrezzatura privata ad uso pubblico, il permesso di costruire dovrà verificare/garantire la sussistenza di idonee aree per la sosta.
Concorre al soddisfacimento degli standards di cui alle leggi nazionali e regionali (si/no):	si
Natura dell'area/attrezzatura, con finalità di soddisfacimento delle esigenze collettive (pubblica/privata):	Pubblica/privata

Art. 59

Schede norma per gli ambiti di trasformazione strategica (ATS)

59.01 Le schede norma, di seguito allegate alle presenti N.T.A. di cui costituiscono parte integrante, sono relative ai singoli ambiti di trasformazione strategica (ATS) previsti ai precedenti articoli 38, 48 e 52.

Esse sono prescrittive per l'attuazione degli interventi di trasformazione urbanistico-edilizia per gli ambiti come di seguito identificati:

ATS 1	Località Aspio Terme
ATS 2	Località S. Biagio nord
ATS 3	Località S. Biagio sud
ATS 4a/b	Località Montegallo
ATS 5	Località Mindolo – S. Giovanni
ATS 6	Località Guazzatore
ATS 7	Località Villa S.Paterniano
ATS 8	Località S. Giovanni
ATS 9	Località Osimo sud-ovest (via Fellonica – via Chiaravallese)
ATS 10	Località Osimo sud-ovest (via Fellonica – via Gattuccio)
ATS 11	Località Colle Fiorito
ATS 12	Località Molino Mensa (S. Carlo)
ATS 13	Località Vescovara – via Vici
ATS 14a/b	Località Molino Mensa (ex foro boario)
ATS 15	Località Padiglione nord
ATS 16	Località Padiglione (via Linguetta – S.P. 361)
ATS 17	Località via Vescovara – via Cagiata
ATS 18	Località Annunziata Vecchia
ATS 19	Località Corta di Recanati
ATS 20	Località S. Sabino ovest
ATS 21	Località S. Sabino est
ATS 22	Località Montoro
ATS 23	Località Passatempo
ATS 24	Località Casenuove
ATS 25	Località S. Stefano
<u>ATS 26</u>	<u>Località Casenuove</u>
<u>ATS 29</u>	<u>Località Monte Ragolo - Pignocco</u>
<u>ATS 30</u>	<u>Località S. Sabino nord</u>

59.02 All'interno di tali ambiti, la localizzazione delle funzioni territoriali, rappresentano una prima configurazione per la successiva formazione degli strumenti urbanistici attuativi. In relazione alle specifiche caratteristiche fisiche, ambientali ed attuative dei singoli ambiti, fermo restando gli indici e parametri urbanistici e le quantità edilizie assegnati, Il consiglio Comunale, in sede di formazione ed approvazione dello S.U.A. può determinare una diversa organizzazione funzionale e distributiva delle funzioni e dei relativi usi ammessi.

(modificato con atti C.C. n°13 del 17/02/2010 e n°89 del 28/11/2012)

Scheda norma ATS 30 – San Sabino nord

TAB.01		grandezze,indici e parametri urbanistico/edilizi		Zone C
Superficie territoriale	st	27.171	mq	
Indice di fabbricabilità territoriale	it	0,60	mc/mq	
Indice medio di fabbricabilità fondiaria	if	0,75	mc/mq	
Superficie fondiaria*	sf	21.636	mq	
Volume max di progetto	v	16.303	mc	
Altezza max di progetto	h max	10,50	ml	
Numero max piani fuori terra	n	3		
Distanza dal ciglio stradale	ds	=½ h max; non<5,00	ml	
Distanza dai confini	dc	=½ h max; non<5,00	ml	
Distacco dagli edifici	de	=h max ; non<10,00	ml	
TAB.02		AREE PUBBLICHE		
viabilità				
Zone delle infrastrutture				mq
Standard urbanistici (D.M.1444/68 e L.R. 34/92 e succ.mod.)				
V/120x21 mq			2.856	mq
Zone delle attrezzature e impianti		02	3.335	mq
Zone delle attrezzature		03	2.200	mq
totale aree pubbliche di cessione			5.535	mq
TAB.03		CATEGORIE D'USO AMMESSE		
	interventi pubblici	interventi privati		
prevalente	02 = F2-1 03 = F2-3	01= C U1/1		
complementari		U4/1 - U4/5 - U4/8 - U4/9 - U4/12		
prescrizioni	grandezze, indici e parametri come da NTA	Le destinazioni d'uso complementari sono ammesse fino ad un massimo complessivo del 30% del Volume max. Il Consiglio comunale in sede di piano attuativo può determinare percentuali maggiori diverse fino ad un massimo del 50%. La destinazione d'uso U4/12 è consentita nei limiti della compatibilità del tessuto residenziale ai sensi della normativa vigente.		
TAB.04		CATEGORIE DI INTERVENTO AMMESSE (pubbliche/private)		
art.3 DPR 06/06/2001 n.380 e succ. mod., lett. a,b,c,d,e, con esclusione di e.7				
TAB.05		PRESCRIZIONI SPECIALI		
AL SOGGETTO ATTUATORE DELLA TRASFORMAZIONE COMPETE LA REALIZZAZIONE DELLE SEGUENTI OPERE DI URBANIZZAZIONE ED ATTREZZATURE PUBBLICHE O DI INTERESSE GENERALE:				
- cessione gratuita delle aree interessate dall'intervento di sbarramento secondo quanto previsto dal progetto preliminare degli interventi per la riduzione del rischio idraulico nel Bacino del fiume Aspio (tav. SP2) - concessione gratuita di servitù di invaso sulle aree che insistono sulla cassa di espansione n.4 - il collegamento alla viabilità provinciale dovrà avvenire unicamente con innesto all'intersezione con schema a rotatoria già previsto sulla S.P. 5 - in sede di progetto si dovrà evitare l'esecuzione di sbancamenti e/o riporti del terreno di spessore superiore ad un paio di metri				
* Nella Sf sono ricomprese le aree destinate a strada all'interno delle zone C e le eventuali aree pubbliche di cessione di cui al D.M. 1444/68 e L.R. 34/92 e successive modifiche.				



DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

SETTORE SVILUPPO E GESTIONE DEL TERRITORIO
SUB-SETTORE PIANIFICAZIONE E PIANI ATTUATIVI

RELAZIONE TECNICA

La presente proposta di variante puntuale riguarda la definizione di un nuovo Ambito di Trasformazione Strategica (ATS 30 – località San Sabino nord) a prevalente destinazione residenziale, che si colloca al margine della frazione di San Sabino in direzione di Castelfidardo, lungo Via Flaminia II, sul versante opposto a quello destinato ad “Attrezzature sanitarie ed ospedaliere”.

L'area oggetto d'intervento attualmente è classificata zona “EO-13: Sistema dei crinali e delle strade panoramiche”, ed è definita dall'art. 27 delle N.T.A.; il quadro normativo che si propone nell'apposita Scheda norma, prevede all'interno del perimetro del futuro A.T.S., ai sensi dell'art. 38 delle N.T.A., oltre ad un'area destinata ad uso prevalentemente residenziale (01), anche una parte destinata a parcheggi (02) ed una destinata a verde attrezzato (03).

I principali parametri urbanistici proposti, che ricalcano le caratteristiche delle aree limitrofe, sono di seguito specificati:

- Superficie territoriale	=	27.171 mq
- Indice territoriale (I.T.)	=	0,60 mc/mq
- Altezza massima di progetto	=	10,50 ml
- Numero piani fuori terra	=	3
- Volume max di progetto	=	16.303 mc
- abitanti insediabili	=	136
- Standard minimi	=	2.856 mq
- Totale aree pubbliche di cessione	=	5.535 mq
<i>Zona F2-1</i>	=	<i>3.335 mq</i>
<i>Zona F2-3</i>	=	<i>2.200 mq</i>

Per quanto attiene specificamente il dimensionamento di Piano e la dotazione degli standard, si deve considerare che globalmente la frazione di San Sabino risulta avere già un rapporto di poco superiore ai 21 mq ad abitante di aree per standard, e quindi in funzione del surplus di aree di cessione individuate nel presente Ambito di Trasformazione, rispetto ai minimi di legge, tale dotazione procapite comporta un saldo positivo.



DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

SETTORE SVILUPPO E GESTIONE DEL TERRITORIO SUB-SETTORE PIANIFICAZIONE E PIANI ATTUATIVI

La Variante trova motivazione, in un'ottica di compensazione perequativa, a seguito dello stralcio in fase di adozione definitiva del vigente P.R.G., di un'altra area edificabile a destinazione produttiva della stessa proprietà (Fondazione Grimani Buttari), della superficie di circa 4,8 ettari localizzati in prossimità del Fosso Scaricalasino, e del successivo vincolo di inedificabilità posto su di essa da parte dell'Autorità di Bacino Regionale, in quanto sarà occupata per buona parte dalle cosiddette "casce di espansione" previste nel **Progetto degli interventi per la riduzione del rischio idraulico nel Bacino del fiume Aspio**; ciò è scaturito nell'ambito delle linee di indirizzo strategiche definite nella delibera di Consiglio Comunale n°4 del 09/01/2008, concernenti l'attivazione di "meccanismi perequativi conseguenti alla immobilizzazione di aree da destinare a funzioni strategiche relative alla gestione delle piene e dei regimi idraulici"; nello specifico, l'Amministrazione Comunale si è impegnata nel reperire la disponibilità, sotto forma perequativa, della proprietà delle aree ricadenti all'interno della nuova perimetrazione delle Aree a rischio idrogeologico molto elevato, così come indicate nel Piano Straordinario dei bacini idrografici colpiti dagli eventi alluvionali del 16 e 26/09/2006, ed interessate dalle immobilizzazioni necessarie per il risanamento del territorio.