



Comune
di Tolentino

Provincia di Macerata

PIANO PARTICOLAREGGIATO AREA "M - C3 "

C/da PACE - ART. 24 NTA del PRG

SEVERINI ASSOCIATI
Partners

Gruppo di progettazione:

Prog.: Arch. Ubaldo Severini
Arch. Viviana Severini

ADOZIONE GM

con delibera n.83 del 18/03/2019

APPROVAZIONE GM

CON OSSERVAZIONI ACCOLTE

Comune di TOLENTINO



Responsabile Servizio Urbanistica
COMUNE DI TOLENTINO
Ing. Patrizia Meo

Titolo:

RELAZIONE

tav.n°

R

Scala:

n° commessa:

002U18

Categoria di Progettazione:

Urbanistica

Nome file:

prot. n°:

RELAZIONE PP M_C3

INDICE

1. PREMESSA
2. PROGETTO
 - 2.1 CONSIDERAZIONI GENERALI
 - 2.2 CRITERI DI PROGETTAZIONE
 - AREE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE PRIVATA*
 - AREE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE PRIVATA*
 - AREE PER STRUTTURE MISTE EXTRA-RESIDENZIALI*
 - AREE PER STRUTTURE MISTE DI INTERESSE PUBBLICO*
 - AREE A VERDE PRIVATO*
 - AREE DOTAZIONE STANDARD*
 - AREE PER VERDE PUBBLICO ATTREZZATO*
 - AREE PER LA SOSTA ED IL PARCHEGGIO*
3. VERIFICA STANDARDS URBANISTICI
4. COMPARTI EDIFICATORI
5. VERIFICA DI ASSOGGETTIBILITA' A PROCEDURA VAS
6. ASSOGGETTABILITA' A PROCEDURA VAS

1. PREMESSA

Lo strumento urbanistico in esame sotto il profilo urbanistico-normativo si configura quale PIANO PARTICOLAREGGIATO a fronte di un previgente Piano Attuativo decaduto per scadenza dei termini – 10 anni dalla sua originaria approvazione – già oggetto di Variante n° 1 del 2016, piano quindi che pur regolando lo sviluppo edilizio a completamento dell'impianto a suo tempo prefigurato ha perso il suo carattere "impositivo".

Quest'ultimo aspetto (*decadenza del previgente Piano*) sarebbe di poco conto, - *la esecuzione delle infrastrutture di fatto risulta essere in fase di ultimazione e comunque regolata da "convenzionamenti" pubblico/privato che vanno oltre la scadenza di cui sopra* - se non fosse oggi opportuna una rivisitazione delle precedenti previsioni di Piano dovuta in parte alla necessità di:

- a) Superare alcune criticità in termini di viabilità - *dettagli attuativi* - emerse in corso di intervento, b) includere all'interno del Piano gli interventi ERAP post-sisma ma, soprattutto, c) recepire urbanisticamente il progetto del nuovo **campus scolastico** per istruzione secondaria, progetto oggi in fase avanzata di sviluppo.

Trattandosi di un nuovo P. Particolareggiato che vuole essere in continuità, sotto il profilo delle strategie urbanistiche, con lo strumento urbanistico previgente, ritengo sia utile la narrazione degli obiettivi del Piano decaduto richiamando interi passaggi della Relazione allegata al Progetto originario – *il tutto evidenziato con scrittura in corsivo* - laddove i detti obiettivi e contenuti, risultano essere ancora oggi attuali e condivisibili.

"Il Comune di Tolentino è dotato di un Piano Regolatore Generale, adeguato al P.P.A.R., approvato con Delibera di Giunta Regionale n° 33 del 09.01.1995. Tra le zonizzazioni del PRG è contemplata un'area in C. da Pace, il cosiddetto quadrante baricentrico, classificata come zona C3 – Aree miste per residenza,

servizi pubblici di tipo urbano e terziario avanzato, da attuarsi tramite Piano Particolareggiato.

Tale area è collocata ad Est del nucleo del Centro Storico, in una zona interessata da due prevalenti destinazioni funzionali: residenziale a Nord-Ovest e produttiva a Sud-Est.

Le previsioni del PRG contengono molti elementi di valutazione, sotto il profilo di un razionale e funzionale intervento per la riqualificazione e rilancio del tessuto urbano.

La vocazione dell'area è quella di integrare la residenza ai servizi ed al terziario avanzato, quali necessarie dotazioni per un più ampio contesto urbano interessando l'intero ambito del centro abitato.

