



COMUNE DI
SANTA MARIA NUOVA
PROVINCIA DI ANCONA

VARIANTE AL

PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO STORICO



RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Progettazione:

GRUPPO SUNESIS

Arch. Carlo Brunelli (responsabile)

Arch. Valeria Randelli

Arch. Mauro Tarsetti

Dicembre 2016

Il Segretario Comunale

BRUNO BONELLI

Il Responsabile del Settore

Gestione del Territorio

DONATO CARBONARI

Il Sindaco

ALFREDO CESARINI

APPROVAZIONE DEFINITIVA

Delibera Consiglio Comunale n. ____ del _____

Indice:

Premessa	pag. 3
Motivi e contenuti della Variante al PPCS del 2001	pag. 3
Verifica degli ampliamenti concessi	pag. 4
Verifica degli standards urbanistici	pag. 6

Premessa

La presente Variante modifica in parte ed aggiorna i contenuti del Piano Particolareggiato del Centro Storico (P.P.C.S.) approvato dal Consiglio Comunale nella seduta del 06.02.2002.

La variante risponde ai contenuti dell'art.13 della L.1150/42, alla Circolare Ministeriale n.667/69, all'art.4 della L.R. n.34/92, all'art.31 della L.R. n.74/92 e per quanto riguarda specificatamente i Piani di Recupero, all'art.28 della L. 457/78

La Variante al P.P.C.S. del Comune di Santa Maria Nuova si applica alla porzione urbana definita "Centro Storico" dal vigente P.R.G. ed ivi identificata come "Ambito IR1". La Variante integra e sostituisce parti del vigente P.P.C.S. senza alterarne la struttura e le finalità espresse nella relazione illustrativa.

Motivi e contenuti della Variante al PPCS del 2001

La presente Variante fa seguito ad altre 4 varianti minori, relative a singoli complessi edilizi per lo più rivolte ad agevolare la fase attuativa degli interventi: Del.C.C.n.46 del 28/09/04; n.3 del 30/01/07; n.97 del 28/11/07; n.29 del 31/07/09

La presente Variante al P.P.C.S. fa seguito alla Variante allo strumento urbanistico generale adottata in via definitiva con Del. CC. n. 57/2015 e ne rappresenta il logico completamento ed adeguamento.

I motivi ed i contenuti essenziali della variante sono in sintesi i seguenti:

- Riverificare la perimetrazione del centro storico, escludendo l'area delle ex scuole (ex ambito 5) in quanto esterna al centro storico individuata dal PRG alla data di redazione del PPCS 2011. Ciò ha portato anche a d una diversa definizione degli ambiti del centro storico, che passano così da 7 a 6.
- Una nuova strategia nella qualificazione dell'immagine del centro, dando più forza alla zona dell'antico castello grazie a precise scelte di progetto, come la ricostruzione del Torrione mancante, la valorizzazione della corte tra piazza del torrione e piazza Mazzini, il nuovo piano di recupero dei giardini pubblici si via Morichini con possibilità di inserire un manufatto per attrezzature di servizio (chiosco-wc), la sottolineatura nella pavimentazione stradale del perimetro delle antiche mura.
- Eliminare le sigle relative agli usi, che vengono espressamente citati, adeguando così il PPCS alla struttura normativa del PRG
- Liberare il centro storico dalle auto, evitando di destinare superfici al di fuori della sede stradale al semplice stazionamento dei veicoli ed individuando, in alternativa, nuove occasioni di parcheggio interrato ad uso dei residenti. Il progetto identifica in via Morichini la principale direttrice di accesso veicolare ai nuovi spazi in autorimessa.
- Incrementare le superfici realmente utilizzabili a verde pubblico e per attività ricreative (area parrocchiale)
- Semplificare l'apparato normativo, evitando ripetizioni e possibili sovrapposizioni normative tra REC, testo unico dell'edilizia, L.R. 17/15 e norme specifiche del PPCS , chiarendo la distinzione tra modalità di intervento e livelli di intervento.
- Inserire nuove disposizioni per questioni tecniche non ancora affrontate, come l'applicazione dei cappotti esterni per la coibentazione edilizia, il posizionamento degli impianti di ventilazione in facciata, il posizionamento di pannelli fotovoltaici etc...
- Facilitare gli interventi edilizi, consentendo modalità di intervento che pur tutelando la qualità architettonica e la conservazione dei caratteri storici, permettano un risparmio economico, così da favorire per quanto possibile il recupero edilizio
- Limitare il rimando a piani attuativi specie per quanto riguarda gli interventi pubblici sugli spazi aperti
- Precisare la tabella dei colori in riferimento ad un codice ufficiale di tonalità (NCS) identificando una serie di toni più limitata da utilizzare nell'ambito del castello

