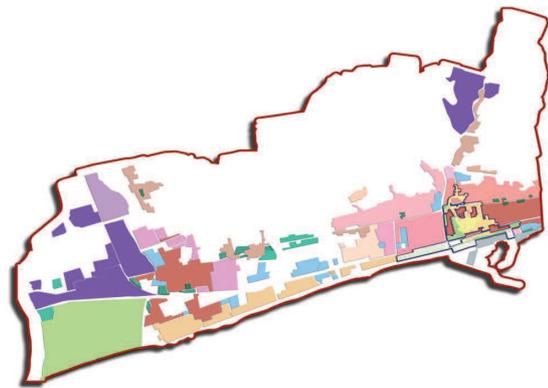




Comune di San Benedetto del Tronto
P R O V I N C I A D I A S C O L I P I C E N O

DOCUMENTO STRATEGICO PRG



SETTORE SVILUPPO E QUALITA' DEL TERRITORIO
E DELL'ECONOMIA LOCALE

DIRIGENTE DEL SETTORE
ing. G.Polidori

Servizio Pianificazione Urbanistica, Sviluppo Sostenibile e S.I.T.
ing. M.Cicchi
per.ed. G.Ciarrocchi
geom. M.Forlini
dott. G.Tiburtini

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

ELAB. 07

Giugno 2013

.....
**Documento Strategico per la pianificazione urbanistica del
Comune di San Benedetto del Tronto - Introduzione**
.....

Documento Strategico per la pianificazione urbanistica del Comune di San Benedetto del Tronto - Introduzione

Il presente elaborato, quale Relazione illustrativa del Documento Strategico per la pianificazione urbanistica del Comune di San Benedetto del Tronto, delinea gli assi strategici di sviluppo e gestione del territorio a partire dalle linee di indirizzo fornite dallo Schema Direttore per il nuovo P.R.G., approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n.199 del 14/12/2007. Esso è costituito oltre che dalla presente Relazione dai seguenti elaborati grafici:

elab.1 - Sistema PRG esistente

elab.2 - Sistema dei servizi pubblici_ Stato di attuazione

elab.3 - Sistema ambientale

elab.4 - Schema Direttore : Attrattori-Detrattori (attuazione giugno 2013)

elab.5 - Schema Direttore : Strategie di intervento (attuazione giugno 2013)

elab.6 - Tavola delle strategie

Tale Relazione è strutturata nei seguenti capitoli :

cap.1 - Sintesi dello schema direttore (documento di sintesi iniziale)

cap.2 - Stato di attuazione delle azioni previste dallo Schema Direttore (stato di partenza)

cap.3 - Dallo Schema Direttore al Documento Strategico (percorso e motivazioni)

cap.4 - Il Documento Strategico: Le linee di azione e le idee di progetto (strategia)

cap.5 - L'articolazione temporale delle strategie e sua congruenza con gli strumenti di pianificazione territoriale (cronologia)

Il capitolo 1 contiene la sintesi dello Schema Direttore approvato con la delibera di C.C. n.199 del 14/12/2007. Vengono declinati i contenuti, gli obiettivi, le finalità da raggiungere e gli strumenti che si utilizzavano, in particolare con riferimento alla bozza di legge regionale urbanistica (approvata dalla G.R. con atto n.156/2007) che prevedeva l'articolazione piano strutturale – piano operativo – regolamento urbanistico edilizio.

Nel capitolo 2, a partire dallo Schema Direttore approvato, viene proposto il quadro di partenza della pianificazione allo stato attuale (giugno 2013) con una carrellata su tutti i principali strumenti urbanistici, e non solo, messi in campo dall'amministrazione comunale dal 2007 in poi.

Il capitolo 3 e' il punto del Documento dove vengono messe in evidenza le motivazioni del medesimo e il percorso che si vuole porre in essere. I fattori più importanti per passare dallo Schema Direttore al Documento strategico sono:

- mancata approvazione della legge regionale urbanistica e nuovo testo in discussione
- entrata in vigore L.R. 22/2011

Nello stesso capitolo 3, vengono inoltre date informazioni su:

- la L.R.22/2011 e le sue potenzialità
- la promozione della riqualificazione urbana in termini di riduzione del consumo di suolo
- il cambiamento climatico e il contributo della pianificazione urbanistica
- le azioni del comune di San Benedetto nel campo della sostenibilità ambientale
- il percorso che porta al Documento strategico.

Il capitolo 4 e' la parte del Documento dove vengono evidenziate le linee di azione e le idee di progetto in un quadro generale di congruenza che parte dall'analisi degli effetti della pianificazione vigente e dalle valutazioni già effettuate con lo Schema Direttore, per poi individuare gli strumenti e le opportunità fornite dalle norme vigenti. E' composto dai seguenti paragrafi:

- Premessa metodologica
- Gli effetti della pianificazione vigente e le strategie da attuare
- Le principali linee di azione, le strategie generali e gli obiettivi della pianificazione all'interno del Documento Strategico

L'ultimo capitolo contiene l'articolazione temporale delle strategie e la sua congruenza con gli strumenti di pianificazione territoriale, indicando priorità e strumenti da utilizzare.

Cap. 1

.....
Sintesi dello schema direttore (documento di sintesi iniziale)
.....

Premessa¹

Il Comune di San Benedetto del Tronto è dotato di Variante Generale al P.R.G., approvata definitivamente in adeguamento al Piano Paesaggistico Ambientale Regionale con D.P.G.R. n. 8369 del 27.11.90. Tale strumento urbanistico di pianificazione generale, già nato dopo un iter amministrativo durati diversi anni, ha mostrato nel tempo chiari segni di vetustà, in particolare riguardo al quadro socio economico della città e le sue modificazioni nel tempo intervenute.

L'Amministrazione Comunale ha pertanto inserito nel proprio programma di mandato l'obiettivo prioritario di dotarsi di un nuovo Piano Regolatore Generale, con le finalità generali compiutamente individuate nella delibera consiliare n. 90 del 30.11.2006, avente per oggetto: 'Programma di governo per il mandato amministrativo 2006/2011'. L'avvio della nuova fase della pianificazione comunale si è concretizzata a seguito della proposta di nuova legge urbanistica regionale presentata dalla Giunta Regionale con Delibera n.156 del 1.3.2007 di revisione della vigente legge urbanistica regionale, la n. 34/92 e s.m.i.; difatti in data 18.6.2007, si è svolto un Consiglio Comunale aperto sugli indirizzi finalizzati allo schema direttore per il piano urbanistico di San Benedetto del Tronto, anche in relazione ai contenuti della richiamata proposta della G.R. n. 156 del 2007 in itinere "Norme per lo sviluppo sostenibile e il governo del territorio regionale".

Con Delibera di C.C.n.199 del 14.12.2007 è stato approvato un atto programmatico di indirizzo denominato "Schema Direttore del P.R.G. - Atto di indirizzo per la redazione del nuovo Piano Regolatore Generale" che, a partire dalle indicazioni del citato atto regionale di nuovo impulso normativo, ha avviato un processo progettuale culminato con la redazione del citato documento di indirizzo, denominato 'Schema Direttore', che risulta uno strumento concertativo-programmatico di tipo esigenziale-generale, a cui sia i contenuti e le scelte del Piano Strutturale-Strategico, del Piano Operativo e del nuovo Regolamento Urbanistico ed Edilizio attribuiranno tempi, strumenti, soggetti attuatori, conoscenze, procedure e soprattutto priorità.

Lo Schema Direttore era dotato di una relazione e di una cartografia indicativa, che definivano i limiti entro i quali operare perché sia l'operatore pubblico che il privato potessero contribuire alla realizzazione di una città di qualità. Si componeva di una relazione illustrativa che indicava gli obiettivi da perseguire e il quadro conoscitivo di riferimento, di n.6 tavole grafiche di

¹ Tratto dalla delibera di C.C. n. 199 del 14/12/2007 e dalla Relazione allegata allo Schema Direttore

analisi e di n.2 tavole di sintesi, riassuntive delle indicazioni contenute nella relazione illustrativa.

