

VARIANTE AL PRG - ZONE PER ATTREZZATURE ED IMPIANTI DI INTERESSE GENERALE - ZONE PER ATTREZZATURE A CARATTERE RELIGIOSO - LOCALITA' VALLE ORO.”

RELAZIONE

1 - DESCRIZIONE E INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Il Comune di San Benedetto del Tronto è dotato di Variante Generale al PRG, approvata definitivamente in adeguamento al Piano Paesaggistico Ambientale Regionale (PPAR), con DPGR n. 8369 del 27.11.90.

La Diocesi di San Benedetto del Tronto - Ripatransone - Montalto, con sede a San Benedetto del Tronto piazza Sacconi n.1, ente ecclesiastico civilmente riconosciuto, è proprietaria di un fabbricato ad uso Centro di Spiritualità, con relativo appezzamento di terreno, contraddistinto catastalmente al foglio 3, particelle 127, 545, 547, 552, 554, per complessivi mq. 9580, contigue ad altre particelle di proprietà dell'Istituto Diocesano per il Sostentamento del Clero (IDSC) per complessivi mq. 411980.

Tale area, ubicata in località Valle Oro di S. Benedetto del Tr, a nord del torrente Albula, secondo il P.R.G. vigente, ricade in zona di insediamento sparso all'interno delle zone pubbliche (art.38 delle NTA), in parte in zona destinata a verde pubblico di quartiere (art.48/3 delle NTA), parte in zona interessata dalla viabilità (art.46 delle NTA), in minima parte in zona di completamento B1 (art.30 delle NTA)

Per detto immobile l'Istituto Diocesano per il Sostentamento del Clero, ha ottenuto nel 1995 la concessione edilizia n.27/95 per ristrutturare e mutare destinazione da edificio rurale a “Centro di Spiritualità”.

In data 08.04.2003 prot. n. 16748 la Diocesi di San Benedetto del Tronto ha presentato una domanda di parere preventivo per l'ampliamento del centro religioso denominato “Cella monastica S. Speranza”, proposta esaminata dalla Commissione Edilizia nella seduta del 06.11.2003, con il parere che segue: “Si ritiene l'intervento non ammissibile per destinazione di zona, poiché il progetto proposto investe anche aree destinate, nell'attuale PRG., a verde pubblico di quartiere e viabilità; zone per le quali, secondo le attuali norme, non è consentita l'edificazione prevista né la destinazione proposta”.

La Diocesi di San Benedetto del Tronto per rispondere al crescente consenso popolare e alle esigenze dell'attività di formazione e crescita spirituale svolta dalle Monache Clarisse, ospitate nel Centro, ha la necessità di ampliare gli spazi a disposizione anche in risposta alle esigenze della comunità non solo locale.

L'ampliamento conseguentemente, interessando superfici fondiari con destinazioni urbanistiche non conformi, necessita di una variante allo strumento urbanistico generale del Comune di S. Benedetto del Tr.; variante che comporta:

- il lieve spostamento e rimodellamento della previsione di PRG dell'asse viario di collegamento della zona industriale Albula - Acquaviva Picena con la grande viabilità. Tale collegamento non è mai stato realizzato né risulta iniziata alcuna progettazione in merito.

- una diversa zonizzazione sia nella tipologia che nella localizzazione delle aree. In particolare risulta:

a)- una minima diminuzione dell'area destinata a zona di completamento (art. 30 delle NTA), per circa mq.280;

b)- eliminazione di una delle aree destinata a zona di insediamento sparso all'interno delle aree pubbliche (art. 38 delle NTA) per un totale di circa mq.1575;

c)- diminuzione della zona destinata a verde pubblico di quartiere (art. 48/3 delle NTA) per circa mq.5025;

d)- corrispondente aumento, pari alla somma delle stesse quantità di cui ai punti precedenti, della area destinata a zona per attrezzature ed impianti di interesse generale a carattere religioso (art. 49/5 delle NTA).

Da tale variante si evidenzia una minima diminuzione degli standards inerenti alle aree destinate a verde pubblico di quartiere che incidono in percentuale, rispetto alla superficie complessiva prevista dal PRG vigente, dello 0,26%. Tale diminuzione comporta uno standard di mq./ab. 24,60, leggermente inferiore rispetto ai mq./ab. 24,65 di progetto del PRG vigente, ma comunque superiore a quanto previsto dall'art.21 della legge regionale n.34 del 6.8.92 e sue modificazioni ed integrazioni.

D'altro canto si è in presenza di un aumento dello standard relativo agli spazi per attrezzature ed impianti di interesse generale (zone F di cui al DM n.1444/68), dovuto anche alla trasformazione della zona di insediamento sparso all'interno delle aree pubbliche e della piccola area sita in zona di completamento, con un aumento totale di mq.6880.

