

ORIGINALE

COMUNE di FERMO
Sezione Urbanistica

PIANO
PARTICOLAREGGIATO
ATTUAZIONE (P.P.8)
Marina Palmense

(Legge Regionale n.19 del 16-5-1979)

oggetto: **RELAZIONE**
PREVISIONE DI SPESA

data: 23 FEB. 1983

tavola n.

1



il progettista :

GEOM. C. MANCINELLI

il disegnatore:

M. GIACINTI

C O M U N E D I F E R M O

Sezione Urbanistica

-- * --

PIANO PARTICOLAREGGIATO MARINA PALMENSE (PP8)

(Legge Regionale 19 del 16/5/1979)

-- * --

RELAZIONE E PREVISIONE DI SPESA

Premessa:

Il vigente piano regolatore generale (variante), approvato con D.P. n.23473 del 7.7.1980, prescrive per l'attuazione delle previsioni urbanistiche riguardanti il nucleo abitato della frazione di Marina Palmense, la redazione di un piano particolareggiato contraddistinto con la sigla PP8. L'Amministrazione Comunale ha pertanto incaricato la Sezione Urbanistica affinché elaborasse il presente progetto di piano particolareggiato da approvarsi ai sensi della legge regionale n.19 del 16.5.1979.

A) INQUADRAMENTO DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO NEL VIGENTE

STRUMENTO URBANISTICO GENERALE.

La zona interessata dal piano particolareggiato, denominato "PP8 - Marina Palmense" è destinata nella tav.4b-Litorale Sud del vigente piano regolatore (variante generale) approvato con D.P. n.23473 del 7.7.1980 con destinazione residenziale B3.

La zona è sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi della legge 29.6.1939 n.1497 e del D.M. 8.3.1963.

Sussistono inoltre i vincoli riguardanti le zone di rispetto stradali (D.M. 1.4.1968) e le distanze di rispetto dalla linea ferroviaria (ml.30 dal limite esterno dei binari) di

cui al D.P.R. n.753 dell'11.7.1980.

Il vigente piano regolatore determina i seguenti dati e parametri per la redazione del piano particolareggiato:

Zona di P.R.G.: B3
Sigla di riferimento: PP8 - Marina Palmense
Strumento attuativo: Piano Particolareggiato

Dati metrici e quantitativi:

a) Area territoriale	mq.	248.680	
b) Indice territoriale	mc/mq.	0,50	
c) Volume edificabile	mc.	125.400	
d) Abitanti	n.	1.254	di cui turistici 30%=376 " " residenti 70%=878

Dotazione di aree per spazi pubblici:

a) Sa (infanzia e scuola obbligo)	mq.	10.270
b) Sb (interesse comune)	"	5.530
c) Sc+Sd (parco-gioco-sport-parcheg.)	"	8.200
	Totale S	<u>mq. 24.000</u> =====

Quota per abitante mq/ab 19,1

TIPOLOGIA SPECIFICA

Zona residenziale B3: Zona parzialmente edificata soggetta a piano particolareggiato.

Destinazione di zona: Completamento edilizio, integrazione, assetto viario, completamento opere di urbanizzazione.

Destinazione d'uso specifiche: Residenziali;
" " consentite: Commerciale, ricreativo, culturale, pubblico esercizio, pubblico servizio, svago verde;
" " vietate: Tutte le altre;

Procedura di intervento: Obbligo di redazione del piano particolareggiato di iniziativa pubblica;

Interventi consentiti: Dopo l'approvazione del piano particolareggiato consentiti tutti gli interventi conformi al piano approvato;

Interventi vietati: Prima dell'approvazione del piano particolareggiato vietato qualunque intervento.

NORME VOLUMETRICHE

IF (densità fondiaria)	mc/mq 2
H max (altezza max edifici)	ml 10
Distacchi: dalle strade	ml 5
dai confini	ml 5
tra edifici	ml 10

B) DESCRIZIONE STATO DI FATTO

L'area interessata dal piano particolareggiato, di natura pianeggiante, riguarda sostanzialmente l'attuale nucleo abitato della frazione di Marina Palmense ed è delimitata ad Ovest e Sud dalla strada Statale n.16 Adriatica, ad Est dalla Ferrovia dello Stato, a Nord dal quartiere per l'edilizia economica e popolare (PEEP 3) in fase di attuazione e dal piano per gli insediamenti produttivi (PPQ).

Il quartiere di Marina Palmense, costituito in origine dal piccolo nucleo abitato sorto lungo via dei Palmensi, ha avuto il suo sviluppo edilizio, nei limiti oggi esistenti, negli anni 60-70 a seguito di una lottizzazione ad iniziativa privata e con l'aggiunta di edificazioni sparse di case soprattutto unifamiliari lungo via della Stazione in attuazione delle previsioni del vecchio programma di fabbricazione del 1957.