Lo Schema Direttore conteneva:

- un'ampia analisi urbana della città,
- una valutazione degli attrattori e detrattori cittadini,
- una serie di obiettivi generali di pianificazione,
- un'analisi strategica di tipo S.W.O.T. (Strength=Forza; Weakness=Debolezza; Opportunities=Opportunità; Troubles=Minacce)
- una strategia di pianificazione articolata tra Piano Strutturale, Piano Operativo e Regolamento Edilizio Urbanistico

Gli obiettivi fondamentali tracciati dallo Schema Direttore sono:

- ➔ Una città solidale fondata sullo sviluppo sostenibile
- ➔ L'integrazione territoriale
- ➔ L'integrazione sociale e territoriale all'interno della città anche attraverso l'individuazione di nuove centralità e la soluzione di particolari punti critici
- ➔ L'attivazione di nuove risorse in un diverso concetto di sviluppo basato su integrazione e qualità.
- ➔ La città a misura di portatore d'handicap, di bambino, anziano, donna, uomo con l'individuazione di progetti prioritari di immediata attuazione e con il concorso dell'associazionismo e del volontariato con particolare riferimento ai temi dell'emarginazione e dell'immigrazione.
- ➔ Interventi sulla città operati per progetti e non per settori
- ➔ La messa a sistema delle qualità esistenti – preminenza dei problemi gestionali – attraverso l'integrazione di verde, servizi, sport... e l'individuazione di bandi di concorso di immediata attivazione anche in fase di redazione del PRG stesso
- ➔ Una piena condivisione della scelte da parte dei cittadini attraverso il confronto permanente: in pratica una diversa cultura e consapevolezza della città, del territorio e della sua storia (scuola, università, ricerca e formazione permanente).
- ➔ L'attivazione di strumenti permanenti quali l'Ufficio di Piano con la presenza di giovani competenze interdisciplinari a cui poter offrire lavoro incrementando le giovani professionalità; il Forum delle professioni e tutti gli strumenti (SIT) che ottimizzano la *presenza e*

l'implementazione dei saperi, una approfondita e sistematica conoscenza degli aspetti strutturali del territorio e della città, la sedimentazione delle esperienze intercolturali in una logica di pianificazione continua e che possano offrire occasione per nuove occupazioni.

- Il passaggio dalla concezione di piano occasionale alla pianificazione costante, condivisa, progettuale, collegata ai bilanci comunali e al piano triennale delle opere pubbliche, con relazione annuale sullo stato della pianificazione comunale.
- L'ampliamento e diversificazione dell'offerta turistica ("Turismo/Turismi come sistema")
- Commercio: Nuove forme di commercio, riqualificazione zone comuni, sistema integrato del verde con percorsi protetti, cucitura urbana sull'Albula, Ambulanti, Centro Agroalimentare (ruolo pubblico e gestione privata convenzionata)
- Si tratta quindi di applicare in tutte le *azioni settoriali* dell'amministrazione comunale il concetto di integrazione, di messa a sistema, di *piano/processo* che può divenire amministrazione ordinaria contrapposta alla particolarità e singolarità del piano tradizionale (inteso come piano quantitativo di previsione degli standards sulla carta e come gestione dei valori delle aree secondo criteri di rendita differenziale volta alle capacità edificatorie delle aree). Piano anche come processo continuo di confronto con la città secondo logiche di discussione /verifica /attuazione/ gestione/ critica /modifica /correzione/ riproposta: piano come espressione di una comunità in tutte le sue componenti; piano come espressione dei saperi e delle conoscenze di una comunità che cresce e si adegua alle nuove esigenze
- *piano/processo* come implementazione della cultura urbana, crescita progressiva dei valori urbani anche in funzione educativa e non solo economica. In opposizione al modello "razionalista" della città statica e poco ricettiva alle riconversioni.
- *piano/processo* che pensa strategicamente ed è anche capace di dare risposte immediate (es. alcuni piani particolareggiati) in una logica di flessibilità normativa urbanistica ed architettonica.
- *piano/processo* che utilizza tutti i saperi già accumulati all'interno dell'istituzione comunale (espressione dell'attività coordinata degli uffici comunali) in primo luogo, e delle altre istituzioni (copianificazione), sia in termini scientifici e culturali (elaborazioni già compiute, studi, ricerche, tentativi solo in parte attuati...), sia in

termini più diretti puntando al contributo dei giovani e tramite le conoscenze accumulate sull'esperienza e la frequentazione quotidiana dei problemi

- *piano/processo* capace di fare un concreto bilancio degli effetti della pianificazione precedente, che si confronta con la pianificazione e l'integrazione delle scelte a scala territoriale.
- *piano/processo* costruito con metodo programmatico individuando attori, tempi e risorse ed introducendo quindi sia elementi sperimentali di innovazione, ma anche la capacità di realizzazione e gestire degli interventi in un quadro di evidente interesse pubblico.

Le strategie generali definite dallo Schema Direttore sono le seguenti:

- Obiettivo 1: Città a valenza territoriale
- Obiettivo 2: Città storica, moderna e contemporanea
- Obiettivo 3: Città sostenibile
- Obiettivo 4: Città delle opportunità e creatività
- Obiettivo 5: Città solidale ed equa
- Obiettivo 6: Città dei servizi di qualità: una nuova identità di città
- Obiettivo 7: Città della cultura
- Obiettivo 8: Città della partecipazione dei cittadini
- Obiettivo 9: Città fruibile per tutti: città che accoglie. Città sicura e che non spreca
- Obiettivo 10: Città che valorizza il patrimonio pubblico: città dell'armonico rapporto pubblico-privato
- Obiettivo 11: Città vivibile nella quotidianità
- Obiettivo 12: Città aggiornata e che guarda al futuro
- Obiettivo 13: VAS
- Obiettivo 14: Bilancio consuntivo dei piani

Come detto questi obiettivi sono stati analizzati compiutamente in un'analisi SWOT definendo poi, successivamente e puntualmente, anche l'articolazione degli indicatori, obiettivi ed indirizzi per il successivo Piano Strutturale e Piano Operativo.

Gli strumenti da utilizzare in sintesi come definiti dallo Schema Direttore sono:

- nuova legge regionale
- Progetto casa comunale
- perequazione urbanistica attraverso l'introduzione di comparti e parametrizzazione dei valori di mercato (microzone) al fine di consentire, in un rapporto di chiarezza e trasparenza, uguale trattamento a tutti i soggetti privati attuatori (perequazione – comparti, trasferimenti diritti