Le NTA del PRG, infatti, indicano come gli insediamenti extra-residenziali debbano attestarsi intorno al 50% dell'intera volumetria insediabile, anche se vengono privilegiati gli interventi edilizi residenziali allorché si afferma che questi devono avere una dotazione minima del 50%, facendo quindi evidenziare che, sulla base delle esigenze dell'Amministrazione e dei dati di sviluppo della città, questo limite possa essere superato.

La progettazione urbanistica, quindi, assume lo scopo di individuare, attraverso un Piano di Coordinamento, la viabilità, l'aggregazione spaziale e funzionale dei vari comparti edificatori, l'individuazione delle aree pubbliche o di pubblico interesse, l'individuazione delle aree residenziali private integrate a quelle per l'edilizia residenziale pubblica, con particolare attenzione alla dotazione delle destinazioni extra-residenziali (terziario, direzionale, di pubblico interesse, ecc.), capace di dare nuovo impulso allo sviluppo economico che interesserà, non solo l'area di C.da Pace, ma soprattutto il livello urbano-intercomunale.

Le Norme Tecniche di Attuazione del PRG all'art. 24 individuano le modalità di attuazione di tale area e più dettagliatamente indicano:

(...) Nelle aree miste residenza, servizi e terziario il piano si attua attraverso Piano Particolareggiato di tipo pubblico (PP) nel rispetto delle seguenti norme e prescrizioni:

- a) usi consentiti: urbano residenziale UR1; produttivo: UP3, UP4, UP7, UP8; pubblico: US6, US10. L'uso UR1 deve essere previsto nella proporzione minima del 50% del volume ricavabile dall'applicazione dell'IT previsto;*
- b) densità territoriale IT = 1,2 mc/mq;*
- c) in sede di PP dovrà essere prevista la localizzazione di strutture per l'istruzione superiore (US6);*
- d) in sede di Strumento Urbanistico Attuativo potranno inoltre essere previste*

le sedi per l'Amministrazione della Giustizia e Amministrative pubbliche (US10).

L'uso urbano residenziale comprende:

UR1 le abitazioni e le relative attrezzature condominiali e di vicinato;

L'uso produttivo comprende:

UP3 le attività di servizio per l'industria, ricerca e terziario avanzato, centri di ricerca, laboratori, centri d'addestramento, aule e servizi didattici, ecc.;

UP4 le attività amministrative, finanziarie e di rappresentanza;

UP7 le attività fieristiche, di esposizione e mostre;

UP8 supermercati, centri commerciali, centri commerciali integrati;

L'uso pubblico comprende:

US6 le attrezzature per l'istruzione superiore;

US10 le strutture per l'amministrazione della giustizia ed amministrative pubbliche."

2. PROGETTO

2.1. CONSIDERAZIONI GENERALI

"Il Piano di Coordinamento è stato redatto nelle forme previste dal Titolo IV "Strumenti urbanistici attuativi" della L.R. 34/1992, delineando le aree per la viabilità, gli spazi necessari al soddisfacimento degli standard, le aree inedificabili e le aree per l'edificazione.

Il Piano segue le linee del quadro normativo fissato dal vigente P.R.G. il quale riconosce e valorizza la valenza dell'area in C.da Pace come zona baricentrica posta tra l'emergenza del Centro Storico, dei nuclei limitrofi ed il bordo che delimita le aree per insediamenti produttivi, attribuendole una vocazione edificatoria finalizzata ad un'edilizia integrata che, come si accennava nelle premesse, deve essere pensata non ristretta al solo quartiere, ma ad una più ampia ed estesa utenza.

La Pianificazione Urbanistica coglie gli obiettivi fondamentali per uno sviluppo che in definitiva interessa l'intera città.

In fase di progettazione sono state individuate alcune finalità fondamentali, che fanno parte della struttura del Piano:

a. Realizzazione di un'area verde ed edificata che si pone quale filtro di passaggio fra l'edificato esistente e la nuova zona di espansione. Le realizzazioni

edilizie avvenute alla fine degli anni novanta sono di margine alla grande espansione e come spesso accade, proprio per essere edilizia di margine, non risponde ad un disegno urbanistico ben definito;

b. Comparto di edilizia residenziale pubblica integrato nel sistema del verde e dei percorsi dell'intera area, finalizzato alla calmierizzazione del mercato della prima casa. In tale ambito si inserisce gran parte di edilizia Convenzionata ed Agevolata oltre ad una presenza di edilizia Sovvenzionata al fine di una corretta integrazione sociale dei vari fruitori ed in particolare della fascia più debole che si riferisce appunto all'edilizia Sovvenzionata;