Rimane inalterata, nella sua stesura e nei parametri, l'art. 49/5 delle NTA del PRG vigente inerente le zone per attrezzature a carattere religioso.

L'area in oggetto non ricade negli ambiti di tutela di cui al PPAR; in particolare si rileva che il margine ovest dell'area oggetto della trasformazione è stato, in sede di progettazione, delimitato graficamente e fatto coincidere con il limite est dell'ambito di tutela definita dalla categoria costitutiva di versante (art.31 delle NTA del PPAR).Tale previsione ha comportato, tra l'altro, la divisione di alcune particelle catastali della stessa proprietà. Detto limite coincide con il confine est della zonizzazione di PRG vigente riguardante la zona di rispetto della vegetazione riparia (art. 51 delle NTA).

Riguardo ai vincoli sovraordinati l'area è interessata parzialmente nella parte sud del lotto, da vincoli di cui alla L n.431/85, ora art. 142 del DLgs n.42/2004 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio), e interamente dal vincolo idrogeologico di cui al RDL n.3267/1923.

2 - INQUADRAMENTO GEOLOGICO GENERALE E CARATTERISTICHE GEOMORFOLOGICHE - IDROGEOLOGICHE

Dal punto di vista geologico va rilevata sull'area la presenza di un sub-strato caratterizzato da formazioni geologiche delle argille grigie pleistoceniche sovraconsolidate costituite da fitte alternanze di livelli argillosi stratificati molto compatti e di sottili veli sabbiosi. La giacitura è di tipo appenninico con la stratificazione lievemente pendente verso nord-est, tale che l'intero versante collinare presenti una giacitura a reggipoggio.

La coltre di copertura è costituita da uno spessore di circa venticinque metri di materiali clastici ghiaioso-sabbioso-limosi di origine alluvionale, appartenenti al terrazzo del 2° ordine del Torrente Albula. La sua giacitura, sub-orizzontale, configura, unitamente al sub-strato, un insieme a buona stabilità. In effetti l'area, posizionata ad una quota di m. 45 s.l.m., sulla parte pianeggiante del terrazzo alluvionale in prossimità dell'orlo della scarpata ovest, presenta una bassa pendenza (2°- 3° verso sud) e caratteristiche geotecniche del terreno, alluvionale prevalentemente sabbioso - limoso in superficie, abbastanza buone che unitamente alla generale giacitura a reggipoggio del sub-strato argilloso pleistocenico dovrebbero conferire a tutta l'area una stato di stabilità privo di problemi.

La vicinanza della scarpata dell'orlo del terrazzo, che delimita la proprietà sul lato ovest, anche in considerazione della sua altezza totale, richiederà, prima della realizzazione dell'insediamento, un'analisi più dettagliata sulla natura e la successione dei terreni mediante sondaggi e prove penetrometriche.

La circolazione idrica superficiale non presenta problemi particolari: le acque meteoriche vengono allontanate rapidamente dalla pendenza del versante ed in gran parte assorbite dal terreno superficiale.

La circolazione idrica profonda risulta casuale poiché strettamente legata alla presenza di terreni porosi e permeabili di natura ghiaioso-sabbiosa; questi terreni si possono incontrare oltre i 15 m. di profondità in prossimità del contatto con il sub-strato argilloso. Non sono presenti nell'area pozzi o sorgenti naturali.

3 - L'INSEDIAMENTO

L'ampliamento del Centro di Spiritualità, l'attuale Cella Monastica "S. Speranza", il cui dimensionamento e strutturazione negli elaborati di variante al PRG, pur nel rispetto dei parametri di piano, sono puramente indicativi, per la sua consistenza può essere considerato un nuovo e funzionale insediamento monastico in risposta alle ampliate esigenze della comunità, non solo locale, dei fedeli e dell'attività di formazione e di crescita spirituale svolta dalle Monache Clarisse.

Il complesso dovrebbe svilupparsi su due piani per una superficie utile lorda (SUL) complessiva di mq.2668 circa, così distribuiti:

1° livello

- laboratori, lavanderia, stireria e servizi	mq. 273
- cucina, refettorio e servizi	mq. 279
- capitolo, infermeria e servizi	mq. 204
- parlatori, portineria, attesa e servizi	mq. 247
- sala convegni e servizi	mq. 350
totale	mq.1353

2° livello

- postulando, noviziato, scuola di formazione e servizi	mq. 305
- camere, guardaroba e servizi	mq. 478
- foresteria e servizi	mq. 182
- chiesa e sacrestia	mq. 350
totale	mq. 1315

4 - VERIFICA DEGLI STANDARDS URBANISTICI (D.M. 2.04.1968)

4.1 - Schema riassuntivo della valutazione quantitativa e qualitativa delle aree di progetto