- edificatori, monetizzazione oneri, realizzazione convenzionata a distanza degli standards, parametrizzazione costi principali, servitù..)
- SIT come sistema coordinato e intersettoriale di gestione delle informazioni, non solo edilizie = informazione aggiornata e costante = +democrazia
 - aggiornamento aereofotogrammetrico e catastale (nuove tecnologie), Google Earth
 - snellimento delle procedure urbanistiche ordinarie, utilizzo sistemi informatizzati.
 - commissione intersettoriale all'interno del Comune per la messa a sistema delle azioni e dei saperi al fine di una pianificazione pluridisciplinare.
 - introduzione delle certificazioni (risparmio energetico, accessibilità...)
 - acquisizione materiali disponibili cartografici e non, da Regione, Provincia ed altri Enti...
 - aggiornamento sulla realizzazione e limiti della pianificazione vigente, incrocio dati con anagrafe ed altri settori del Comune, aggiornamento e formazione del personale, urbanizzazione Comuni confinanti, ufficio politiche comunitarie, accordi con Regione e progetti pilota, possibili accordi con istituti di credito per "Progetto casa"Convegni ed incontri
 - incentivare i livelli di governance territoriale attraverso un tavolo di coordinamento per una griglia di momenti concertativi tra soggetti diversi, pubblici e privati
 - forum dei tecnici
 - Procedure giuridicamente corrette per convenzioni e rapporto contrattuale pubblico/privato; standardizzazione dei valori delle aree, delle tipologie edilizie e, a corpo, definizione dei costi fondamentali degli interventi di interesse pubblico.
 - regolamento per bio-edilizia
 - aggiornamento analisi geologica ed idrogeologica e dei fattori inquinanti, aggiornamento PPAR e di altri vincoli
 - aggiornamento Agenda 21 e sua utilizzazione
 - Doppio standard sulla stessa area (es. parcheggi interrati), standard prestazionale
 - Tipi di funzioni e livelli territoriali: dotazioni/prestazioni di San Benedetto del Tronto. Uso attuale del suolo (valutazione attraverso indicatori Adriatic Action Plan- AAP2020)

Seguivano poi l'articolazione dei contenuti da sviluppare all'interno sia del Piano Strutturale che di quello Operativo, per i quali si rimanda direttamente alla stessa Relazione dello Schema Direttore.

Lo Schema Direttore, è stato quindi un atto tendente a dettare, appunto schematicamente, gli obiettivi di fondo, gli indirizzi e i progetti della pianificazione comunale, quale documento di programmazione che individua il metodo e le scelte fondamentali della pianificazione della città, a partire dalle indicazioni della proposta di legge della giunta regionale Marche n. 156 del 1 marzo 2007.

.....
**Cap. 2 Stato di attuazione delle azioni previste dallo Schema
Direttore (stato di partenza)**
.....

cap.2 - Stato di attuazione delle azioni previste dallo Schema Direttore (stato di partenza)

Relativamente alle azioni e progetti previsti dallo SD (Schema Direttore) l'Amministrazione ha messo in campo negli ultimi a

nni una serie di interventi in diversi campi che hanno spaziato dall'urbanistica, all'ambiente fino alle opere pubbliche.

Variante normativa art.48 delle NTA del PRG

Si è provveduto con la Delibera di C.C. n.78/2008 ad approvare una variante alle norme del PRG che a seguito dell'avvenuta scadenza dei vincoli di natura espropriativa sulle aree a standard urbanistico di cui all'art.3 del DM 1444/68, ha reso tali vincoli di natura conformativa a fronte di un ristoro fornito ai privati in termini di capacità edificatoria e possibilità attuative dei medesimi.

Variante normativa art.29 delle NTA del PRG

Si è provveduto con la Delibera di C.C. n.28/2008 ad approvare una variante alla norma di attuazione delle zone residenziali di completamento del PRG riguardanti gli interventi ammissibili per gli edifici a destinazione turistico alberghiera. Tale variante si rese necessaria sia per salvaguardare il patrimonio ricettivo alberghiero della città ma anche per permettere una attuazione coordinata con le deroghe ammesse dalla L.R.9/2006 (Testo unico per il turismo). Con la successiva Delibera n.57/2012 il testo normativo è stato rivisto nuovamente modificando l'impianto del medesimo alla luce dei ricorsi presentati.

Modifica art.50 del Regolamento Edilizio (Monetizzazione)

Con Delibere di C.C.n.95 e 96 del 2008 sono state approvate oltre ad una modifica del REC anche le linee guida per l'applicazione della monetizzazione delle aree per urbanizzazione in perfetta conformità del PRG e delle più recenti modifiche normative in tema di scomputo degli oneri e realizzazione da parte dei privati di opere di interesse pubblico. Tale atto si è poi integrato successivamente con quanto disposto dalla L.R.22/2009 e s.m.i. (Piano Casa Regionale) in materia di monetizzazione e con il Piano Alberghi ai sensi della L.R.9/2006 e relativo piano particolareggiato, permettendo l'attuazione degli standard e ove impossibilitato a rendere ammissibile la monetizzazione (P.Casa) verso il Comune.

Variante al PEEP "SS. Annunziata"

Con la D.C.C. n.100/2007 si è approvata una variante al Piano di Edilizia Economico Popolare della zona SS. Annunziata che ha permesso, oltre ad una generale rivisitazione dello stato di attuazione di reperire ulteriori lotti per l'edificazione oltre ad una ottimizzazione delle aree a standard con definizione di nuove destinazioni negli spazi pubblici.

In particolare, con successive varianti puntuali, sono stati individuati spazi a forte connotazione sportiva nell'area che hanno permesso, e stanno permettendo attualmente, di individuare importanti servizi al quartiere e alla città come la pista di pattinaggio su strada e la cittadella del rugby.



