



Progettista e

Direttore Tecnico

Dott. Arch. Filiberto Andreoli

Collaboratori

Arch. Maurizio Andreoli

Geom. Gian Luca Brandoni

Arch. Gianluca Nicoletti

Ing. Roberta Erbacci

Ing. Matteo Baldoni

Geom. Simone Salomoni

Ing. Mauro Clementi

Ing. Mauro D'Angelo

Comune di PORTO SANT' ELPIDIO

2012_07v_A01

PROGETTO

VARIANTE URBANISTICA DEL PRG VIGENTE

AREA EX-FIM – APT 2 SUB COMPARTO A

LOCALITA'

Via Faleria

PROPRIETA'

F.I.M. s.p.a.

Il Committente:

Relazione Illustrativa Variante Urbanistica

DATA
07/2015

SCALA

COMUNE DI PORTO SANT'ELPIDIO

VARIANTE URBANISTICA DEL PRG VIGENTE DELL'AREA EX-FIM – APT2 SUB COMPARTO A

Proprietà: FIM spa

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

1_Introduzione

La presente relazione illustra i contenuti e gli obiettivi che si intendono conseguire con la variante urbanistica al P.R.G. dell'area Ex Fim. Tale variante si inserisce all'interno di un ampio scenario di riqualificazione urbana che parte da un'attenta analisi del sito sotto tutti gli aspetti (ambientale, paesaggistico, normativo, storico-culturale, geologico, idrogeologico, botanico-vegetazionale, urbanistico) e culmina con un progetto architettonico che riflette le analisi effettuate e le utilizza per integrarsi al meglio nel contesto paesaggistico ambientale e storico-culturale della città di Porto Sant'Elpidio.

L'area dell' Ex-Fim confina a nord con una area residenziale di altra proprietà, a est con il terreno di proprietà del Demanio pubblico su cui insiste la strada litoranea via Faleria, a sud con un terreno di altra proprietà e con il sottopassaggio della ferrovia che unisce via Pesaro con la statale ss16, e ad ovest con la linea ferroviaria.

L'ambito dell'APT 2 sub comparto A è attualmente di proprietà della ditta:

FIM S.p.A. con sede in Castelfidardo, via Jesina 52/A Partita Iva 00082340431.

L'area interessata dell'APT 2 sub comparto A è catastalmente distinta come segue:

Catasto Terreni	Foglio 20 mappale 587	di mq.	2454
	Foglio 21 mappale 13/parte	di mq.	17153
	Foglio 21 mappale 40	di mq.	3910
	Foglio 21 mappale 43	di mq.	3100
	Foglio 21 mappale 220/parte	di mq.	6044
Catasto Urbano	Foglio 21 mappale 1	di mq.	39009
	Foglio 21 mappale 5	di mq.	1330
TOTALE		mq.	73000



2_Inquadramento urbanistico

2.1 Inquadramento urbanistico: Prg stato attuale.

Dalle Norme Tecniche del Comune di Porto Sant'Elpidio si evince che l'area in oggetto viene denominata APT 2: Aree Progetto prevalentemente turistiche e alberghiere, *“le Aree Progetto prevalentemente turistiche e alberghiere riguardano le aree di più intensiva trasformazione turistica, finalizzate alla riqualificazione e al potenziamento delle funzioni turistico – ricettive. L'area è divisa in due sub – comparti: il primo (sub–comparto a) è relativo alla vera e propria area dismessa e alla fascia di terreno sottostante; il secondo (sub–comparto b) è relativo all'area dell'ex campo sportivo Serafini.”*

Inoltre le N.T.A. del P.R.G. vigente definiscono i seguenti parametri attraverso la scheda progetto APT2A:

“Riguarda il riuso dell'area industriale ex FIM attualmente dismessa. Tale riuso dovrà preferibilmente attuarsi, se questo risulterà praticabile sulla base di una preventiva analisi chimica del suolo e del relativo risanamento antinquinante dell'area, mediante il recupero e la ristrutturazione degli immobili esistenti. La demolizione dei manufatti dovrà essere motivata sulla base dell'impossibilità di recupero e ristrutturazione degli immobili esistenti risultante dall'analisi chimica del suolo e dallo stato di dissesto strutturale, nonché dalla ridotta qualità tipologica ed architettonica degli edifici. In questo caso la ricostruzione dovrà assicurare il mantenimento della configurazione tipo-morfologica ed architettonica dell'insediamento nel suo insieme e la riqualificazione e valorizzazione ambientale dell'area nel suo complesso”.