Ulteriori modifiche hanno riguardato la scelta di passare da un'attuazione diretta a d una indiretta – come nel caso dell'area tra via porta lombarda e via Morichini (ambito 2) ed alcune limitate opportunità di completamento edilizio.

Si è ridotta la possibilità di incrementi generici dei fronti edilizi di retro, inserendo il limite di incremento della superficie della facciata alla superficie della superfetazione fino ad un massimo di 2 m.

Si è provveduto anche alla riscrittura delle schede normative, accorpando la descrizione in gruppi di edifici pur mantenendo un livello di precisione normativa alla scala dell'edificio.
Anche le tavole grafiche sono state ridisegnate ed adeguate.

La Variante non ha riguardato l'aggiornamento degli identificativi catastali.

La Variante non ha introdotto modifiche sia relativamente alle aree di cui si prevede l'esproprio, sia nelle valutazioni economiche dei lavori di sistemazione degli spazi aperti.

Esenzione della variante dalla procedura di VAS

Ai sensi del DGR 1813/2010 la presente variante non è soggetta a VAS in quanto, in riferimento al punto 1.3 – ambito di applicazione, comma 8, non determina impatti significativi sull'ambiente e sul patrimonio culturale, ricadendo espressamente nei seguenti casi previsti dalle linee guida regionali:

f) i piani attuativi di cui all'art.4 della L.R. 34/1992 e i piani complessi comunque denominati previsti da normative vigenti che non comportano varianti ai relativi PRG o parti di essi già sottoposti a VAS.

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

Verifica degli ampliamenti concessi e rispetto della previsione insediativa del PRG

In riferimento al 15% di incremento concesso dal PRG alla data di formazione del piano del Centro Storico (2001) avevamo la seguente situazione:

SUL esistente nel centro storico al 2001 = 27753,85 mq
Incremento massimo concesso (15%) = $27753,85 \times 0,15 = 4163,07$ mq

Incrementi previsti dal PPCS 2001:

PRU ambito 4	=	1137 mq	
PRU ambito 6	=	210 mq	
PRU ambito 3	=	215 mq	
Ampliamenti	=	1607 mq	(se non rientranti nei casi della lettera D, art.9, L.18/1/77 n°10)

Totale	=	3169 mq	< 4163,07 pari ad un incremento del 11,40%

A disposizione restavano 994,07 mq per le integrazioni previste all'art.8 delle allora NTA del PPCS

Per la verifica degli ampliamenti della presente Variante si è dovuto tener conto innanzi tutto delle introduzioni di nuova edificabilità operate dalle 4 Varianti già adottate, calcolando le parti non ancora realizzate all'interno degli ampliamenti previsti

- Variante 1 ambito 3 – mapp 404	+60	realizzato (> punto 2)
<i>ambito 3 – mapp 462/419</i>	+120	<i>non realizzato (inserito in ampliamenti nel punto 1)</i>
- Variante 2 casa di riposo	+140	realizzato (> punto 2)

Dettaglio ampliamenti previsti per ambito:

ambito 1	=	0
ambito 2	=	430
ambito 3	=	220
ambito 4	=	148
ambito 5	=	80
ambito 6	=	0
<hr/>		
Totale	=	878