c. Progettazione della nuova Città-Parco dove l'edilizia residenziale di qualità, ancorché semi-intensiva, deve rispondere alle esigenze di una viabilità e soprattutto di spazi a standards quali parcheggi, verde, piste ciclabili, spazi di relazione pensati per una qualità della vita migliore. Un paesaggio e una architettura patrimonio non solo dei residenti ma di tutta la città;

d. Realizzazione di una nuova polarità urbana con destinazioni pubbliche capaci di sorreggere l'espansione lineare della città: detti contenitori pubblici si pongono come centri nevralgici di un tessuto edilizio atti a non scompensare gli equilibri dell'intero centro abitato;

e. In attuazione delle indicazioni del PRG, previsione di funzioni che attengono al settore terziario e terziario avanzato. Centro Direzionale e Parchi Polifunzionali con forte caratterizzazione architettonica capaci di attrarre, per qualità e funzioni, risorse economiche e nel contempo creare un interesse di scala superiore, recuperando quel ruolo che nel tempo aveva la città di Tolentino in una contrapposizione allo sviluppo della costa.

In relazione agli obiettivi primari sopra evidenziati, la progettazione urbanistica nella fase iniziale ha analizzato la correlazione che l'area ha con il contesto cittadino in particolare per ciò che riguarda le connessioni viarie ed il sistema della viabilità esistente e di previsione del PRG.

Si può affermare che, in linea di massima, il Piano è stato pensato privilegiando i percorsi e le piste ciclabili, in modo tale da limitare l'uso degli autoveicoli a quegli spostamenti necessari per raggiungere le aree di sosta.

Da qualsiasi zona, infatti, è possibile arrivare ai punti nodali (piazza e servizi di

interesse pubblico, aree per il terziario ed attività extra-residenziali, parco, ecc.) esclusivamente utilizzando i camminamenti pedonali e le piste ciclabili.

Tali percorsi, protetti sempre da barriere lineari di mitigazione a verde, prevedono, tra l'altro, due attraversamenti lungo l'asse viario principale di scorrimento tramite sovrappassi che garantiscono sempre pendenze al di sotto di quelle previste dalla normativa vigente, onde consentire un'agevole mobilità da parte di persone anziane, portatori di handicap, ed in definitiva di tutti i fruitori del nuovo insediamento.

La particolarità del sito e le specifiche differenze ambientali e di contesto hanno rivolto la progettazione urbanistica verso uno strumento guida che dia indirizzi e direttive a tutti gli operatori pubblici e privati coinvolti in modo da avere la possibilità di effettuare interventi di qualità sia dal punto di vista edilizio sia per ciò che riguarda il legame fra gli ambiti significativi: la scala urbana, la scala degli insediamenti e la scala del singolo fabbricato.

In questo senso l'analisi del luogo ed i contenuti del Piano di Coordinamento intendono creare un effetto di induzione al miglioramento generale della qualità della vita da svolgere anche attraverso la libertà compositiva legata alla necessità di rendere utili gli elementi della trasformazione del territorio come regolatori di legami (energetici, ambientali, paesaggistici, antropici, ecc.) che determinano la qualità delle zone di relazione e, in definitiva, producono la qualità spaziale delle aree urbane."

2.2. CRITERI DI PROGETTAZIONE

Le aree interessate dal presente Piano comprendono le seguenti zone:

A - AREE DESTINATE ALL'EDIFICAZIONE

- *aree per l'edilizia residenziale pubblica;*
- *aree per l'edilizia residenziale privata;*
- *aree per strutture miste extra-residenziali;*
- *aree per strutture miste di interesse pubblico - [Previsione di PRG - US6](#) attrezzature per l'istruzione superiore – zona F -;*
- *aree a verde privato.*

B - AREE DOTAZIONE STANDARDS

- *aree per verde pubblico attrezzato;*
- *aree per verde pubblico a parco;*

- *aree di sosta e parcheggio.*

C - AREE PER VIABILITA' E PERCORSI

- *aree per strade di scorrimento e relative fasce lineari di mitigazione;*
- *aree per strade di distribuzione e relative fasce lineari di mitigazione;*
- *aree per strade interne ai comparti;*
- *aree per percorsi pedonali e piste ciclabili.*

AREE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

Costituiscono la quasi totalità della superficie di proprietà comunale posta a Nord e ricompresa nel comparto C2.

Una delle finalità cui l'Amministrazione mira è quella di dare risposte immediate all'esigenza della prima casa e soprattutto per calmierare i prezzi del libero mercato, dando nel contempo un incentivo alla possibilità di ripresa economica dell'intera città.