SCHEDA DEL PRG VIGENTE

a) Modalità di attuazione: Intervento urbanistico preventivo
b) Normativa funzionale:
Usi previsti:
U1/1 Abitazioni
U4/1 Commercio al dettaglio
U4/5 Pubblici esercizi
U4/6 Uffici e studi professionali
U4/9 Artigianato di servizio
U5/1 Attrezzature per lo spettacolo e la cultura
U5/2 Esposizioni
U5/4 Attrezzature d'interesse comune civili e religiose
U5/6 Attrezzature per il verde
U5/7 Attrezzature per lo sport
U5/9 Attrezzature culturali, sociali e assistenziali
U6/1 Attrezzature per la mobilità meccanizzata
U6/2 Attrezzature per la mobilità pedonale e ciclabile
U6/5 Parcheggi a raso e attrezzati
U7/1 Attrezzature ricettive
Usi regolati: U1/1 abitazioni minimo 15% SUL
U7/1 limitatamente alla tipologia del residence, sommata alle abitazioni, max 30% SUL
U5/1, U5/2, U5/4, U5/6, U5/7, U5/9 minimo. 30% della SUL
U4/1 max 10% della SUL
c) Parametri urbanistici ed edilizi:
Ut = 3036 mq/ha
H = max 13 m (per la nuova edificazione)
d) Standard interni all'AP: Verde e verde sportivo = 20.000 mq
Parcheggi = 14.000 mq
e) SUL insediabile: 22.1600 mq (escluse le superfici destinate ad urbanizzazione secondarie)



2.2 Effetti vincolistici dei piani sovraordinati

Vincolo Paesistico

La legge 1497/39, sostituita con le norme del D.lgs 490/99 (Testo Unico), tutela le bellezze naturali quali:

- immobili aventi cospicui caratteri di bellezza naturale:
- ville, giardini e parchi che si distinguono per la loro non comune bellezza
- complessi di cose immobili che compongono un caratteristico aspetto di valore estetico e tradizionale
- bellezze panoramiche considerate come quadri naturali
- punti di vista o di belvedere dai quali si goda lo spettacolo di queste bellezze

La legge non prevede l'inedificabilità delle aree soggetto a vincolo, ma ne tutela la salvaguardia dei valori paesaggistici prescrivendo l'obbligo di sottoporre i progetti degli interventi di trasformazione al preventivo esame degli enti competenti, per il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica.

Nel 1985, la legge 431/85 (Legge Galasso) estende il vincolo della L. 1497/39 alle zone di particolare interesse ambientale, tra cui i territori costieri per una fascia di 300 m dalla linea di battigia.

Per effetto della Legge Galasso, l'area Fim, ricompresa nella fascia di territorio costiero della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, ricade interamente in ambito tutelato quale zona di particolare interesse ambientale.

Attualmente la legislazione di riferimento per tale area ricade nel Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137"

In conseguenza di tale vincolo si era reso necessario, in sede di variante urbanistica sottoposta ad approvazione mediante l'accordo di programma del 22 ottobre 1996, il prescritto parere della Provincia, competente in materia di protezione delle bellezze naturali ai sensi delle leggi 1497/39 e 431/85, che lo aveva subordinato al rispetto di precise prescrizioni da osservare in sede di progettazione architettonica:

- il restauro dell'edificio "la cattedrale"
- il contenimento, per quanto possibile, delle altezze dei nuovi fabbricati
- uso di materiali tradizionali o comunque consoni al contesto ambientale
- riduzione delle dimensioni delle quinte edificate
- tutela delle maggiori visuali panoramiche
- opportuna piantumazione delle aree libere

Il tutto è attualmente regolamentato dal D.lgs. n42 del 2004.

Essendo il Comune di Porto Sant'Elpidio provvisto, dal novembre 1998, di piano regolatore generale adeguato al Piano Paesistico Ambientale Regionale (PPAR), il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica è, per delega della Regione, di competenza Comunale (Sindaco), che lo rilascia previo parere della commissione edilizia integrata da due esperti in materia di beni ambientali e storico culturali e della Soprintendenza dei beni culturali e paesaggistici.

PPAR

Il PPAR, adottato dalla Regione Marche nell'ottobre del 1987 ed approvato nel dicembre 1989, individua ambiti territoriali e tematici di rilevante valore ambientale, stabilendo, per ciascuna categoria, gradi di tutela distinti tra:

- tutela integrale, che prevede l'inedificabilità e la tutela della naturalità dei luoghi;
- tutela orientata, che consente limitati interventi di modificazione dello stato dei luoghi
- norme specifiche, differenziate in rapporto agli specifici valori tutelati

Il piano paesistico prevede esenzioni per particolari ambiti quali tra l'altro:

- le aree urbanizzate
- le zone di espansione disciplinate da strumenti urbanistici attuativi (piano particolareggiato o di lottizzazione) approvati.

In relazione al disposto dell'art. 60 delle norme di attuazione del PPAR, il PRG vigente del Comune di Porto Sant'Elpidio prevede, per la porzione edificata dell'area FIM l'esenzione delle prescrizioni base di cui all'art. 3 del PPAR, individuando la stessa tra le zone diversamente denominate dal PRG vigente ma con i requisiti delle zone di completamento. Mentre per la residua parte viene confermata la tutela integrale con la possibilità di realizzare parcheggi, impianti sportivi, ricreativi ecc. come meglio specificato dall'art. 49 delle N.T.A. del Comune di Porto Sant'Elpidio.

Vincolo storico-architettonico

La legge 1089/39, sostituita con le norme del D.lgs 490/99 (Testo Unico) e con il D.Lgs n. 42 del 2004, tutela le cose, immobili e mobili, che presentano interesse artistico, storico, archeologico e etnografico, con esclusione delle opere la cui esecuzione non risalga ad oltre cinquant'anni.

