



Città di San Benedetto del Tronto

PROVINCIA DI ASCOLI PICENO

PROGETTO CASA COMUNALE - 1° stralcio

PROGETTAZIONE

SETTORE GESTIONE DEL TERRITORIO ED ATTIVITA' PRODUTTIVE

DIRIGENTE DEL SETTORE

Ing. Germano Polidori

SERVIZIO PIANIFICAZIONE URBANISTICA

Direttore Dott. Gianni Tiburtini

Geom. Massimo Forlini

Geom. Alessandro Capannelli

SINDACO

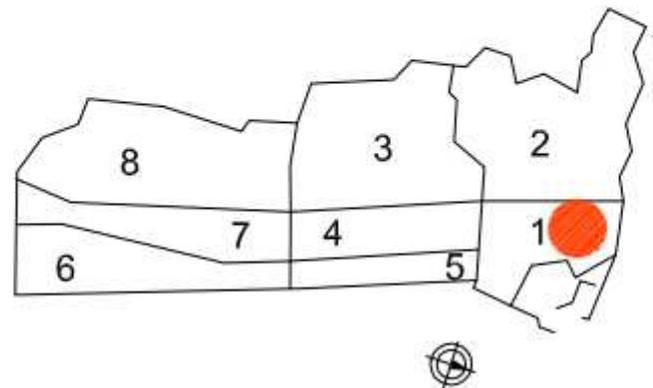
Pasqualino Piunti

ASSESSORE

Pasqualino Piunti

SEGRETARIO GENERALE

Dott.ssa Maria Grazia Scarpone



VARIANTE **ZONA SPECIALE N. 5**

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA DELLA VARIANTE

ELAB 05

Via De Carolis – Via Aleardi

Maggio 2020



SETTORE GESTIONE DEL TERRITORIO ED ATTIVITA' PRODUTTIVE

Servizio Pianificazione Urbanistica

RELAZIONE TECNICA

Il Comune di San Benedetto del Tronto è dotato di Variante Generale al P.R.G., approvata definitivamente in adeguamento al Piano Paesistico Ambientale Regionale con D.P.G.R. N. 8369 del 27/11/1990.

Con delibera di Consiglio Comunale N. 56 del 18/07/2012, l'Amministrazione Comunale ha approvato un Piano Particolareggiato di Recupero di iniziativa pubblica in variante al P.R.G. vigente, conseguente alla delibera di Consiglio Comunale N. 108 del 26/09/2008 avente ad oggetto: "Progetto casa – Criteri e procedure- Atto di indirizzo".

Il Piano di Recupero approvato è composto dai seguenti elaborati redatti dal Servizio Pianificazione Urbanistica:

- Elab. 01 – Individuazione delle aree oggetto di richiesta di Piano di Recupero
- Elab. 02 – Individuazione delle aree speciali oggetto di variante al PRG vigente
- Elab. 03 – Schede progetto delle zone speciali di recupero
- Elab. 04 – Relazioni geologiche delle singole zone speciali di recupero
- Elab. 05 – Relazione illustrativa
- Elab. 06 – Norme Tecniche di Attuazione
- Elab. 07 – Schema di convenzione

Il Piano Particolareggiato di recupero prevede dieci zone speciali da attuarsi mediante singoli Piani di Recupero da convenzionare singolarmente nei tempi previsti dalle Norme Tecniche di Attuazione.

Per la zona speciale n.5 – Gedaf s.r.l. – Via De Carolis – Via Aleardi, il Piano Particolareggiato di recupero approvato con D.C.C. 56/2012 prevede la ristrutturazione di un edificio adibito in passato a servizi per la collettività (ex palazzo Telecom), ora dismesso da tempo e ubicato nel centro cittadino in un'area densa e fortemente urbanizzata, attraverso la rimodellazione del volume esistente con modifiche alla sagoma del fabbricato e la completa trasformazione della destinazione dello stesso a civile abitazione.

Lo standard prodotto dalla nuova previsione, pari a 310 mq, viene soddisfatto in parte mediante la realizzazione e successiva cessione di area a parcheggio in loco di 140 mq. Viene inoltre prevista la permuta a distanza di porzione di area della stessa proprietà di 300 mq, ubicata tra Via Calatafimi e Via Manzoni.



SETTORE GESTIONE DEL TERRITORIO ED ATTIVITA' PRODUTTIVE

Servizio Pianificazione Urbanistica

E' prevista la messa a disposizione di alloggi per edilizia sociale in affitto calmierato per 20 anni all'interno dell'edificio di nuova previsione, pari al 30% della Superficie Utile Lorda Complessiva.