Oggi le aree PEEP risultano tutte completate e nel passato hanno contribuito a soddisfare il fabbisogno di un'edilizia residenziale indirizzata a determinate fasce sociali che hanno avuto la possibilità di realizzare abitazioni a costi contenuti.

Tale carenza si è venuta a colmare con la localizzazione del programma di intervento per l'edilizia residenziale pubblica, approvato con Delibera Consiliare n° 5 del 23.01.2006, ubicato nell'area di proprietà comunale, ricompresa all'interno del presente Piano, dove è possibile realizzare gran parte di edilizia convenzionata, agevolata e sovvenzionata, per una corretta integrazione sociale dei vari fruitori ed in particolare della fascia più debole che potrà usufruire dei benefici dell'edilizia sovvenzionata.

La capacità edificatoria del programma di intervento ERP consente l'insediamento di circa 135 alloggi integrati nel sistema del verde e dei percorsi dell'intera area.

AREE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE PRIVATA

"Sono le aree dove è possibile l'edificazione con prevalente destinazione residenziale libera per attuazione diretta da parte dei singoli proprietari.

All'interno di tali aree sono possibili forme di convenzionamento atte ad incrementare l'offerta di edilizia a costi contenuti nel rispetto delle caratteristiche tipologiche ed inserimento ambientale individuati dal Piano.

L'edilizia residenziale di qualità, ancorché semi-intensiva, deve rispondere alle

esigenze di una viabilità e soprattutto di spazi a standard quali parcheggi, verde, piste ciclabili, spazi di relazione pensati per una qualità della vita migliore, con lo scopo di creare un paesaggio e un'architettura patrimonio non solo dei residenti ma di tutta la città.

Da qui la previsione di percorsi ciclabili e pedonali che si inseriscono tra le aree edificabili e connettono le varie funzioni; la previsione della viabilità interna ai comparti è stata pensata come fruizione diretta in un contesto che rappresenti l'idea di un unico ed organico ambito d'intervento.

Ogni edificio è dotato di adeguati spazi a verde. Questo permette di rendere permeabili le superfici che circondano il fabbricato e consente la ricarica delle falde acquifere sotterranee.

In tale ambito è consigliabile che sia prevista, per gruppi di edifici o per ogni singolo edificio, la realizzazione di una cisterna interrata per la raccolta dell'acqua piovana, opportunamente filtrata di quella inquinata di prima pioggia, onde poterla riutilizzare, tramite l'impiego di elettropompe, per l'innaffiamento delle aree verdi di pertinenza.

I quattro fronti degli immobili dovranno essere diversificati progettualmente per la massima rispondenza alle norme di contenimento energetico."

AREE PER STRUTTURE MISTE EXTRA-RESIDENZIALI

"Il PRG, nelle aree miste classificate C3, prevede la possibilità di realizzare, oltre alla residenza, interventi integrati volti all'insediamento di strutture per il terziario, per servizi pubblici di tipo urbano e per attività polifunzionali, quali:

- attività di servizio per l'industria, ricerca e terziario avanzato, centri di ricerca, laboratori, centri d'addestramento, aule e servizi didattici, ecc.;*
- attività amministrative, finanziarie e di rappresentanza;*
- attività fieristiche, di esposizione e mostre;*
- supermercati, centri polifunzionali per il commercio.*

In attuazione delle indicazioni del PRG, quindi, il Piano include funzioni che attengono al settore del terziario avanzato, centro direzionale e parchi polifunzionali per il commercio con forte caratterizzazione architettonica capaci di attrarre, per qualità e funzioni, risorse economiche e nello stesso tempo creare un interesse di scala intercomunale.

Le aree per interventi con destinazione extraresidenziale sono state ubicate nella fascia Sud-Est, in adiacenza del polo produttivo di Contrada Cisterna, in modo da creare un filtro tra la zona industriale-artigianale esistente ed i nuovi insediamenti a carattere residenziale.

L'edificazione è prevista prevalentemente lungo l'asse viario principale di progetto, con ampi spazi a verde e per la sosta che contribuiscono a creare uno schermo atto a mitigare l'impatto verso la ex S.S. 77.

L'intero comparto con destinazione extraresidenziale è inserito in un sistema del verde diffuso che ne connota le caratteristiche di parco polifunzionale dove trovano spazio una serie di interventi che per natura e peculiarità oggi risultano assenti nel contesto urbano della città di Tolentino."

AREE PER STRUTTURE MISTE DI INTERESSE PUBBLICO

Oggi l'Amm.ne Comunale con il presente nuovo progetto di PP intende procedere celermente alla adozione di un impianto urbanistico capace di accogliere sotto il profilo planimetrico tutte le modifiche compositive che si sono rese necessarie in fase di lavoro di progetto del nuovo plesso scolastico "Campus Tolentino".