VISTA DALL'ALTO - OVEST



VISTA DALL'ALTO - NORD

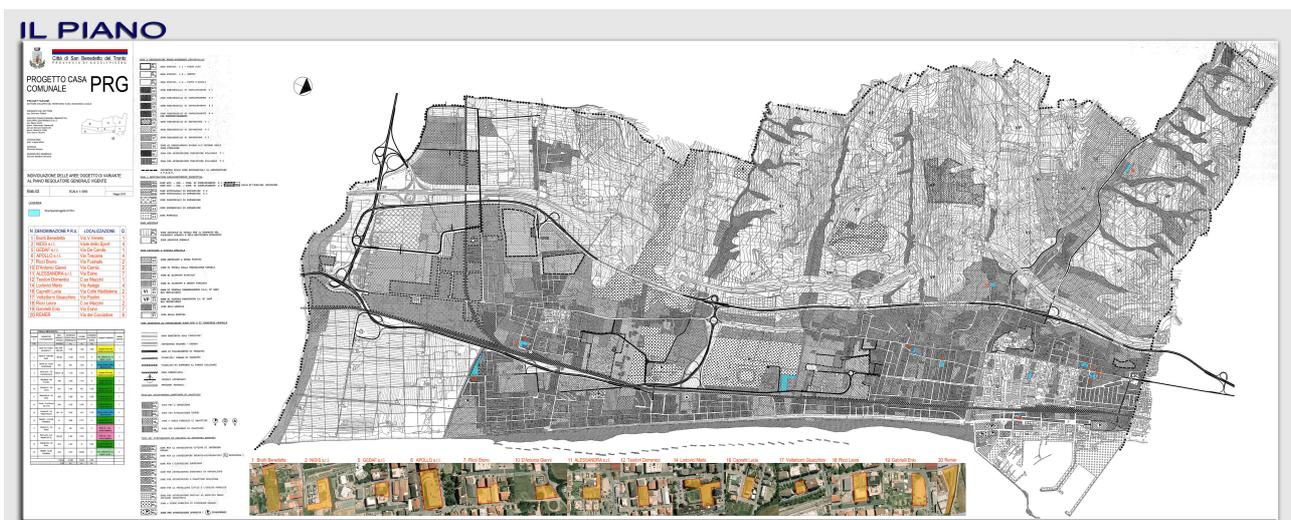


VISTA DALL'ALTO - EST

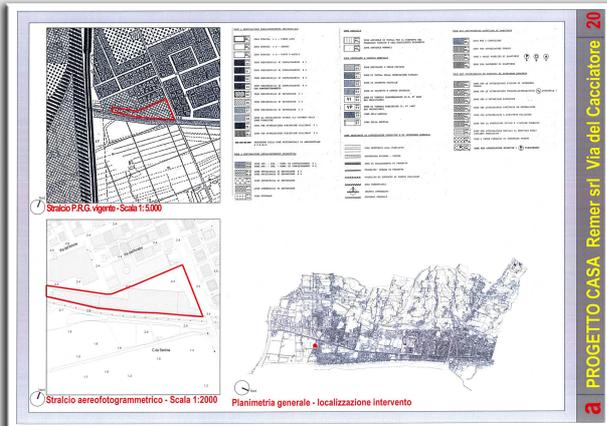
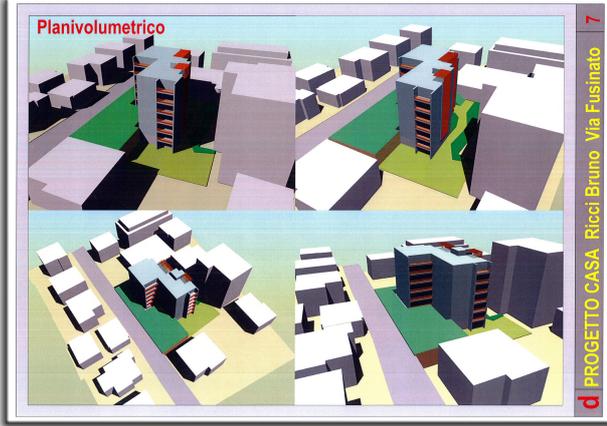
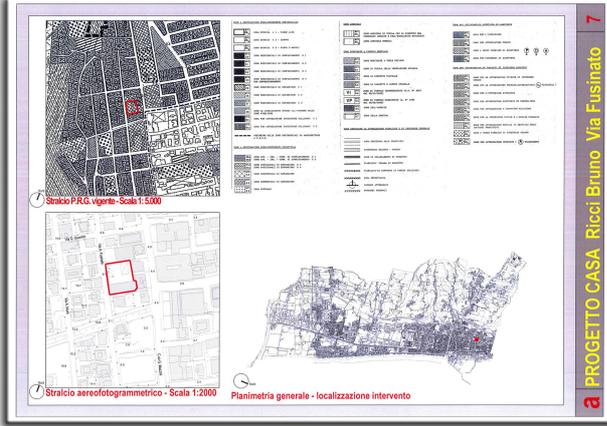
Progetto casa comunale

Con Delibera di C.C. n.108/2008 è stato avviato un percorso, poi conclusosi nel 2011 con l'approvazione di un piano di recupero di iniziativa pubblica su 10 zone speciali di recupero, che prevedeva una complessiva politica di riqualificazione urbana ai sensi della L.R. 16/2005 che come primo asse portante individuava il recupero di edifici dismessi, fatiscenti e degradati di proprietà privata da recuperare, rifunzionalizzare e integrare con il contesto urbano circostante. A fronte della valorizzazione fondiaria ottenuto il Comune chiedeva al privato una quota, pari almeno al 15% della SUL prodotta oltre agli standard urbanistici attrezzati e ceduti, da acquisire a patrimonio comunale in edilizia sociale o attrezzature pubbliche.

Con D.C.C. n.56/2012 il piano è stato approvato definitivamente ed è in corso di attuazione (convenzionata una zona, e altre due in corso di approvazione la convenzione). Tale piano al termine dell'attuazione dovrebbe prevedere l'acquisizione a patrimonio comunale di oltre 7.000 mc di edilizia sociale al Comune oltre a 14.000 mq di standard urbanistici di cui al DM 1444/68 e oltre 2.500 di altri standard non configurabili nel citato DM.



I PROGETTI

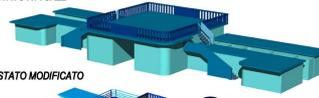


Variante al piano regolatore di spiaggia

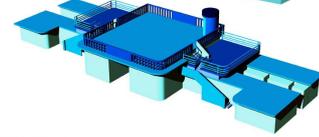
Con Delibera di C.C.n.17/2010 è stata approvata la variante al piano spiaggia che ha permesso di superare alcuni problemi evidenziati dal precedente piano oltre a conformarsi con la normativa demaniale regionale vigente. Il Piano ha migliorato i parametri di accessibilità degli chalet, aumentato dal lungomare la percentuale di fronte mare di libera visuale, apportato decisi elementi di sostenibilità ambientale nelle nuove realizzazioni, provveduto a salvaguardare il patrimonio edilizio demaniale con interventi mirati e a basso impatto ed in generale fornire parametri edilizi capaci di supportare la messa a norma degli stabilimenti balneari per allinearli alle normative in materia di sicurezza e di somministrazione di cibi e bevande.



STATO ATTUALE



STATO MODIFICATO



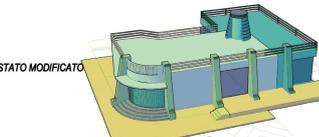
STATO ATTUALE



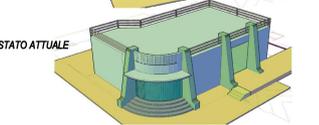
STATO MODIFICATO



STATO MODIFICATO



STATO ATTUALE





Comune di San Benedetto del Tronto
PROVINCIA DI ASCOLI PICENO

PIANO REGOLATORE DI SPIAGGIA VARIANTE GENERALE PRS

PROGETTAZIONE
SETTORE SVILUPPO DEL TERRITORIO
E DELL'ECONOMIA LOCALE

Dirigente
dott. ing. Germano Polidori

Servizio Pianif. Progr. Urb. Sviluppo Sost. e SIT
dott. ing. Marco Cicchi
per. edile Giovanni Ciarrocchi
geom. Massimo Forlini
geom. Gianni Tiburtini

Consulenza
dott. arch. Luigina Zazio

Sindaco Segretario generale

STABILIMENTI BALNEARI PERTINENZE DEMANIALI

ELAB. **3A**

Gennaio 2009

COMPARTO I - SCHEDE INDAGINE



VARIANTE PIANO REG. DI SPIAGGIA
INDAGINE STABILIMENTI BALNEARI

SCHEDA PD.02

Località/Riv. Toponomastica	DA LUIGI
Via	TRIESTE
EDIFICIO/MANUFATTO	STABILIMENTO BALNEARE
Concessionari/Contr. Conc.	DA LUIGI SNC s.r.l.
PROPRIETA'	DEMANIO PUBBLICO DELLO STATO

Fronte 43 m - superficie 4100 m²

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Foglio n. 12 Particella 281

RELAZIONE LUNGOMARE

Il manufatto è separato da un'area verde dal lungomare.

EPOCA DI COSTRUZIONE-

TIPOLOGIA STRUTTURA

Progetto iniziale fine anni '60.

Pertinenze demaniali ove permangono

indiziati caratteri tipologici degli

stabilimenti balneari anni 50/60.

STRALCIO AEROFOTOG. Scala 1:2000

STRALCIO CATASTALE scala 1:2000

CARATTERI MORFOLOGICI/

TIPOLOGICI

Il manufatto è composto da un corpo

centrale soprastante (prima piano)

sorretto dall'accesso principale alla

spiaggia. Tale corpo poggia su due ali

simmetriche di cabine balneari.