In data 23 febbraio 1996, il Soprintendente regionale, effettua un sopralluogo all'interno del complesso Fim nel corso del quale viene effettuata un'accurata ispezione dei luoghi e di tutti i manufatti.

Con nota in data 14/03/1996 (ribadita in data 12/05/2001) la soprintendenza regionale per i beni architettonici e per il paesaggio delle Marche dà comunicazione dell'avvio del procedimento per la conservazione e la tutela, ai sensi della L. 1089/39, del complesso industriale ex-fim, manifestando l'interesse storico artistico dell'organismo edilizio esistente, quale esempio di "archeologia industriale", richiedendo contestualmente l'invio di documentazione alla conclusione del procedimento di vincolo.

Il provvedimento formale di vincolo viene emesso dal Soprintendente in data 29 agosto 2001 e notificato al Comune l'11 settembre 2001.

DPR 753/80 "Nuove norme in materia di polizia, sicurezza e regolarità dell'esercizio delle ferrovie e di altri servizi di trasporto".

L'Area in oggetto è compresa anche nella zona di rispetto ferroviario. In tale zona sarà realizzata una nuova viabilità parallela alla ferrovia, che percorre tutta la proprietà ex-Fim congiunge via Pesaro e il sottopasso ferroviario a sud dell'area di progetto con la nuova rotatoria prevista a nord e di conseguenza con via Mameli e via Faleria.

La nuova viabilità servirà tutti gli edifici del nuovo complesso e rappresenterà una valida alternativa al lungomare esistente in modo da consentire l'uso pedonale in alcuni periodi dell'anno.

Il tratto finale della strada è previsto in corrispondenza dei "binari in disuso" già a servizio dello stabilimento Fim.

Il tratto stradale è fuori comparto ma verrà realizzato dalla Fim spa così come previsto nel piano attuativo. Il Comune di Porto Sant'Elpidio ha in corso una procedura con le ferrovie dello stato per l'acquisizione dell'area.

Le nuove edificazioni sono previste ad una distanza maggiore della linea ferrata "Ancona-Otranto" rispetto alle distanza del complesso industriale preesistente che era stato realizzato, in alcuni tratti, anche a confine con la proprietà delle Ferrovie dello Stato. (Vedi planimetria Catastale)

La tavola 06 del Piano Attuativo evidenzia le distanza di progetto dalla linea ferrata.

Il piano attuativo prevede anche la realizzazione di un sottopasso ferroviario ciclo-pedonale a totale carico della Fim spa (Vedi tav. 20 Piano attuativo). Il sottopasso dovrà essere autorizzato dalle ferrovie dello stato e la realizzazione sarà disciplinata da apposito atto pubblico di convenzione tra Comune-Ferrovie dello Stato e soggetto privato attuatore.

Codice di Navigazione-Nuove opere in prossimità del Demanio Marittimo

L'art. 55 del codice della navigazione (rif. RD 30/03/1942 n. 327 e L. 26 febbraio 2010 n. 25) stabilisce che l'esecuzione di nuove opere entro una zona di trenta metri dal demanio marittimo è sottoposta ad autorizzazione del Capo Compartimento.

Nel caso di specie la proprietà del demanio marittimo confina con la proprietà della FIM spa per tutta la lunghezza del confine est (lato mare).

Il piano attuativo prevede opere all'interno della fascia demaniale ed opere nella fascia di rispetto dei trenta metri.

Nel particolare le opere pubbliche all'interno della fascia demaniale compresa tra la via Faleria e la proprietà sono le seguenti:

- realizzazione piazza e verde pubblico nel tratto antistante la cattedrale
- realizzazione di percorsi pedonali e pubblici a confine con la proprietà FIM spa.
- realizzazione di parcheggi pubblici "a pettine" in luogo di quelli linea previsti lungo la via Faleria.

All'interno della fascia di rispetto dei trenta metri sono previsti nuovi edifici residenziali con corti e giardini privati annessi. I nuovi edifici ricadenti nella fascia di rispetto avranno una altezza fuori terra di due/tre piani e saranno realizzati alla distanza mt. 5,00 dal confine demaniale. Il piano attuativo specifica la tipologia delle opere da eseguire (in particolare vedi tav. 06 e seguenti)

Anagrafe siti inquinati

L'area oggetto della proposta di variante è inoltre inserita all'Anagrafe dei Siti Inquinati della Regione Marche (Allegato 1 e 2.2 della Deliberazione Amministrativa del Consiglio regionale n.11 del 14.09.2010 – integrata con Decreto n.63/GRE del 26.05.2011) per il quale in data 26.06.2007 è stato approvato il progetto definitivo di bonifica attualmente in corso di esecuzione. Si rimanda ai paragrafi successivi un maggiore approfondimento in merito allo stato della bonifica.

2.3_ Stato attuale degli iter procedurali:bonifica, verifica di assoggettabilità a VAS

L'oggetto della presente proposta di variante è soggetto ad una azione di bonifica dell'area non ancora conclusa determinata da *"l'accordo di programma per il recupero urbano dell'area FIM, approvato dal consiglio comunale con deliberazione consiliare 105/95"*.