Tale PP andrà a determinare una correzione minima, planimetrica senza modifica dimensionale, dell'accordo sottoscritto fra Comune di Tolentino e approvato dal Consiglio Comunale -: Accordo di Programma del n° 79 del 25.10.2017.

L'intervento si inserisce in posizione centrale rispetto all'impianto urbanistico generato dal PP C3 Pace. Di fatto detto piano prefigurava già nella prima stesura un'area per urbanizzazioni secondarie in posizione baricentrica e a ridosso della 4 corsie – strada di collegamento veloce a scala urbana -, arteria questa che, data la vicinanza con lo svincolo est della bretella autostradale Foligno/Civitanova Marche, integra adeguatamente il sistema viario del territorio con quello urbano. La superficie che è stata assegnata al nuovo impianto scolastico ammonta secondo l'accordo di programma sottoscritto fra la Provincia di Macerata e il

Comune di Tolentino a mq 25.000¹.

Sul piano più propriamente funzionale il Campus raccoglie due distinti istituti, l'istituto F. Filelfo a cui fanno capo cinque diversi indirizzi -: Liceo Classico, Liceo Scientifico, Istituto Commerciale, Coreutico- e l'IPIA R. FRAU -: - istituto professionale - per complessivi circa 1.000 studenti.

Le modifiche di Piano, rispetto al disegno previgente, riguardano la viabilità di penetrazione Tipo 2 cat E parallela alla quattro corsie e a servizio degli Ambiti 7.10.13 nonché degli ingressi di servizio del Campus medesimo. Tale variazione presenta altresì compensazioni dimensionali minime sull'ambito 10 e soprattutto vede una forte rivalutazione del ruolo attribuito al percorso viario esistente a ovest del Piano e che oggi unisce la grande rotonda di accesso ovest al nuovo comprensorio e la via Nenni.

Percorso riservato ai residenti, ad unico senso, in direzione via Nenni e, ciò che più conta, riservato agli autobus degli studenti che così possono accedere direttamente all'area Campus, al riparo del traffico intenso che interessa la quattro corsie.

AREE A VERDE PRIVATO

Le zone individuate a verde privato sono quelle di pertinenza di edifici esistenti." Aree interne al Piano su cui insistono manufatti edilizi in alcuni casi con una presenza di verde tale, per dimensione e qualità, da prefigurare la opportunità di mantenimento dello stesso. Oppure aree la cui ridotta dimensione, - vere e proprie corti aggregate all'edificio esistente, dove la capacità edificatoria espressa dall'IT decurtata del volume consolidato in sito è irrilevante - non consente e non giustifica l'inserimento della stessa superficie all'interno del complesso sistema di trasformazione urbanistica previsto dal piano dove si obbligano convenzionamenti

¹ Osservazione Pr MC – punto 1 – eliminazione refuso graf.

e impegni fuori scala in termini di finanza immobiliare difficilmente sostenibili per la fattispecie in esame.

AREE DOTAZIONE STANDARDS

Le aree, così classificate, rappresentano il corredo delle zone necessarie al soddisfacimento degli standard urbanistici secondo quanto disposto dal D.M. 1444/68 e s.m.i. RM, nonché dal vigente Regolamento Edilizio Comunale.

AREE PER VERDE PUBBLICO ATTREZZATO.

“Nella progettazione urbanistica si distinguono due tipologie di verde pubblico: la prima distribuita diffusamente in relazione agli agglomerati e la seconda localmente lungo la viabilità principale.

Tale distribuzione deriva dalla funzione biologica che ha la vegetazione che, come è noto, è capace di assorbire e diluire le sostanze inquinanti presenti in atmosfera, con conseguente riduzione delle relative concentrazioni.

Le superfici a verde, quindi, oltre a garantire spazi di relazione e di svago all'aperto sono state concepite come aree di compensazione e mitigazione dell'inquinamento atmosferico prodotto dagli insediamenti edilizi e dal traffico automobilistico.

Inoltre le barriere verdi lineari lungo la viabilità assolvono anche la funzione di ridurre l'inquinamento acustico, attraverso impianti vegetazionali misti a filari e concentrati con forte capacità di attenuare le emissioni sonore.

Molte specie arboree ed arbustive hanno, infatti, la capacità di attenuare il rumore da 4 a 12 dB: fasce arborate con integrazioni arbustive in uno spessore di ml 3-6 per lato, come previsto in progetto, possono mitigare notevolmente il rumore prodotto da un traffico medio.