STRALCIO AEROF. 1963 Scala 1:5000

STRALCIO CATASTALE scala 1:2000

STRALCIO AEROFOTOG. Scala 1:2000

STRALCIO CATASTALE scala 1:2000

VARIANTE PIANO REG. DI SPIAGGIA	INDAGINE STABILIMENTI BALNEARI SCHEDA PD.02
Documentazione fotografica	vista zenitale
Valutazione aspetto formale-compositivo	Viste prospettiche

STATO ATTUALE



STATO MODIFICATO



VARIANTE PIANO REG. DI SPIAGGIA	INDAGINE STABILIMENTI BALNEARI
Documentazione fotografica	SCHEDA PD.02
	vista zenitale

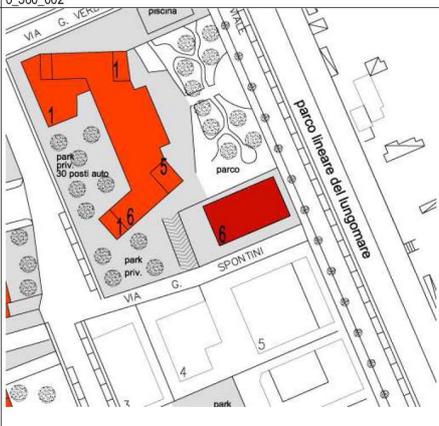
Piano Particolareggiato delle strutture ricettive alberghiere ai sensi della L.R.9/2006 (PIANO ALBERGHI -PPH)

Approvato definitivamente nel 2010 con variante normativa approvata nel 2010 permette di applicare le deroghe volumetriche ai sensi della L.R.9/2006. Permette di attuare la normativa regionale reperendo gli standard urbanistici aggiuntivi nell'intorno della struttura anche nel sottosuolo con diminuzione del consumo di suolo.

Successiva variante normativa al suddetto piano, approvata definitivamente nel 2012 con Delibera di C.C. n° 91.

CODICE EDILIZIO 6_360_002

COD_STR_Q6/4

COMUNE DI SAN BENEDETTO DEL TRONTO	
PPH2 – Piano Particolareggiato delle Attività Ricettive	
Legge regionale 11 luglio 2006, n. 9 – Testo unico delle norme regionali in materia di turismo	
SCHEDE CONOSCITIVE	
1 - DATI GENERALI	
Nome commerciale	Hotel Boomerang
Indirizzo	Via Spontini 2/ Via Maffei
Nome propr./società	Solaris s.r.l.
Classificazione L.42/94	3 stelle
Tipologia ricettiva (Artt. 10-11)	Residence
Anno costruzione	1976
Sito internet	
Indirizzo email	
Numero di telefono	0735/ 650981 fax 0735/751660
1.a - IDENTIFICAZIONE TOPOGRAFICA	
Quartiere	6
Codice edilizio	6_360_002
Stralcio aerofotogrammetrico	

Pagina 1 di 9

CODICE EDILIZIO 6_360_001

COD_STR_Q6/8

COMUNE DI SAN BENEDETTO DEL TRONTO	
PPH2 – Piano Particolareggiato delle Attività Ricettive	
Legge regionale 11 luglio 2006, n. 9 – Testo unico delle norme regionali in materia di turismo	
SCHEDE TIPOLOGICHE	
DATI GENERALI: Hotel Excelsior (4 stelle) Viale Rinascimento	
	
CONFIGURAZIONE PLANIM. DELLA CORTE	
	SENZA CORTE RC>0.8
	CORTE MINIMA 0.5<RC<0.8
	CORTE MEDIA 0.3<RC<0.5
	PARCO RC<0.3
CONFIGURAZIONE PLANIM. DELL'EDIFICIO	
	PIANTA QUADRATA
	PIANTA RETTANGOLARE
	PIANTA ELLE
	PIANTA IRREGOLARE
CONFIGURAZIONE ALTIMETRICA	
	CORPO ALTO NP>5
	TORRE CON AVANCORPO NP>5
	CORPI SFALSATI
	CORPO SEMPLICE BASSO
CONFIGURAZ. ALTIM. DEL CONTORNO URBANO (d: 200 ml)	
	H m <10 ml
	10 < H m <18 ml
	18 < H m <25 ml
	H m > 25 ml



AMBITO NORD



AMBITO CENTRO



AMBITO SUD



AMBITO VIA PASUBIO

LEGENDA



PIANO PARTICOLAREGGIATO
PER LE STRUTTURE RICETTIVE
(LR 09/2006)

PPH2

PROGETTAZIONE
SETTORE URBANISTICO, TERRITORIO E DELL'ECONOMIA LOCALE
DIPARTIMENTO REGIONALE
ING. ING. M. DI NINO
ING. ING. M. DI NINO

COLLABORATORI
ING. ING. M. DI NINO
ING. ING. M. DI NINO
ING. ING. M. DI NINO
ING. ING. M. DI NINO

CONSULENZA
ING. ING. M. DI NINO



FOTO AEREA: INDIVIDUAZIONE DELLE STRUTTURE RICETTIVE

ELAB. 7

Giugno 2010

Adeguamento tecnico funzionale della zona sud cantieri del Porto

Con decreto regionale n.15/2011 è stato approvato ai sensi dell'art.8 delle NTA del piano regionale dei Porti un adeguamento tecnico funzionale della zona sud cantieri del porto di S. Benedetto che ha permesso di ripianificare l'intera zona di margine del porto turistico.

Ciò è stato reso possibile a seguito di un protocollo di intesa tra Comune, Capitaneria di porto e Regione Marche stipulato nel luglio 2009 che ha approvato delle linee guida di riqualificazione che permettessero una rivisitazione delle concessioni demaniali in atto, un riordino delle stesse, un miglioramento delle condizioni lavorative nei cantieri, un aumento dei servizi per il porto turistico, una separazione tra i percorsi operativi del porto e l'accessibilità allo stesso da parte di utenti esterni e visitatori, una maggiore integrazione con la città ed in particolare con la parte turistica del viale e della pineta.



VISTE PROSPETTICHE DELL'AREA



VISTE PROSPETTICHE DELL'AREA



Piano regolatore portuale

Con il protocollo di intesa tra Comune, Capitaneria di porto e Regione Marche stipulato a luglio 2009, è stato avviato anche il percorso di approvazione del nuovo piano regolatore portuale ai sensi della L.n.84/1994. Dopo una prima delibera di C.C. nel luglio 2011 e un parere interlocutorio del Ministero dei LL.PP., nel luglio 2012 si è pervenuti all'approvazione dell'intesa Comune-Capitaneria di Porto prevista dall'art.5 della Legge n.84/94 su un progetto redatto dal Gruppo di lavoro misto Comune-Regione che si è avvalso esclusivamente di risorse interne.

Il PRP è stato quindi esaminato dal Consiglio Superiore dei LL.PP., nell'adunanza del 22/3/2013, che ha espresso parere favorevole con prescrizioni. Ora l'approvazione definitiva è di competenza regionale a cui compete anche la conclusione della procedura di VAS già avviata nel 2011. Tale progetto era individuato quale strategico dallo Schema Direttore e porta a compimento anche una serie di valutazioni e studi di fattibilità effettuati nel tempo tra i quali lo studio NOMISMA finanziato dal Ministero delle Infrastrutture per la riqualificazione dell'area portuale.

Il nuovo PRP, oltre a rendere conforme la pianificazione comunale a quella portuale, acquisisce finalmente la piena congruenza con le previsioni della nuova darsena nord già approvata nel 1985 dal Ministero, pianifica le aree a terra rifunzionalizzando le stesse ed integrandole con la città e le destinazioni più ad essa attinenti, fornisce nuove opportunità di sviluppo come le funzioni cantieristiche implementate a nord e a sud, le aree per servizi al turismo e al commercio, l'integrazione della pesca con il turismo e la produzione e trasformazione dei prodotti ittici, l'individuazione di nuove funzioni legate ai grandi yacht sia in termini di costruzione che di manutenzione e rimessaggio invernale.

Il PRP individua anche gli interventi infrastrutturali necessari per l'attuazione delle previsioni di ampliamento a nord della nuova darsena nonché fissa gli standard urbanistici di previsione nell'area portuale oltre che integrarsi con l'adeguamento tecnico funzionale approvato nel 2011.