Il sito in questione dopo la dismissione delle attività produttive è stato sottoposto negli anni a diverse attività di indagine ambientale dalle quali è emerso che l'area dello stabilimento industriale risulta altamente inquinata e pertanto la Regione Marche, con propria deliberazione n.2072 del 15/04/1996 approvava un progetto di messa in sicurezza permanente del sito, al quale seguiva, nel 2001, l'approvazione del piano di caratterizzazione ambientale ai sensi della legge 471/99, fino al luglio 2007, quando,

mediante Delibera della Giunta Comunale di Porto Sant'Elpidio n. 161 veniva approvato *".....ai sensi e per gli effetti dell'art.5 del DM 25 Ottobre 1999, n.471, l'allegato progetto definitivo di bonifica dell'area ex FIM, prevedendo il mantenimento dell'edificio denominato "la Cattedrale"....."*. I lavori di bonifica, dopo la demolizione di tutti i fabbricati non vincolati e la messa in sicurezza della cattedrale realizzata attraverso l'esecuzione di una struttura portante in acciaio, sono stati affidati alla ditta Eco Elpidiense spa, hanno avuto inizio a partire dal Maggio 2010, e risultano tuttora in corso.

A partire dal Settembre 2011, l'attività di bonifica è stata temporaneamente sospesa in attesa, di verificare, con l'ausilio degli enti di controllo, alcuni aspetti riguardanti il vecchio piano di caratterizzazione ambientale del sito, redatto per lo più in epoca ante 471/99 e pertanto non adeguato alla successiva normativa tecnica in materia (D.Lgs 152/06), ma soprattutto in quanto non pienamente rispondente alle esigenze del progetto di bonifica in corso. Attualmente, dopo le attività di caratterizzazione ambientale integrativa del sito e la redazione di una Analisi di Rischio sanitario-ambientale sito specifica dell'intera area FIM (ambedue approvate tramite conferenze dei servizi, dagli Enti di Controllo preposti) è in corso di redazione una variante al progetto di bonifica approvato, al fine di definire e risolvere le problematiche che si erano venute a creare nel corso delle attività di bonifica svolte sino ad oggi, nell'ottica di un completo disinquinamento del sito

Il progetto di variante proposta, comunque, indipendentemente dall'iter amministrativo, sarà reso operativo, necessariamente, solo a conclusione definitiva dell'opera di bonifica.

Nel 2011 inoltre l'area è stata oggetto di una precedente proposta di variante al Prg con relativa richiesta di avvio della procedura di verifica di assoggettabilità a VAS. Con nota prot. N. 46119 del 11/11/2011 la Provincia di Fermo – settore viabilità infrastrutture e urbanistica – ha acquisito i tutti i pareri degli organi competenti che vengono brevemente riassunti qui di seguito:

Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici delle Marche nella persona del Soprintendente Giorgio Cozzolino, ha espresso (prot. N. 50794 del 15/12/2011) *"**parere negativo** in relazione all'esecuzione del progettato intervento(...)* A tale riguardo, questa Soprintendenza fa rilevare quanto segue:

-i beni architettonici su indicati rappresentano una testimonianza dell'archeologia industriale da tutelare. Le residenze, il volume dell'albergo a torre previsto dal progetto, per la sua altezza e vicinanza, costituirebbe una pesante interferenza su detti manufatti di pregio, disturbando la visuale di chi guarda;

-la morfologia del costruito prevista dal progetto non si relaziona con il modello evolutivo storico della parte di città limitrofa, con conseguente perdita dell'identità del luogo. Inoltre sempre ai fini della tutela l'area in questione rappresenta un valore e un'opportunità per ricucire le relazioni e le connessioni tra la collina, il tessuto urbano e il mare, attraverso un sistema del verde riconnesso alla rete ecologica"

Servizio Tutela Ambientale – Rifiuti – Energia – Acque della Provincia di Fermo- nota Id. 111390 del 19/01/2012: *“(omissis). Dall’esame della documentazione trasmessa, si evidenzia che l’area oggetto d’intervento è inserita nell’Anagrafe dei Siti Inquinati della Regione Marche (Allegato 1 e 2.2 della Deliberazione Amministrativa del Consiglio Regionale n.11 del 14 settembre 2010- integrata con Decreto n.63/GRE del 26 maggio 2011), per il quale in data 26/06/07 è stato approvato il progetto definitivo di bonifica, attualmente in corso di esecuzione e che tuttavia evidenzia la necessità di revisione e/o modifica. Riscontrato pertanto che sia negli elaborati grafici, sia nella documentazione fornita, non si evidenziano le interferenze e ricadute con il procedimento di bonifica in corso, nonché gli aspetti ambientali assoggettati alla parte IV del D.Lgs. 152/06. Evidenziati gli impatti negativi sull’ambiente derivanti dall’attuazione del piano particolareggiato, così come proposto, si ritiene che l’intervento necessita di approfondimenti in sede di procedura di VAS.”*

Asur Marche area vasta n.4 – con nota prot. n.1582/2011, assunta al prot. n.47984 del 24/11/2011, ha espresso il seguente parere: *“...(omissis), si esprime parere igienico-sanitario favorevole in quanto non sono previsti interventi che possono comportare particolari rischi diretti per la salute umana. A parere dello scrivente è opportuno che sia valutato l’impatto ambientale legato all’aumento del carico inquinante dei reflui civili, dell’inquinamento acustico e della produzione dei rifiuti solidi urbani”*.