Sulle aree a verde pubblico attrezzato è consentita l'ubicazione di piccole attrezzature e manufatti (quali chioschi, panchine, ecc.) purché costituenti uno spazio unitario corredato di attrezzature per la sosta e il riposo.

Le aree saranno opportunamente sistemate a prato e con piantagioni atte a garantire l'uniformità paesistica dell'ambiente, integrate con percorsi pedonali di attraversamento e collegamento con le viabilità principali nonché percorsi ciclabili.

In tutto l'ambito territoriale del verde pubblico dovrà essere garantito il massimo mantenimento della permeabilità del suolo. Le tecniche di coltivazione, piantumazione e di manutenzione, saranno attuate nella logica "dell'agricoltura biologica e biodinamica", per ridurre al minimo l'inquinamento delle falde acquifere."

AREE PER LA SOSTA ED IL PARCHEGGIO

"Le zone destinate alla sosta degli autoveicoli sono dislocate nei vari ambiti territoriali in corrispondenza di nodi importanti o terminali.

Queste aree dovranno presentarsi in modo gradevole per garantire zone d'ombra per gli autoveicoli ed essere elementi d'arredo, con la presenza di essenze arboree ed arbustive di coronamento, al fine di ottenere quinte a carattere botanico piacevoli per il transito quotidiano e per attenuare l'impatto delle automobili in sosta. La finitura superficiale delle aree di sosta dovrà essere effettuata attraverso pavimentazioni permeabili in corrispondenza degli stalli per il parcheggio degli autoveicoli. La progressiva urbanizzazione e l'estensione delle aree urbane ha evidenziato il problema dell'impermeabilizzazione del suolo e della cementificazione del territorio. Gli effetti prodotti da questo fenomeno sono numerosi e di difficile studio in quanto conseguenza di diversi fattori tra loro interagenti. Essi vanno dal problema del deflusso e della regimazione delle acque meteoriche, all'incremento delle temperature medie in area urbana. L'infiltrazione è un processo che sfrutta la penetrazione dell'acqua nel suolo che, se organizzato in maniera appropriata, può riprodurre l'originale equilibrio idrico presente prima dello sviluppo urbanistico. In tal modo si riducono le portate che vengono scaricate nei ricettori provvedendo così alla ricarica delle falde sotterranee.

L'efficacia di una pavimentazione permeabile dipende, oltre che dalla corretta esecuzione e manutenzione dello strato più superficiale, anche dalla tipologia degli strati sottostanti posti fra quello più superficiale e il terreno di base.

Pertanto le pavimentazioni filtranti devono sostituire i tradizionali lastricati o asfaltature, anche di marciapiedi o zone pedonali, con l'intenzione di ridurre la diffusione di porzioni impermeabili e conseguentemente di minimizzare il deflusso superficiale.

Lo strato superficiale della pavimentazione è infatti realizzato utilizzando elementi prefabbricati di forma alveolare, in materiale plastico riciclato o manufatti in

calcestruzzo vibro-compresi.

Tutti gli spazi per la sosta ed il parcheggio verranno piantumate nella proporzione di un' essenza arborea di alto/medio fusto ogni 25 mq di superficie, pari a circa una pianta ogni 6/7 ml, mentre le aiuole saranno dotate di idonee essenze arbustive".

AREE PER VIABILITA' E PERCORSI

Come è stato accennato nelle premesse, l'area di Contrada Pace, per la sua ubicazione baricentrica, in relazione al sistema della viabilità, deve assolvere una duplice funzione: la prima concernente l'individuazione di un tracciato primario connettivo con la viabilità esistente, la seconda far sì che tale tracciato sia funzionale alla distribuzione interna.

L'impianto urbanistico del nuovo insediamento vede un asse viario principale in direzione Est-Ovest, che costituisce il naturale prolungamento di Via Berlinguer, andandosi a collegare con la Via Colombo e con lo snodo previsto in progetto con la ex S.S. 77.

L'ipotesi progettuale ha delineato tre tipologie stradali in ambito urbano, con le caratteristiche di cui al D.M. 05.11.2001 n° 6792:

- strada di scorrimento Tipo 1 – Cat. D;
- strade di distribuzione Tipo2 – Cat. E;
- strade interne ai comparti.

I camminamenti sfociano sempre in corrispondenza dei parcheggi pubblici e si intersecano con i percorsi misti pedonali e ciclabili.

Le piste ciclabili, in corrispondenza degli attraversamenti con le strade di Piano, saranno realizzate in rilevato su cunetta con materiali diversi rispetto al manto stradale, in modo di garantire non solo la complanarità del percorso, ma anche la sicurezza consentendo la visibilità ed il rallentamento da parte degli autoveicoli.