Capitaneria di Porto - SAN BENEDETTO DEL TRONTO
Regione Marche
Città di San Benedetto del Tronto
PIANO REGOLATORE DEL PORTO PRP2011

CAPTANERIA DI PORTO DI S. BENEDETTO TR.
 (Compravente)
 C.F. (P.P.) Michele Cavallaro
COMUNE DI S. BENEDETTO DEL TRONTO
 Sindaco: Giovanni Caspari
 Assessore all'Urbanistica: Paolo Cacciari
 Assessore al Porto: Paolo Di Iorio

GRUPPO DI LAVORO
 (Prototipo di linea Capitaneria/Regione/Comuni)
REGIONE MARCHE
 Ing. Giorgio Cuccini - Resp. del Procedimento
 Ing. Riccardo Sardi
 Dott. Simone Pellegrini
 Ing. Alessandro Caporali
 Collab. P.E. Eugenio Galvani
CITTÀ DI SAN BENEDETTO DEL TRONTO
 Ing. Germano Polini - Dirigente del Settore
 Ing. Marco Cacci
 Piacentini, Giovanni Casarotti
 Gianni, Massimo Fava
 Dott. Gianni Tracchi

Zonizzazione: Usi
 Agosto 2011
 Giugno 2012

Elab. 12 1 : 2000 Elaborato architetto

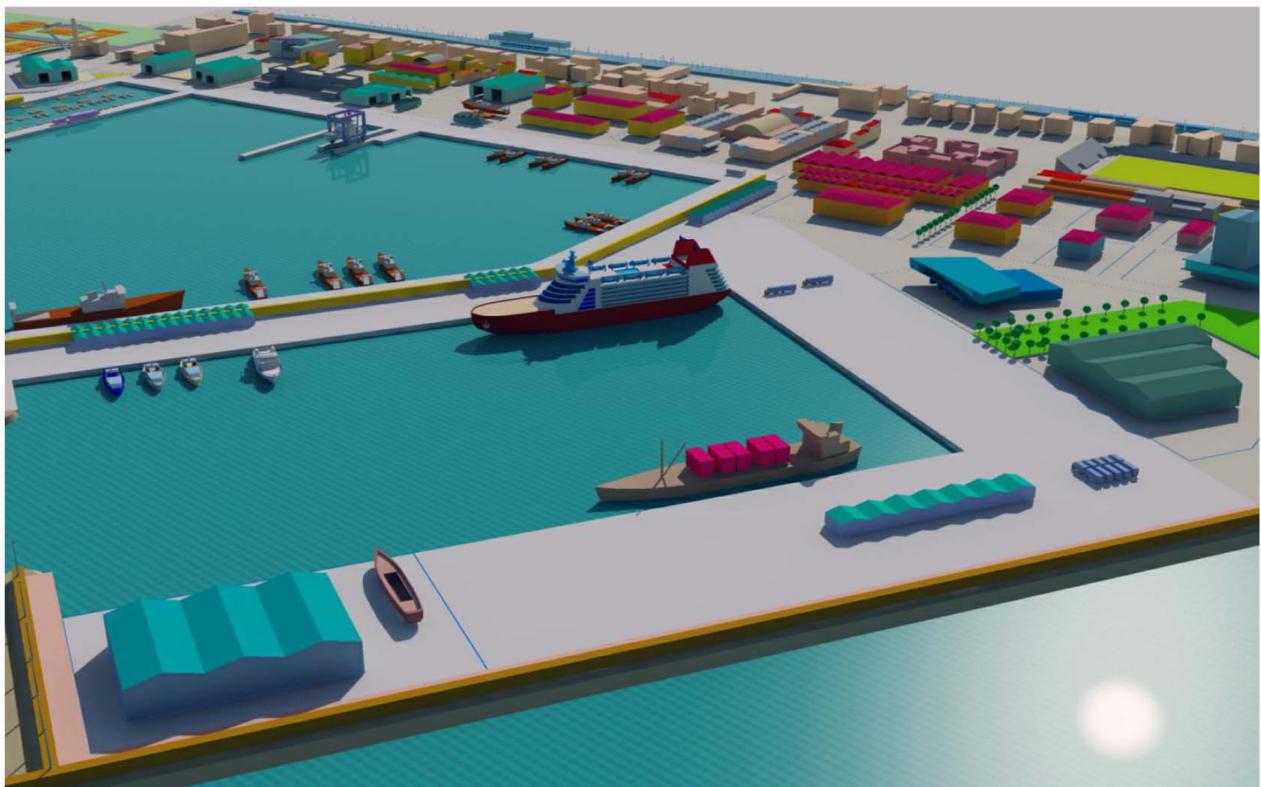
LEGENDA
DESTINAZIONE D'USO PREVALENTE DELLE AREE
 Stazionamento natanti - Bacino marittimo darsena turistica
 Stazionamento natanti - Bacino marittimo porto peschereccio
 Stazionamento natanti - Bacino marittimo nuova darsena
 Movimentazione mezzi, natanti, scali ed operazioni di varo e staggio, servizi tecnici ed igienici
 Movimentazione mezzi d'opera e natanti
 Parcheggio - Spazio polifunzionale
 Parcheggio
 Banchine, stazionamento e movimentazione natanti, depositi temporanei - Nuova darsena
 terminali container / navi feeder
 banchine di servizio / imbarcazioni di servizio
 terminali passeggeri / navi Ro-Ro / Ro-Pax - grandi yacht
 opere esterne e viabilità
 Parcheggi e viabilità - Demanio turistico
 Aree verdi
 Arredo stabile
 Viabilità
DESTINAZIONE D'USO PREVALENTE DEGLI EDIFICI
 Box piccole pesca, rimessaggio, commercializzazione pesco
 Associazioni nautiche e sedi organizzazioni, servizi tecnici ed igienici
 Cantieristica, depositi, servizi tecnici, manufatti e riparazioni natanti
 Sedi servizi tecnici ed amministrativi - Autorità Marittima
 Mercato itico comunale, museo del mare
 Depositi e magazzini
 Rimessaggio e deposito materiali vari
 Rimessaggio e deposito materiali di pesca
 Rimessaggio, scoglioli, depositi
 Artigianato, industriale e logistica
 Stazione marittima e spazi connessi
 Dogana e servizi connessi
 Servizi alla darsena turistica
 Attività commerciali e servizi
 Attività produttive legate alla pesca, mercato al dettaglio per la vendita del pescato
 Attività produttive legate alla pesca, officine meccaniche, forniture navali, commercio prodotti ittici, punti di ritiro e somministrazione prodotti ittici di riserva
 Strutture turistiche (ospitalità, pubblici esercizi), commercio non alimentare
 Strutture turistiche ricreative
 Turismo: nautico-abbigliamento, commerciali, pubblici esercizi, commercio non alimentare, USG
 Lotti di intervento del P.R.P. (unità attuative - UA)
 Perimetrazione ambito portuale



VISTA PROSPETTICA dell'area portuale (Est)



VISTA da Sud



VISTA da Nord

Programma di Riqualificazione Urbana per alloggi a canone sostenibile (PRUACS)

Programma complesso approvato dal Consiglio Comunale nel 2010 con finanziamento regionale di 1,65 milioni di € in corso di attuazione con interventi privati e pubblici riguardanti le opere di urbanizzazione, l'edilizia sociale e privata nella zona nord della città tra il Paese Alto, l'Albula e la zona di Ponterotto.

L'intervento è stato possibile tramite l'approvazione di un Accordo di Programma tra Comune, Regione e Provincia che ha valutato l'elevato interesse pubblico della Variante in termini di opere acquisite a patrimonio comunale (aree a standard e zone per l'edificazione di E.R.P.). Ciò ha permesso la progettazione, con risorse interne al Comune e all'ERAP di Ascoli, del Programma con oltre 5 milioni di euro di risorse impiegate di cui circa 600.000 euro a carico del privato e oltre 1.800.000 finanziate dallo stesso ERAP. Sono previsti circa 50 alloggi di edilizia residenziale pubblica da recuperare (via Tonale, via Mameli, via Rossini al Paese Alto) ed interventi di urbanizzazione per oltre 1,5 milioni di euro di cui 900.000 a carico della Regione in corso di attuazione.