In sintesi la scheda progetto relativa alla zona speciale n. 5 (Elab. n. 3) prevede:

Superficie territoriale = 844 mq

Volume di progetto = 3102 mc

Superficie fondiaria = 704 mq

Indice fondiario = 4,41 mc/mq

Standard totale da reperire = 310 mq

Standard reperiti = 140 mq (area a parcheggio)

Altro standard = 300 mq (permuta a distanza)

Superfici di progetto

Superficie Utile Lorda = 1070,28 mq

Superficie non residenziale = 100 mq

Superficie a parcheggio = 320 mq

Superficie in affitto a canone convenzionato

Superficie Utile Lorda = 362,83 mq

Superficie non residenziale = 54,80 mq

Superficie a parcheggio = 58 mq

Con nota protocollo n. 49372 del 24/07/2019 la GEDAF s.r.l., ora TAMARIX s.r.l. come comunicato con lettera prot. n. 50323 del 11/09/2020, con sede ad Ascoli Piceno Via Ravenna n. 4, ha presentato una richiesta di variante urbanistica per la zona speciale n. 5 – area di intervento Gedaf S.r.l. ubicata in Via De Carolis – Via Aleardi, facente parte del Piano di Recupero denominato Progetto Casa Comunale. Tale richiesta, come riportato nella lettera di trasmissione, si è resa necessaria in quanto per rendere concorrenziale lo stabile alla vendita è necessario un ripensamento complessivo del progetto che riqualifichi, oltre l'edificio, anche il comparto in cui è compreso con caratteristiche urbane ed architettoniche di maggiore qualità rispetto al progetto approvato. Viene proposto pertanto un edificio modernamente concepito, ad alta sostenibilità energetica, completamente libero sui quattro lati, dotato di parcheggi e verde pubblico.

Il progetto di variante presentato propone una revisione formale e tipologica dell'edificio precedentemente previsto che derivava da una ristrutturazione, a parità di sagoma, di quello esistente.

Il nuovo edificio si otterrà dalla demolizione dell'attuale fabbricato di proprietà che verrà riedificato rispettando, da confini e fabbricati, i distacchi minimi previsti dal DM 1444/68 per le zone di



SETTORE GESTIONE DEL TERRITORIO ED ATTIVITA' PRODUTTIVE
Servizio Pianificazione Urbanistica

completamento, mentre l'altezza del nuovo fabbricato di ml. 12,75 non sarà maggiore di quella dell'edificio prospiciente su via Aleardi di ml. 13,55 (art. 8 D.M. 1444/68).

Lo standard reperito in loco viene in parte organizzato a parcheggio e in parte a verde attrezzato con alberi e panchine migliorando la qualità urbana dell'insediamento.

Le caratteristiche della proposta di variante rispetto al P.R.U. approvato, come si evince dalla relazione tecnica allegata alla richiesta prot. n. 49372 del 24/07/2019, possono essere così riassunte:

- resta invariata la superficie territoriale di intervento del PRU (mq. 844,00);
- viene lievemente diminuito il volume del fabbricato (mq. 3102 approvati mq. 3046,04 di variante);
- resta pressoché invariata la quantità degli abitanti da insediare (25/ab);
- resta invariato lo standard pubblico da reperire (mq. 310);
- aumenta l'indice fondiario da 4,41 mc/mq a 4,93 mc/mq. per effetto della maggior quantità di standard reperito sul posto che comporta la diminuzione della superficie fondiaria del lotto;
- In conseguenza della diminuzione della superficie fondiaria e dell'aumento dell'area a standard migliora la quantità di area permeabile nel lotto;
- aumenta lo standard pubblico reperito in loco (progetto di variante mq. 231,30 > progetto approvato mq. 140,00);
- diminuisce lo standard pubblico da monetizzare (mq. 79 progetto di variante < di mq. 170 progetto approvato);
- superficie residenziale complessiva dello stabile pari a mq. 933,40 mq. - superficie complessiva non residenziale pari a mq. 131,40 - superficie di parcheggio pertinenziale pari a mq. 248,60. Pertanto verranno riservati all'affitto convenzionato mq. 296,40 di residenziale (>30% di mq. 933,40) - mq. 55,60 di superficie non residenziale (>30% di mq. 131,40) e - mq. 87,50 di parcheggio pertinenziale (>30% di mq. 248,60) con un posto auto per ogni unità d'uso.

A seguito della richiesta pervenuta, l'Ufficio Pianificazione Urbanistica ha svolto incontri con il competente Settore Lavori Pubblici, Manutenzione e Gestione del Patrimonio al fine di addivenire ad una soluzione condivisa, in merito soprattutto all'ubicazione e alle caratteristiche dimensionali delle aree a standard da cedere in relazione al contesto urbanistico/edilizio circostante. Gli incontri svolti hanno determinato le modifiche rappresentate negli elaborati di variante, comunicate alla ditta richiedente con lettera prot. n. 17818 del 01/04/2020 e accettate dalla stessa con nota prot. n. 22042 del 20/04/2020.