Le intersezioni del tracciato principale avvengono con rotatorie di diametro pari a ml 22 e ml 28, oltre alle fasce verdi di mitigazione.

Le strade interne ai comparti rappresentano l'insieme della distribuzione locale al servizio del singolo edificio o di gruppi di edifici. Tali strade sono da considerarsi come passi carrabili autonomi che si sviluppano all'interno dell'ambito di pertinenza in un contesto integrato con l'ambiente circostante. Per Ambiti in cui il sistema della viabilità e dei sottoservizi mostra con evidenza la interconnessione

funzionale con pari sistema infrastrutturale pubblico, o presenta interazioni funzionali con altri ambiti e/o con strutture pubbliche o di interesse pubblico la Giunta Municipale può riconoscere la possibilità di Convenzionamento per quanto attiene la "Gestione" – manutenzione, erogazione di servizi ecc. - di dette reti infrastrutturali.

3. COMPARTI EDIFICATORI

Il Piano si compone di n° 3 Comparti Edificatori all'interno dei quali sono state individuate le aree edificabili e le destinazioni d'uso.

Il comparto C1 ha destinazione extra-residenziale, mentre i comparti C2 e C3 hanno destinazione prevalentemente* residenziale (Nb *comparto C2 presenza Ambiti 4a e 4b con norma specifica e Campus Scolastico).

Le quantità e la consistenza dei vari comparti vengono riportate nella seguente tabella:²

Estratto PRG
N.T.A. Area di Intervento PP "M C3"

Art. 24 - Aree miste M "C3 - C

1. Nelle aree miste il piano prevede la possibilità di realizzare con la residenza interventi integrati per la realizzazione di strutture terziarie e di servizio del terziario, per il secondario ad alta intensità di ricerca, ad esclusione delle attività inquinanti riconducibili alle attività industriali di cui alla lettera C (industrie di prima e seconda classe) del D.M. 02.03.1987, anche se svolte in forma artigianale, e per la realizzazione di strutture artigianali integrate, compatibili dal punto di vista dell'ambiente, con le limitazioni di cui sopra.

2. C3 - Aree miste per residenza, servizi pubblici di tipo urbano e terziario avanzato. Nelle aree miste residenza, servizi e terziario il piano si attua attraverso Piano Particolareggiato di tipo pubblico (PP) nel rispetto delle seguenti norme e prescrizioni:

- a) usi consentiti urbano residenziale e UP3, UP4, UP7, UP8, US6, US10. L'uso UR1 deve essere previsto nella proporzione minima del 50% del volume ricavabile dall'applicazione dell'IT previsto;
- b) densità territoriale IT = 1,2 mc/mq;
- c) in sede di PP dovrà essere prevista la localizzazione di strutture per l'istruzione (US6);
- d) in sede di Strumento Urbanistico attuativo potranno inoltre essere previste le sedi per l'Amministrazione della Giustizia e Amministrative pubbliche (US10).

SUPERFICIE DI PIANO Mq 271.835

Perimetrazione da PRG con ausilio di Ortofotocarta 2018 e Rilievo Gps

Comparti e Superfici relative

C1	mq 94.185	C2	mq 116.101	C3	mq 61.549
----	-----------	----	------------	----	-----------

Composizione comparto C2

C2	ERP mq 22.912	P.P. MQ 93.189	= mq 116.101
----	---------------	----------------	--------------



² Osservazione Pr MC – punto 3 – elimin. incongruenza con tabella RIP. VOL e TAV. di Progetto - refuso grafico

4. PIANO FINANZIARIO

Il Piano Finanziario non solo viene confermato ma è oggi regolato da convenzionamenti per ciascuno dei tre Comparti c1.c2.c3l. L'attuazione di tale programma risulta essere oggi realizzato al 80% per quanto attiene la struttura pubblica del Piano; restano da realizzare alcuni AMBITI privati a tipologia prevalente residenziale le cui opere infrastrutturali sono come già detto da considerarsi, in tema finanziario, ad attuazione esclusivamente interna alla sfera giuridica e immobiliare privata.

Gli interventi che fanno capo ai COMPARTI risultano essere come già detto in gran parte ultimati con i distinguo di seguito evidenziati in forma sintetica per economia di trattazione.