La zona non è stata pertanto interessata da insediamenti residenziali accorpatis, di altezza superiore ai tre piani e con consistenti volumetrie come avvenuto nella restante fascia costiera comunale.

Le aree non edificate sono tuttora oggetto di coltivazioni intensive ad ortaggi e sono prive di alberature di particolare rilievo e pregio.

Le aree comprese fra la ferrovia ed il mare, che non sono peraltro oggetto del presente piano particolareggiato, intervallate dall'ex campo di aviazione e campo sportivo di calcio, sono interamente attrezzate a campeggi.

L'edificazione esistente comprende fabbricati misti per attività terziarie (bar, negozi, farmacie, ristoro, ecc.) e residenza, per servizi (ufficio postale, scuole, chiesa) e qualche fabbricato con attività produttiva e residenza dei rispettivi titolari. In sostanza l'aspetto del tessuto edilizio esistente, se pur senza particolarità di pregio, non risulta degradato come altri agglomerati urbani costieri.

Per quanto riguarda l'aspetto esterno degli edifici, ubicati con un certo ordine, esso risulta modesto e non sempre nel rispetto del paesaggio, anche se una certa uniformità delle coperture a tetto e le murature a faccia vista tendono di rispondere ad alcune elementari esigenze di insieme ambientale e di decoro.

Soddisfacente la qualità edilizia per quanto riguarda i caratteri igienici, statici e costruttivi ed i materiali impiegati.

In merito agli aspetti socio-economici la zona risente in limitata misura delle consuete tensioni ad eccezione di alcuni casi riguardanti la necessità della prima casa (peraltro in fase di esaurimento per il limitrofo piano PEEP in via di realizzazione) e, più in generale, richiede migliori infrastrutture secondarie e la possibilità di uno sviluppo delle attrezzature turistico-commerciali a servizio dei campeggi esistenti.

Il quartiere risulta parzialmente carente di infrastrutture primarie e, in maggior misura, di quelle secondarie con particolare riferimento alle attrezzature di interesse comune, agli spazi attrezzati per il verde, lo svago e lo sport.

La viabilità esistente è sostanzialmente imperniata sulla via dei Palmensi (strada Aprutina) e sulla via della Stazione che, munita di idoneo sottopassaggio conduce al mare, e su alcune vie laterali di collegamento, alcune a fondo cieco.

In particolare risultano incompleti gli impianti tecnologici riguardanti soprattutto le fognature, la rete di pubblica illuminazione e di distribuzione del gas metano.

C) CRITERI INFORMATIVI PER LA REDAZIONE DEL P.P.

L'analisi dello stato di fatto e le derivate valutazioni determinano i seguenti criteri adottati per la redazione del piano:

1. conferma, razionalizzazione e potenziamento della struttura viaria principale esistente con la creazione di un adeguato sistema viario attrezzato con intervallati spazi di verde e parcheggi;
2. dotazione quantitativa e distributiva ottimale dei servizi di quartiere, a completamento di quelli esistenti nel rispetto degli standards di piano regolatore;
3. impiego del volume ancora edificabile (risultante dalla differenza fra quello massimo stabilito dal P.R.G. e quello esistente) a scopo residenziale misto per la realizzazione di prime case (lotti residui) e per il rimanente eventuale volume di alcune strutture anche multifamiliari;
4. possibilità di edificazione commerciali-turistiche con basso indice di edificazione e altezze massime di due piani e zone per mostre di attrezzature turistiche;
5. previsioni adeguate per quanto riguarda le infrastrutture primarie, secondarie e l'arredo urbano;
6. reale valutazione delle zone di rispetto stradali nel centro del quartiere ai sensi del D.M. 1/4/68 e della circolare Ministero LL.PP. n.5980 del 30.12.1970.

D) DESCRIZIONE DEL P.P.

Con la redazione del piano particolareggiato di Marina Palmense, in conformità della impostazione urbanistica dello strumento di pianificazione generale, si provvede a riordinare ed organizzare, con le opportune dotazioni infrastrutturali, il nucleo urbano del litorale sud del territorio comunale.

Il piano regolatore generale rimanda ad ulteriori interventi l'organizzazione di tutta la fascia compresa fra la ferrovia ed il mare (ex campo d'aviazione) per ora salvaguardata e suscettibile di sviluppi esclusivamente nel settore dei servizi urbani e/o comprensoriali anche in rapporto all'infrastruttura portuale prevista ed in fase di realizzazione nel confinante territorio di P.S. Giorgio, nell'ambito di una programmazione territoriale più ampia.

Gli elaborati grafici del piano particolareggiato, le sue norme tecniche di attuazione, ed i seguenti dati tecnici, raffrontati con quelli di P.R.G. documentano chiaramente l'applicazione dei criteri in precedenza descritti e gli obbiettivi di riorganizzazione del quartiere che il piano si prefigge.

Dati tecnici del P.P.