Computo ampliamenti previsti dalla presente variante o già effettuati:

PRU ambito 1	=	0 mq
PRU ambito 1a	=	124 mq
pp ambito 1c (corte)	=	50 mq
pp ambito 1d (giardini via Morichini)	=	100 mq
PRU ambito 2 (lombarda)	=	370 mq
PRU ambito 2 (chiesa)	=	0 mq <i>(in realtà sia ha -192,2 mq)</i>
PRU ambito 3	=	215 mq
PRU ambito 4	=	1137 mq
PRU ambito 5	=	210 mq
Ampliamenti	=	878 mq

PRU torrione	=	140 mq
PRU casa riposo	=	140 mq
Var.1 ambito 3 – mapp 404	=	60 mq

Totale 1)+2) = **3424 mq** < 4163,07 mq e **pari ad un incremento del 12,34%**

5

Verifica degli standards urbanistici

Per quanto riguarda gli standards, la Variante ha comportato leggere modifiche che tuttavia non influiscono sul soddisfacimento degli standards che risultano soddisfatti sia all'interno del perimetro del centro storico e sia, a maggior ragione, in un congruo intorno considerato così come richiesto dalla Legge.

Il vigente PPCS calcola gli standards urbanistici in base all'incremento edilizio – e quindi di abitanti teorici – relativo alle nuove costruzioni ed agli ampliamenti definiti, senza considerare così gli incrementi derivanti dalle regole messe in atto dalle norme, come quella relativa ai fronti interni, che possono di fatto portare al raggiungimento del limite del 15% di incremento sulla superficie utile lorda esistente posto dal PRG. Sembra invece più corretto utilizzare direttamente il valore massimo edificabile come parametro di riferimento.

Altra considerazione è che per le zone di centro storico è più corretto considerare, ai fini della verifica del rispetto degli standards, un intorno del perimetro urbanistico del centro storico corrispondente almeno alla fascia delle zone adiacenti. Questo perché è spesso preferibile offrire dotazioni al centro storico agendo dall'esterno piuttosto che occupando superfici interne, specie per quelle funzioni comunque impattanti come i parcheggi o che richiedono più agevoli spazi di mobilità come le scuole.

Previsione di incremento pari al 15% , come previsto dal vigente PRG = 4163,07 mq

L'incremento corrisponde ad una nuova capacità insediativa pari a:

$$(4163,07 \times 3) / 120 = 104,09 \text{ abitanti}$$

che sommati ai 510 abitanti teorici esistenti determinano un carico di abitanti complessivo pari a:

$$510 + 104,09 = 614,09 \text{ abitanti}$$

Standards minimi da soddisfare per 614 abitanti:

$$510 \times 9 = 4590,0$$

$$104 \times 10,5 = 1092,0$$

$$\text{Totale} \quad 5682,0 \text{ mq}$$

Ripartendo la quantità minima totale per le relative funzioni si ha:

$$\text{istruzione} = 614 \times 4,5/2 = 1382,5$$

$$\text{attr. Interesse comune} = 614 \times 2/2 = 614$$

$$\text{verde} = 614 \times 12/2 = 3684$$

$$\text{parcheggi} = 614 \times 2,5/2 = 767,5$$

Il PPCS (e il PRG) individuano queste previsioni funzionali:

	In aree interne al centro storico	In aree adiacenti al centro storico	totale
istruzione	0,0	3063,3	3063,3
Attr. Interesse comune	5591,5	1069,0	6660,5
Verde	3385,9	3235,2 + bosco urbano 42055,2	6621,1
parcheggi	846,5	4409,8	5256,3
Tot.	9823,9	11777,3	21601,2

(Le aree identificate dal PRG con sigla VP (verde e parcheggi) sono state calcolate per l'80% come verde e per il 20% come parcheggi)

Da ciò si evince il pieno rispetto degli standards urbanistici.