COMPARTO C1 – aree ad uso extra - residenziale: - Le opere previste da Convenzione specifica sono state ultimate e sono in corso i passaggi di proprietà delle superficie a destinazione Pubblica – Strade, Parcheggi, Verdi – dai privati in favore del Comune di Tolentino;

- **Comparto C2** – aree a destinazione mista residenziale/extra-residenziale;
- “Risulta essere compiuta e collaudata la viabilità di primo livello, *Quattro Corsie*, sistema dei parcheggi e verdi considerata quale primo stralcio delle opere soggette a Convenzione per il C2, il tutto per un importo arr. di Euro 1.200.000,00.

- Il secondo stralcio prevede la realizzazione di una strada di distribuzione Tipo2 – Cat. E - *penetrazione all’ambito Dieci e di servizio al Campus Scolastico – prospetto sud* –, parcheggi e verdi per un importo arr. di Euro 800.000,00. Il Piano prevede altresì una riduzione delle superfici da destinare viabilità Tipo E, in virtù di una variante planimetrica che interessa gli ambiti 3 e 4b ed anche il Parcheggio P7. Detta variante non è per dimensione, sia tecnica che economica, significativa e comunque trattasi di var. a carattere riduttivo rispetto agli impegni assunti dai soggetti attuatori del Comparto C2;

- **Comparto C3** - aree a destinazione residenziale: - Risulta essere compiuta e collaudata la viabilità di primo livello, *Quattro Corsie*, considerata quale primo stralcio delle opere soggette a Convenzione per il C2, il tutto per un

importo arr. di Euro 1.050.000,00. Resta da realizzare la viabilità di penetrazione e distribuzione fra ambiti, Tipo E , che partendo dalla rotonda di Comparto arriva alla quattro corsie di via Nenni attraverso il riuso e ristrutturazione della viabilità esistente. Una stima per analogia, facendo riferimento anche ai criteri assunti per le stime in fase di Piano Originario e tenuto conto della specificità dei sottoservizi necessari, fa indicare quale costo di intervento il valore di circa Euro 550.000,00. Un confronto fra quanto stimato in fase di PP Originario e le valutazioni di cui sopra offre il seguente quadro informativo:

Comparto	Previsioni PP Originario	Analisi di nuovo PP
C1	4.896.000,00	2.950.000,00
C2	2.707.000,00	2.050.000,00**
C3	1.424.000,00	1.600.000,00

** *al netto delle opere previste per il PEEP che ammontano a circa Euro 900.000,00*

Tale confronto non ha particolare valore tecnico in quanto le variabili che si sono susseguite durante la fase dei lavori per il Comparto C1 sono innumerevoli. Basti pensare che alcune delle infrastrutture, parcheggi in particolare, sono state realizzate dai soggetti attuatori – Oasi, Mondinvest – e successivamente considerate di uso pubblico, da cui discende che il progettista allora incaricato non poteva immaginare il percorso che si sarebbe via via intrapreso in fase di PdC. Da questo discende il forte scostamento fra i valori ipotizzati in sede di progetto e quanto oggi, presso che in fase di consuntivo, possiamo calcolare con maggior precisione.

L'intero Piano Finanziario appare svuotato di significato: - la tipologia del Piano - *Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica ma ad attuazione privata* -, la dotazione degli strumenti di controllo, tutti in mano alla pubblica Amministrazione ma soprattutto il rinvio, in quanto ad attuazione delle infrastrutture primarie, a PROGETTI ESECUTIVI – progetti dotati di computo metrico estimativo di livello esecutivo - a carico del Privato e sottoposti dapprima al controllo da parte degli uffici tecnici comunali e, successivamente in fase di esecuzione, al controllo di apposita commissione tecnica di collaudo, fanno sì che in fase di CONVENZIONE possano essere identificati gli impegni economici utili

all'attuazione del Piano Particolareggiato in capo ai soggetti attuatori e ridistribuiti percentualmente in rapporto al premio urbanistico offerto loro dal PIANO medesimo.

5. ASSOGGETTABILITA' A PROCEDURA VAS

Trattasi di Rinnovo di Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica con Varianti che non incidono sul carico urbanistico complessivo, non modificano la destinazione d'uso prevista dal PRG per l'area di intervento, zona "M C3 Aree miste per residenza, servizi pubblici di tipo urbano e terziario avanzato".

Non sono altresì previsti trasferimenti di volumetria al di fuori dell'area di intervento. Per questi motivi non ricorrono i presupposti di assoggettabilità a procedura VAS come da deliberazione GRM n° 1813 del 21.12.2010 Aggiornamento Linee Guida per procedura di Valutazione Ambientale Strategica in forza di quanto disposto al comma 1.3 "Ambito di Applicazione" punto 8 lettera K.

Tolentino li 10 Giugno 2018

Ubaldo SEVERINI architetto