Con successiva nota integrativa, prot. n.1666/2011, assunta al prot. n.51401 del 20/12/2011: *“Ad integrazione del precedente nostro parere espresso in data 22/11/2011, prot. n.1582/2011, si precisa che gli interventi di bonifica o la messa in sicurezza dovranno consentire di recuperare il sito alla effettiva e definitiva fruibilità per la destinazione d’uso proposta dalla variante al PRG in oggetto”*.

ARPAM – Dip. Prov.le di Fermo, nota prot. n.48382 del 14/12/2011, pervenuta in data 15/12/2011, al prot. n.50804. Sebbene non individuato solitamente come SCA, è stato richiesto il contributo tecnico-scientifico in considerazione della perimetrazione dell’area all’interno dei “Siti inquinati da bonificare”, nella quale è in corso di esecuzione una bonifica ambientale. Il Dipartimento ha precisato che: *“...(omissis) il nostro contributo istruttorio verrà rilasciato in seguito alla individuazione da parte Vs. di particolari criticità in relazione ad una o più matrici ambientali così come previsto dall’all. 1 dell’aggiornamento delle linee Guida regionali per la valutazione ambientale strategica di cui alla DGR 1400/2008 e D.Lgs. 152/2006 così come modificato dal D.Lgs. 128/2010”*.

Regione Marche – Servizio Territorio Ambiente e Energia, P.F. Bonifiche Ambientali, nota prot. 48304 del 28/11/2011: *“...(omissis) Premesso quanto sopra si fa presente che in nessuno degli elaborati presentati si richiama la bonifica in corso nell’area della ex Fim. Si ritiene invece che sia nel Rapporto Preliminare sia nella Relazione Tecnica illustrativa debba essere riportato lo stato dell’area e di avanzamento dei lavori di bonifica. E’ inoltre*

opportuna anche la presentazione di una cartografia che metta a confronto i perimetri delle varie aree di bonifica interessate (colonna A o B dell'Allegato n.5 al Titolo V parte IV del D.Lgs. 152/2006) con le relative previsioni urbanistiche. Quanto sopra è evidenziato per la stretta relazione che sussiste tra l'uso della aree e la certificazione di avvenuta bonifica.

La seguente proposta di variante si pone in continuità procedurale recependo tutte le indicazioni e i suggerimenti, tra cui quelli di natura prescrittiva, contenuti nei pareri sopra citati.

2.4_Verifica di assoggettabilità a VIA

Alla luce della sentenza della Corte Costituzionale n. 93/2013 si allega la Verifica di assoggettabilità a Valutazione di impatto ambientale (allegata)

Si intende effettuare, ove possibile, le valutazioni VAS e VIA con un unico procedimento.

3_Proposta di variante urbanistica

Il progetto sull'area Ex-Fim pone al centro della composizione urbanistica, il rispetto e la memoria storica del luogo e la qualità della vita dei futuri abitanti.

La variante conferma gran parte delle indicazioni del PRG vigente ma ha come obiettivo quello di estendere l'area edificabile non solo "*alla vera e propria area dismessa e alla fascia di terreno sottostante*" ma anche agli spazi esterni operativi delimitati dalla recinzione in muratura dell'insediamento preesistente.