Zona	Art. N.T.A.	Superficie (mq) P.R.G. vigente	Superficie (mq) Variante proposta
Residenziale di completamento B1	30	280	0
Insedimento sparso all'interno delle aree pubbliche	38	1575	0
Verde pubblico di quartiere	48/3	5025	0
Attrezzature ed impianti di interesse generale a carattere religioso	49/5	0	6880
Scomputo superfici standard urbanistici aree relative alle zone di completamento e di insediamento sparso	-	-568	-

4.2 - Scomputo superfici standards urbanistici - aree relative alle zone di completamento e di insediamento sparso

In base agli standards urbanistici previsti per le aree di cui all'oggetto viene calcolata la quantità di superficie da scomputare :

Zona di completamento B1 (art.30 N.T.A.)

Indice = 2 mc/mq

Volumetria = 280 x 2 = 560 mq

560 : 90 = 6,22 abitanti

6,22 x 27 = 168 mq (superficie da scomputare)

Zona di Insediamento sparso all'interno delle aree pubbliche (art.38 N.T.A.)

Volume esistente = 1.110 mc

Possibile aumento 20% = +222 mc

Totale volume ammissibile = 1332 mc

1332 : 90 = 14,8 abitanti

14,8 x 27 = 400 mq (superficie da scomputare)

Totale superficie da scomputare: 168+400 =568 mq

5025-568= 4457 mq (area in detrazione effettiva della zona a verde pubblico di quartiere)

4.3 - Verifica standards - QUARTIERE 2

Zone per attrezzature pubbliche di quartiere	Art. N.T.A.	Superficie totale P.R.G. vigente (mq)	Standard P.R.G. vigente (mq/ab)	Superficie totale Progetto (mq)	Standard P.R.G. variante (mq/ab)
Zona per l'istruzione	48/2	30025	4.12	30025	4.12
Zona per attrezzature comuni	48/1	22315	2.73	22315	2.73
Parcheggio pubblico di quartiere	48/3	16090	1.97	16090	1.97
Verde pubblico di quartiere	48/4	273770	33.50	269310	32.94
Totale		342200	42.58	337750	41.76

4.4 - Verifica standards - INTERO TERRITORIO

Zone per attrezzature pubbliche di quartiere	Art. N.T.A.	Superficie totale P.R.G. vigente (mq)	Standard P.R.G. vigente (mq/ab)	Superficie totale Progetto (mq)	Standard P.R.G. variante (mq/ab)
Zona per l'istruzione	48/2	307183	4.65	307183	4.65
Zona per attrezzature comuni	48/1	204114	2.23	204114	2.23
Parcheggio pubblico di quartiere	48/3	235389	2.57	235389	2.57
Verde pubblico di quartiere	48/4	1393424	15.20	1388967	15.15
Totale		2140119	24.65	2135662	24.60

variazione percentuale: -0.20%

4.5 - Verifica standards – Zone F

Zone per attrezzature ed impianti di interesse generale	Art. N.T.A.	Superficie totale P.R.G. vigente (mq)	Superficie totale Progetto (mq)
Zona per attrezzature civiche (C)	49/1	44.532	44.532
Zona per le attrezzature tecnico-distributive (T)	49/2	440.531	440.531
Zona per l'istruzione superiore (S)	49/3	66.518	66.518
Zona per attrezzature sanitarie e ospedaliere (H)	49/4	32.475	32.475
Zona per attrezzature a carattere religioso (R)	49/5	28.904	35.784
Zona per la protezione civile e ordine pubblico (Z)	49/6	113.518	113.518
Zona per attrezzature sociali a servizio impianti produttivi	49/7	105.078	105.078
Zona a verde pubblico di interesse urbano	49/8	698.503	698.503
Zona per attrezzature sportive	49/9	448.398	448.398
Zone cimiteriali e di rispetto	49/10	31.064	31.064
Totale		2.009.521	2.016.401

Aumento superficie zona attrezzature a carattere religiose (art.49/5) : +mq. 6.880
 variazione percentuale: +0.34%

5 - ELENCO ELABORATI

La variante si compone dei seguenti elaborati:

Elab. 1 – Relazione illustrativa

Elab. 2 – Stralcio norme tecniche attuazione

Elab. 3 – Realazione geologica

Elab. 4 – Stralcio aereofotogrammetrico – individuazione area (scala 1:2.000)

Elab. 5 – Stralcio catastale – individuazione area (scala 1:2.000)

Elab. 6 – Stralcio zonizzazione P.R.G. attuale e modificato (scala 1:5.000)

Elab. 7 – Localizzazione delle attrezzature e schema della distribuzione delle superfici utili lorde (SUL)

Elab. 8 – Documentazione fotografica