Il Programma ha permesso l'adesione volontaria dei privati, tramite bando pubblico, ad una ipotesi predisposta dall'Ufficio di Piano di progetto che ha comportato la perimetrazione di alcuni ambiti di riqualificazione in parte di iniziativa pubblica e in parte privata. Si è proceduto alla rimozione di capannoni con tetti in eternit (ed altri lo faranno nel prossimo futuro), al reperimento di ulteriori aree a standard urbanistico (aree verdi e parcheggi), alla riqualificazione del ponte di via Carnia e delle principali vie d'accesso al centro storico (via Bixio e via del Consolato in particolare) che si integrano con i fondi già spesi del dissesto idrogeologico da parte regionale che hanno permesso la riqualificazione delle aree circostanti il torrione e l'abbazia di S. Benedetto Martire.

Vengono recuperati spazi per le attrezzature di quartiere al Paese alto (ex scuola "Castello") e verranno valorizzati, anche a seguito dei ritrovamenti archeologici, gli spazi a fini culturali e turistici.

AREA D'INTERVENTO



Individuazione dei comparti di intervento

foto aerea SCALA 1:2000

SCHEDA 3: INDIVIDUAZIONE DEI COMPARTI STATO DI FATTO_analisi

Perimetro area di intervento

1, 2, ... comparti di intervento
"Piano particolareggiato in variante: Albula centro"

infrastrutture da riqualificare

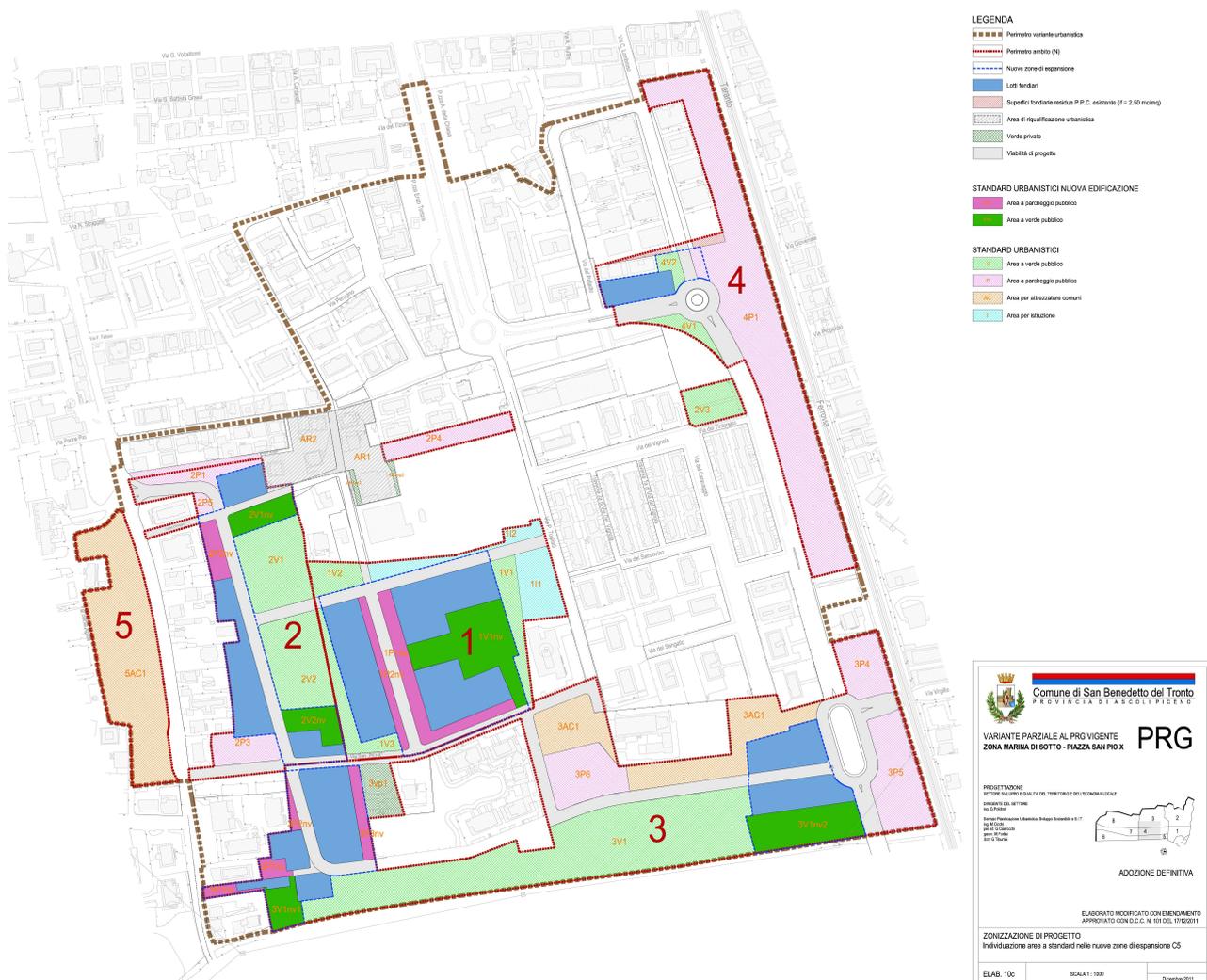
- COMPARTO 1: CAPANNONE LAVORI PUBBLICI**
 Superficie di comparto= 1665 mq
 Superficie coperta= 942 mq
 Volume esistente= 5616 mc
 SUL esistente= 942 mq
 If attuale= 4.2 mc/mq
 -Proprietà comunale
 -Edificio parzialmente dismesso
 -Inserito nel p. alienazioni 2009/11
- COMPARTO 2: EX MATTATOIO**
 Superficie di comparto= 376 mq
 Superficie coperta= 341 mq
 Volume esistente= 2395 mc
 SUL esistente= 652 mq
 If attuale= 9.1 mc/mq
 -Proprietà comunale
 -Edificio parzialmente dismesso
 -Inserito nel p. alienazioni 2009/11
- COMPARTO 3: SUD ALBULA**
 Superficie di comparto= 4282 mq
 Superficie coperta= 1345 mq
 Volume esistente= 6385 mc
 SUL esistente= 1345 mq
 If attuale= 2.3 mc/mq
 -Proprietà privata
 -Edificio in contrasto (art.9 L.R. 16/05)
 -Edifici da trasferire per realizzazione infrastruttura viaria
 -Degrado diffuso
- COMPARTO 4: CASA PARCHEGGIO**
 Superficie di comparto= 1017 mq
 Superficie coperta= 395 mq
 Volume esistente= 4090 mc
 SUL esistente= 1437 mq
 If attuale= 3.19 mc/mq
 -Proprietà comunale
 -Edificio degradato
 -Forte degrado sociale
- COMPARTO 5: AREA VIA FILENI**
 Superficie di comparto= 1492 mq
 Superficie coperta= 64 mq
 Volume esistente= 395 mc
 SUL esistente= 131 mq
 If attuale= 0.26mc/mq
 -Proprietà privata
 -Standard urbanistico non attuato
 -Immobile nel centro storico
- COMPARTO 6: EX SCUOLA CASTELLO**
 Superficie di comparto= 262mq
 Superficie coperta= 135 mq
 Volume esistente= 2025 mc
 SUL esistente= 405 mc
 If attuale= 7.7mc/mq
 -Proprietà comunale
 -Edificio parzialmente dismesso
 -Immobile nel centro storico