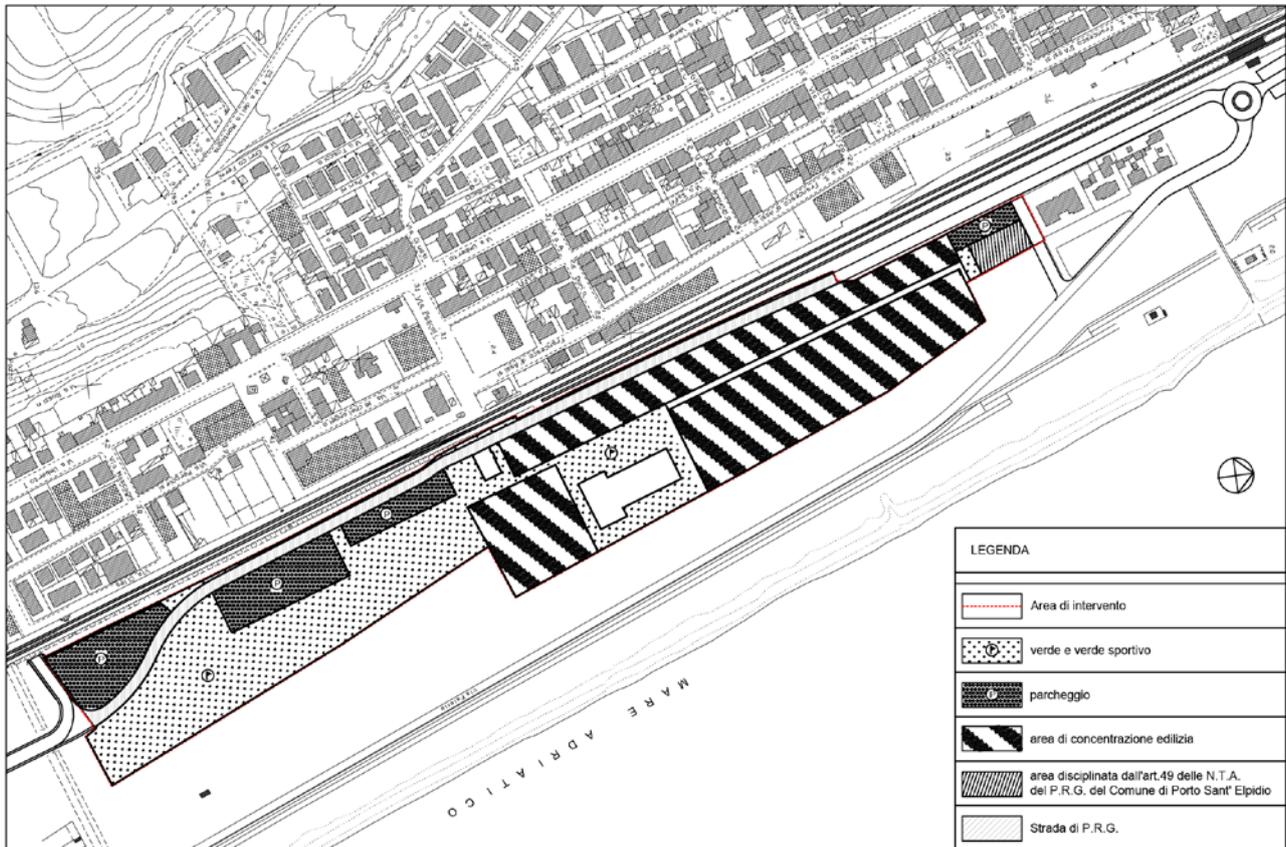
SCHEMA DI PIANO MODIFICATA

P.R.G. PROPOSTA DI VARIANTE PARZIALE			
St		67390 mq	
Superficie strada di PRG		5610 mq	
Area di intervento		73000 mq	
H max		18.00 m	
Verde e verde sportivo		25000 mq	
Parcheggi		9000 mq	
Opere di U.U. secondaria (sedime palazzina uffici)		300 mq	
Usi previsti		Usi regolati	
U1/1	Abitazioni	U1/1	max. 23500 mq
U4/1	Commercio al dettaglio	U4/1	max. 4500 mq
U4/2	Commercio complementare*	U4/2	
U4/3	Media struttura di vendita	U4/3	
U4/5	Pubblici esercizi	U4/5	
U4/6	Uffici e studi professionali	U4/6	
U4/9	Artigianato di servizio	U4/9	
U5/1	Attrezzature per lo spettacolo e la cultura	U5/1	
U5/2	Esposizioni	U5/2	
U7/4	Attrezzature ricettive per alberghi	U7/4	max. 5000 mq
U5/4	Attrezzature d'interesse comune civili e religiose		
U5/6	Attrezzature per il verde		
U5/7	Attrezzature per lo sport		
U5/9	Attrezzature culturali, sociali e assistenziali		
U6/1	Attrezzature per la mobilità meccanizzata		
U6/2	Attrezzature per la mobilità pedonale e ciclabile		
U6/5	Parcheggi a raso e attrezzati		
S.U.L. totale			33000 mq
Sono escluse tutte quelle attività di servizio per le auto come officine e riparazioni.			+ palazzina uffici

- La “PALAZZINA UFFICI”, distinta al Catasto Urbano al Foglio 21 mappale 5 parte, è esclusa dal conteggio della S.U.L. in quanto le superfici sono destinate ad opere di urbanizzazione secondaria con i seguenti usi: U5/1, U5/2, U5/3, U5/4, U5/9

- Il terreno censito al foglio 22 mappale 587 della superficie di mq 2454 è disciplinata dall'art. 49 delle N.T.A. del P.R.G. del Comune di Porto Sant'Elpidio – “Ambito di tutela della zona litoranea” con una S.U.L. massima di mq 300.

APT 2A AREA EX-FIM AZZONAMENTO VARIANTE P.R.G.



4 Illustrazione proposta di variante

La proposta di variante è così descritta e giustificata per punti:

- l'originale perimetrazione di PPAR, fedelmente riportata nello strumento urbanistico vigente, non ha tenuto conto del carattere originario dell'insediamento industriale, sia per ciò che riguarda gli aspetti spazio-funzionali sia di appartenenza ad un contesto omogeneo. L'ambito di tutela, infatti, ha preso a riferimento sostanzialmente il limite fisico dei fabbricati trascurando le superfici aperte ma strettamente legate al processo antropico e alla morfologia ambientale del complesso e delimitata da una recinzione parte in muratura e parte in rete metallica dell'altezza di circa 2,70 ml
- lo stato attuale del luogo è notevolmente diverso da quello dei tempi della trasposizione (passiva) delle perimetrazioni di PPAR sul Prg, e dichiara in misura sensibile il distacco tra gli ambiti omogenei percepibili all'attualità ed i limiti vincolistici riportati in cartografia. In altre parole le condizioni originarie dell'insediamento sono così mutate nel tempo che appare più appropriato, dato il valore paesaggistico

dell'ambito, un atteggiamento progettuale basato più su tematiche percettivo-visuali anziché concentrate sul rispetto ossessivo degli allineamenti cartografici;