At (area territoriale)	mq.	248.680
It (indice territoriale)	mc/mq.	0,50
Ved (volume edificabile)	mc.	125.400
Volume edificato	mc.	85.400
Volume da edificare (per nuove edifi <u>cazioni</u> , comparto A planovolumetrico e completamento edilizio 1-2-3-4)	mc.	40.000
Abitanti	n.	1.254
Volume commerciale-turistico (1mc/mq)	mc.	11.600
Aree fondiarie edificate	mq.	26.500

Aree fondiarie residenziali-commerciali	mq.	17.500
Aree commerciali-turistiche	mq.	11.600
Aree per mostre attrezzature turistiche	mq.	7.200
Aree sportive private esistenti	mq.	7.500
Aree sportive private di progetto	mq.	6.400
Viabilità	mq.	32.670
Aree rispetto stradali e ferroviarie	mq.	72.760
Sa (infanzia e scuole)	mq.	14.800
Sb (interesse comune)	mq.	7.800
Sc (parco-giucoco-sport)	mq.	36.300
Sd (parcheggi)	mq.	7.650
Totale S	mq.	66.550
Standards	mq/ab.	53

Per quanto riguarda la viabilità, i servizi di quartiere, gli impianti tecnologici si fa riferimento alle corrispondenti tavole di piano.

Per quanto riguarda le sagome plano-volumetriche delle nuove edificazioni, esse saranno definite dall'insieme degli elementi indicati negli elaborati grafici di piano, dalle norme tecniche di attuazione e dal rispetto dei distacchi dalle volumetrie esistenti.

La sagoma d'ingombro del comparto A è determinata dal relativo planovolumetrico. Gli edifici contraddistinti nella tavola di progetto con i nn. 1-2-3-4 potranno essere sopraelevati di 1 piano nel rispetto della sagoma d'ingombro dell'edificio esistente.

Per tutti gli edifici esistenti sono ammessi gli adeguamenti previsti dal D.M. 1975 sulle altezze minime abitabili dei piani e sui servizi igienici nonché l'applicazione della legge regionale n.34/1975.

Per quanto riguarda i caratteri architettonici-edilizi riguardanti le nuove edificazioni sono prescritte coperture a falde o a padiglione con manto di coppi, paramenti esterni a faccia vista o similari, recinzioni con esclusione di muri e muretti, piantagioni delle aree di sedime e tutte le indicazioni della competente Soprintendenza ai Monumenti delle Marche di Ancona.

E) PREVISIONE DI MASSIMA DI SPESA

Per l'attuazione del presente P.P. si prevede la seguente spesa:

1. acquisizione aree per la realizzazione delle	
infrastrutture primarie e secondarie:	£ 450.000.000
2. realizzazione infrastruttura primarie:	£ 1.000.000.000
3. realizzazione infrastrutture secondarie:	£ 800.000.000
	<hr/>
t o t a l e	£ 2.250.000.000
	=====

F) ELABORATI DEL P.P.

Gli elaborati del presente piano particolareggiato sono i seguenti:

- TAV. 1 - Relazione e previsione di spesa
- " 2 - Norme tecniche di attuazione;
- " 3 - Inquadramento della zona P.P. nel vigente P.R.G.;
- " 4 - Planimetria catastale
- " 4 bis - Elenco proprietà comprese nel P.P.;
- " 5 - Planimetrie e curve di livello;
- " 6 - Inquadramento zona P.P. nel territorio della frazione con l'indicazione della viabilità principale e delle situazioni urbanistiche;
- " 7 - Preesistenze viabili ed edilizie;
- " 8 - Planimetria del progetto;
- " 9 - Piano planovolumetrico zona A: stato attuale;
- " 10 - Piano planovolumetrico zona A: stato modificato;

- TAV. 11 - Infrastruttura primaria: rete di fognatura;
" 12 - Infrastruttura primaria: rete idrica;
" 13 - Infrastruttura primaria: rete pubblica illuminazione;
" 14 - Infrastruttura primaria: rete gas-metano;
" 15 - Infrastruttura primaria: opere d'arte;
" 16 - Documentazione fotografica.

G) ITER DI APPROVAZIONE DEL PIANO

Il presente P.P. sarà adottato dal C.C. ai sensi dell'art.2 della legge regionale n.19 del 16.5.1979 e successivamente, pre via pubblicazione, definitivamente approvato.

Nelle more dell'approvazione dovrà essere richiesto il pare re della Giunta regionale ai sensi dell'art.8 della sopracita- ta legge in quanto sottoposta la zona a vincolo ai sensi della legge 20.6.1939 n.1497.

H) VALIDITA' DEL PIANO

Il piano sarà valido per un periodo di 10 anni.

Le sue previsioni dovranno essere incluse nel vigente PPA (che scadrà in data 23.9.1983) oppure, in caso di approvazio- ne definitiva successiva, nel prossimo P.P.A..

Fermo,

IL PROGETTISTA

- Geom. Carlo Mancinelli -

CM/fmp