In sintesi la definitiva scheda progetto relativa alla zona speciale n. 5, a seguito delle modifiche condivise con il Settore Lavori Pubblici, Manutenzione e Gestione del Patrimonio prevede:

Superficie territoriale = 838 mq

Volume di progetto - V. max = 3050 mc



SETTORE GESTIONE DEL TERRITORIO ED ATTIVITA' PRODUTTIVE

Servizio Pianificazione Urbanistica

Superficie fondiaria = 612 mq

Indice fondiario = 4,98 mc/mq

Standard totale da reperire = 312 mq

Standard reperiti D.M. 1444/68

77 mq di area a verde pubblico

150 mq di area a parcheggio pubblico

Totale standard reperiti = 227 mq

Superficie a standard da monetizzare = 85 mq

Superficie per edilizia sociale in loco di progetto (affitto a canone convenzionato):

Superficie Utile Lorda => 30% della SUL (intero fabbricato)

Superficie non residenziale => 30% della Snr (intero fabbricato)

Parcheggi pertinenziali => 30% della superficie del parcheggio interrato

Le modifiche proposte e sopra descritte, necessarie ai fini dell'attuazione della zona speciale n. 5 sita in Via De Carolis – Via Aleardi, dovranno essere recepite mediante una variante al Piano di Recupero di iniziativa pubblica per la zona speciale n.5 da approvare mediante un Piano Attuativo in variante al P.R.G. ai sensi dell'art. 15 comma 5 della L.R. N. 34/92.

Il Piano di Recupero denominato "Progetto Casa Comunale" approvato con deliberazione di Consiglio Comunale N. 56/2012, è stato oggetto di "screening" di VAS (Valutazione Ambientale Strategica), ciò nonostante sarà avviata comunque la procedura di "screening" di VAS come previsto dalla D.G.R. n. 1647 del 23/12/2019.

Sarà inoltre richiesto il parere ai sensi dell'art.89 del D.P.R. n. 380/2001 al Servizio Tutela Gestione e Assetto del Territorio della Regione Marche, P.F. Tutela del Territorio di Ascoli Piceno, allegando una "Verifica di compatibilità idraulica" per valutare la pericolosità idraulica presente e potenziale delle aree e le possibili alterazioni del regime idraulico indotte.

Trattandosi di Piano Particolareggiato di Recupero di iniziativa pubblica, prescritto dalle disposizioni del Progetto Casa Comunale approvato con D.C.C. n. 56/2012, non trovano applicazione le definizioni uniformi in materia edilizia di cui all'intesa raggiunta tra Stato/Regione/Anci del 20/10/2016.

Pertanto, considerato che la proposta di variante è relativa ad un Piano Particolareggiato già approvato ed in corso di attuazione con interventi edilizi in corso di realizzazione, si ritiene possa applicarsi quanto previsto dall'articolo 3 - Disposizioni transitorie e finali comma 5 della L.R. 03/05/2018, n. 8 che testualmente recita:

Omissis



“5. I piani urbanistici attuativi adottati e i procedimenti edilizi avviati prima dell'approvazione dell'adeguamento di cui al comma 1 o prima della scadenza dei termini di cui al comma 3 sono conclusi sulla base della disciplina vigente, rispettivamente, al momento dell'adozione dei piani e della presentazione delle istanze.”

Tutte le modifiche, rispetto a quanto già approvato, sono state dettagliate negli elaborati di seguito elencati:

ELENCO ELABORATI

n. progressivo	Num. Elab.	Denominazione	Tipo elaborato	Scala
1	Elab. 03	Schede progetto delle zone speciali di recupero – stato approvato	grafico	1: 500
2	Elab. 03a	Tipologie edilizie costruttive e d'uso – stato approvato	grafico	-----
3	Elab. 03b	Opere di urbanizzazione primaria – stato approvato	grafico	-----
4	Elab. 03	Schede progetto delle zone speciali di recupero – Variante	grafico	1: 500
5	Elab. 03a	Tipologie edilizie costruttive e d'uso – Variante	grafico	-----
6	Elab. 03b	Opere di urbanizzazione primaria – Variante	grafico	-----
7	Elab. 04	Relazione Geologica	descrittivo	-----
8	Elab. 05	Relazione tecnica illustrativa della Variante	descrittivo	-----
9	Elab. 06	Schema di convenzione	descrittivo	-----
10	Elab. 07	Rapporto Preliminare di screening semplificato	descrittivo	-----
11	Elab. 08	Verifica compatibilità idraulica (VCI)	descrittivo	-----