- successivamente all'approvazione del P.r.g. in adeguamento al P.P.A.R., la Soprintendenza per i beni architettonici e paesaggistici delle Marche-Ancona ha inserito il vincolo di "particolare interesse storico artistico" per gli edifici principali del complesso industriale.(cattedrale e palazzina uffici)

Tale vincolo, oltre a esplicitare il mutato stato dei luoghi, mette ancor più in evidenza la potenzialità di sviluppare un progetto più vicino alle attuali esigenze paesaggistiche e storico-culturali piuttosto che alle esigenze vincolistiche ormai sostanzialmente superate.

- l'avvenuta trasformazione dello stato dei luoghi incoraggia la riflessione sull'opportunità dell'infinito reiterarsi di un'azione vincolistica ormai priva di contestualizzazione a discapito di un coerente ed omogeneo processo di riqualificazione;
- infine la dislocazione articolata e diffusa dell'insieme degli elementi progettuali su di un'area più ampia rispetto ai limiti di comparto permette:
 - una composizione garbata ed aperta dei volumi ed il contenimento delle altezze massime;
 - di privilegiare la funzione rappresentativa ed iconica dell'archeologia industriale, memoria e riferimento del luogo;
 - di ampliare la conoscenza dell'ambito con l'inserimento di nuovi elementi di fruibilità e contribuire in senso lato al sostanziale miglioramento dell'ambito di tutela naturalistica;

Quello che si vuole mettere in evidenza è che il procedimento di adeguamento del PRG al PPAR, disciplinato dall'art. 27 bis delle N.T.A. del PPAR, stabilisce che gli strumenti urbanistici generali *"delimitano gli ambiti definitivi di tutela garantendo, anche attraverso la verifica correttiva degli ambiti provvisori, la tutela del bene considerato, un equilibrato assetto paesistico-ambientale del contesto territoriale e le migliori condizioni di fruizione del bene interessato"* e che *"l'identificazione e la perimetrazione degli ambiti di tutela effettivi"* devono essere effettuate in base ad una serie di elementi, quali *"l'assunzione degli ambiti provvisori di tutela"* come semplice *"quadro di riferimento"*, la *"descrizione e la valutazione dei caratteri paesistico-ambientali del bene considerato e del suo contesto territoriale da documentarsi sotto l'aspetto quantitativo e qualitativo"* tenendo *"in particolare considerazione"* i *"caratteri degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti"* ed i *"caratteri visuali"*.

L'art. 27 bis dispone poi che *"la perimetrazione definitiva dell'ambito di tutela deve motivarsi sulla sua aderenza agli elementi che costituiscono la morfologia del luogo, sia naturali (crinali, versanti, corsi d'acqua, vegetazione) che antropici (insediamenti edilizi, emergenze architettoniche, fattori culturali, fattori visuali) garantendo un adeguato assetto ambientale ed estetico e le migliori condizioni del bene interessato"*

Tali argomentazioni hanno condotto ad una riconsiderazione dei limiti perimetrali dell'area di intervento non più fedelmente riferiti ai limiti del prg vigente ma piuttosto formati sulla base di considerazioni di carattere paesaggistico ed antropico.

Il PPAR in aggiunta non è da considerare come una mera imposizione degli ambiti di tutela e di costrizione dell'attività edificatoria da recepire automaticamente da parte degli strumenti urbanistici generali dei Comuni.

Tale variante urbanistica è stata oggetto di numerosi incontri e confronti con gli enti competenti nei quali si sono valutate le variabili progettuali e le possibilità di intervento. In particolare gli incontri sostenuti con l'Amministrazione comunale di Porto Sant'Elpidio con l'Amministrazione provinciale di Fermo con la Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici delle Marche hanno contribuito al formarsi della soluzione proposta di volta in volta riscontrata e condivisa con i rispettivi interlocutori istituzionali. In particolare la Soprintendenza ha condiviso in diversi incontri la nuova proposta progettuale ritenendola adeguata alle richieste formulate all'interno del parere sopra citato.

Il processo progettuale quindi è stato condotto all'insegna della concertazione tra i principali enti coinvolti in modo da integrare nel progetto tutte le esigenze del territorio.

Le matrici generali del progetto prendono avvio da una serie di analisi concentrate sugli elementi significativi del territorio.

Tali indagini si sono di volta in volta occupate del tessuto urbano, dei tracciati viari principali e secondari, dell'analisi degli spazi aperti, delle questioni morfologiche e visuali, etc.

Il progetto offre una proposta di sintesi basata su una concezione progettuale svincolata dai limiti geografici o vincolistici del comparto ed orientata a una visione complessiva e integrata di progettazione ambientale.

*** Si allega il parere della Regione Marche espresso in data 28 giugno 2012 Prot. 451822
Parere n. 275/2012**

5_Descrizione sintetica del Masterplan e degli elementi generatori

Il masterplan generale prevede un ampio progetto di riqualificazione ambientale all'interno di un comparto di natura industriale ormai da tempo dismesso i cui principi sono in accordo alla pianificazione contemporanea, concentrata sul risparmio di suolo non antropizzato sull'utilizzo di aree esistenti che nel tempo hanno perso la loro funzione originaria.

Un progetto che prevede, accanto all'opera di bonifica ambientale, un intervento complessivo di riqualificazione urbana e di restauro ambientale il cui portato si configura come un organico intervento di ristrutturazione urbanistica.

Il recupero delle strutture esistenti, oggetto di precisi dispositivi di tutela architettonica, conferisce inoltre al progetto la potenzialità del recupero della memoria dei luoghi e delle attività del passato, quest'ultime così fondamentali e radicate nel tessuto sociale ed economico della cittadina di Porto Sant'Elpidio.

Aldilà dei temi della sostenibilità di matrice energetico-ambientale, anche lo stesso protocollo Itaca Marche (come in precedenza descritto) assegna un alto valore agli interventi che si occupano di aree industriali dismesse e contaminate.

Pur trattandosi di un sito abbandonato e contaminato, ed aldilà dei suoi contenuti architettonici, la componente paesistica e l'unità di paesaggio che sottendono l'area sono di grande interesse.

La prossimità alla linea di costa, i grandi spazi aperti, lo skyline delle costruzioni tutelate, le visuali privilegiate e le linee di frontiera (linea ferroviaria, limiti delle edificazioni esistenti, strada di lungomare, etc.) sono tutti elementi di suggestione ed indirizzo progettuale che sono stati attentamente valutati ed accolti.

Il progetto dell'area può essere diviso in 5 grandi macro elementi progettuali:

1_la nuova viabilità carrabile e ciclo-pedonale

2_il grande parco a sud e i giardini

3_il "cluster" residenziale

4_la piazza sul mare e l'area commerciale

5_la rifunionalizzazione degli edifici tutelati: la Cattedrale e la Palazzina uffici

Ogni elemento sopra elencato possiede le sue caratteristiche e peculiarità, ma tutti sono contenuti in un programma complessivo che ha come fine quello di collegare questo nuovo spazio urbano alla città esistente. La riqualificazione urbana di quest'area infatti non può prescindere da un'analisi accurata del contesto, dalle future espansioni della città e dai vantaggi che un progetto del genere crea sia dal punto di vista socio-culturale che economico.

L'intervento si inserisce nella fascia che va dalla ferrovia fino alla spiaggia e va a fondersi con la città esistente e con i nuovi progetti, in parte attuati e in parte da realizzare, che il Comune intende promuovere lungo il suo litorale. La nuova pista ciclabile, il nuovo lungomare, il progetto di Piazza Garibaldi, sono solo alcune delle questioni che sono state attentamente valutate per il progetto dell'area ex-Fim: così la nuova viabilità carrabile andrà a collegarsi con quella prevista per il progetto di Piazza Garibaldi; così le piste ciclabili andranno ad integrarsi con quelle esistenti; così il nuovo parco e la nuova pineta andranno a far parte del sistema complessivo del verde; così gli edifici riprenderanno i materiali e i caratteri tipologici e morfologici dell'architettura esistente; così la piazza e la cattedrale emergeranno in modo preponderante su tutto il contesto in modo da mettere in evidenza quello che era questa fabbrica per la città e quello che invece sarà.

Il progetto è strutturato in modo da definire chiaramente le sue funzioni: la parte residenziale si sviluppa nella parte nord, l'area commerciale intorno alla cattedrale e alla piazza e il grande parco interamente verso sud. La strada carrabile corre parallela e adiacente alla linea ferroviaria e serve tutto il complesso sia in superficie con i tre grandi parcheggi che con delle rampe che conducono ai parcheggi interrati. All'interno dell'edificato, completamente pedonale e ciclabile, se non per le operazioni di soccorso e carico/scarico, si sviluppa il boulevard pubblico pedonale che inizia nella parte nord del complesso e prosegue in direzione sud attraversando tutto l'edificato residenziale, la piazza con gli edifici commerciali, fino al parco dove si dirama in sentieri attraverso la pineta fino al mare e alla spiaggia.

Perpendicolare a tale boulevard sarà prevista la realizzazione di un sottopasso ciclo-pedonale con il fine di mettere in comunicazione il fulcro del progetto individuabile nella Piazza della Cattedrale con la parte di città ad Ovest della ferrovia.

Gli edifici progettati sono di chiara matrice contemporanea non tralasciando però gli aspetti tipologici e morfologici tipici dell'architettura della cittadina di Porto Sant'Elpidio.

I due edifici vincolati saranno restaurati in concertazione con la Soprintendenza dei beni architettonici e paesaggistici delle Marche e le funzioni al suo interno saranno concordate sia con gli enti locali che con la già citata Soprintendenza.

Per quanto riguarda gli aspetti puntuali del progetto si rimanda alla Relazione tecnica illustrativa del piano attuativo

Osimo, 08.07.2015

Il progettista
Dott. Arch. Filiberto Andreoli