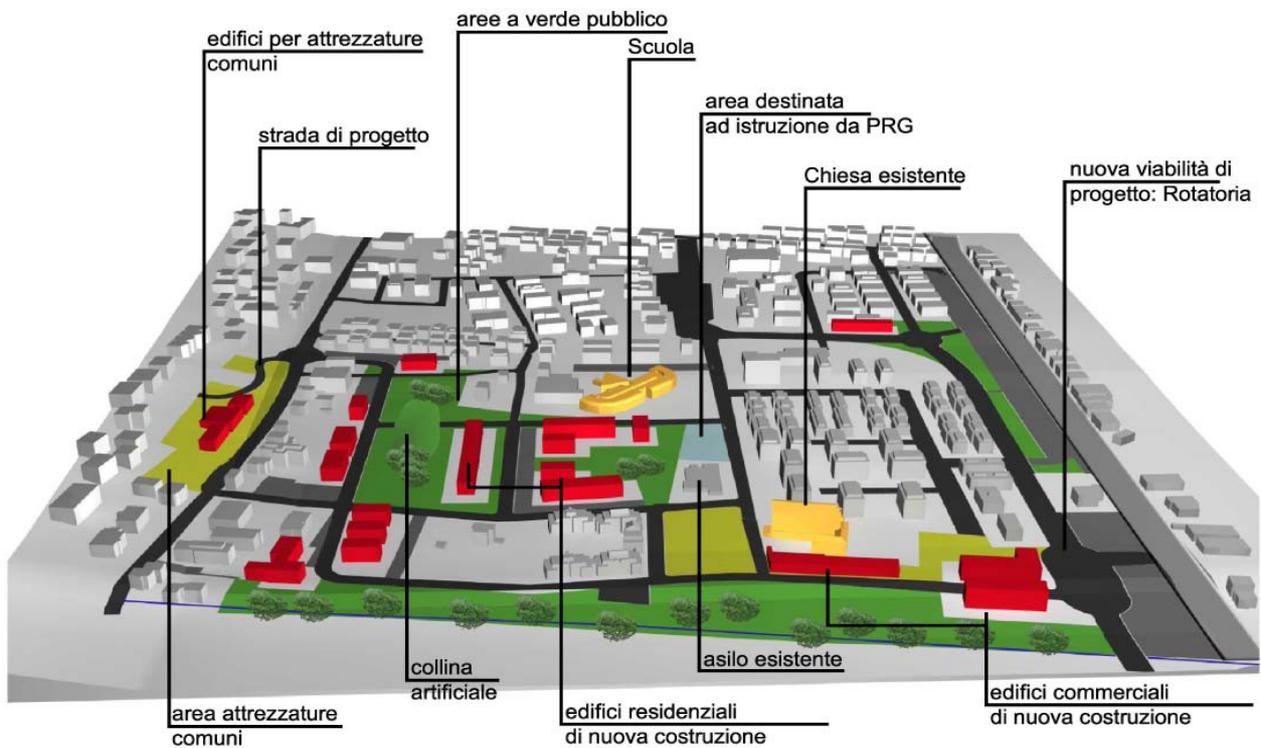
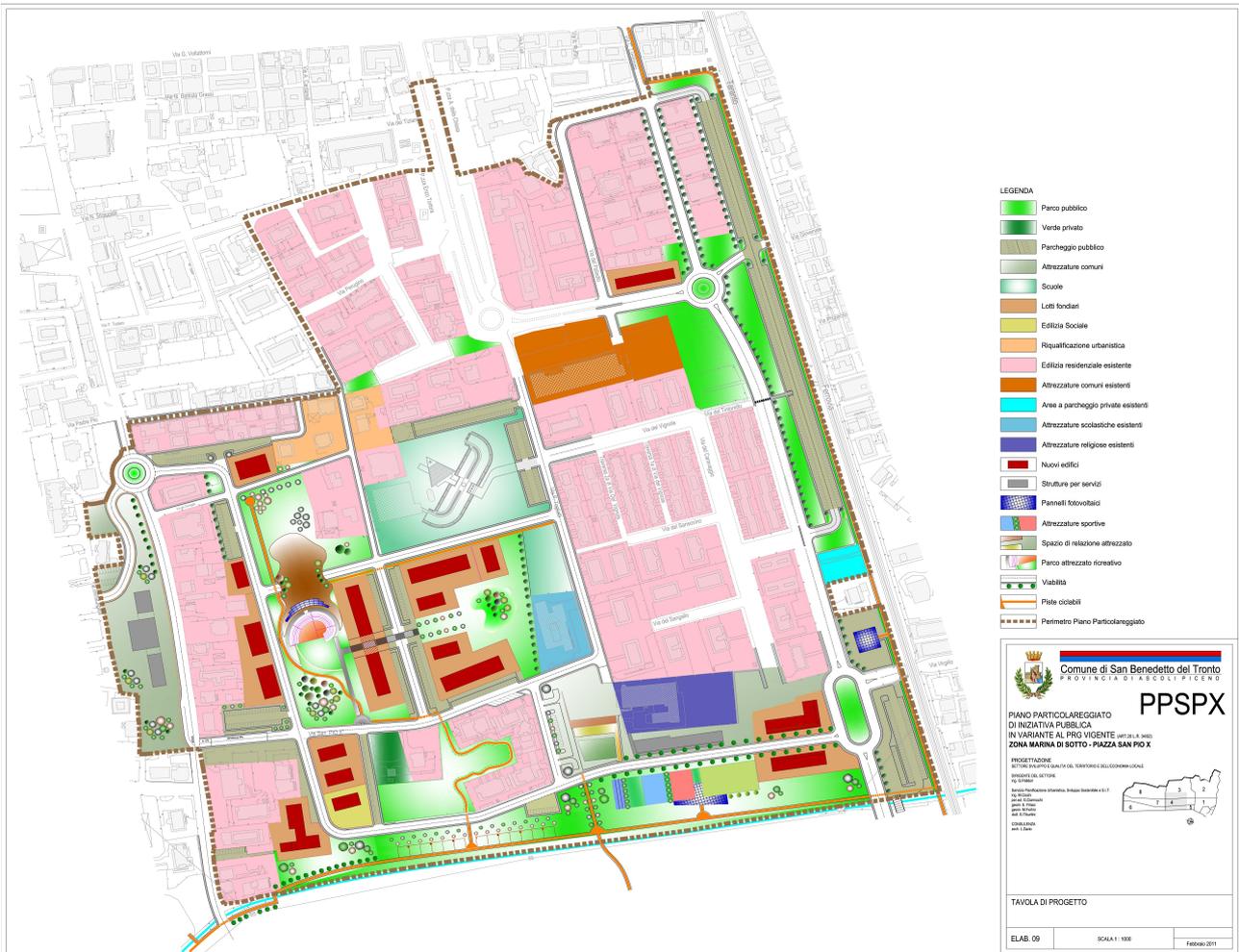
Variante parziale al PRG “Zona Marina di Sotto-Piazza S. Pio X”

In piena congruenza con lo SD che l'aveva individuata come area progetto da sottoporre a Piano particolareggiato, con Delibera di C.C. n.17/2011 poi approvata definitivamente con D.C.C. n.105/2012 è stata approvata una Variante parziale che ha permesso di fornire maggiori possibilità di attuazione delle previsioni del PRG in tale aree con maggiore equità e concorrenzialità per l'acquisizione a patrimonio comunale degli standard urbanistici di cui al DM 1444/68.

Tale variante ha individuato 5 ambiti di progetto da sottoporre ad una successiva progettazione urbanistica di dettaglio tramite piano particolareggiato nei quali, indipendentemente dalle destinazioni del suolo il privato ha un indice territoriale edificatorio da applicare e insediare nel comparto. Attualmente, dopo

l'approvazione definitiva della Variante, è in corso la redazione del PP di iniziativa pubblica propedeutico all'attuazione delle relative previsioni pianificatorie.

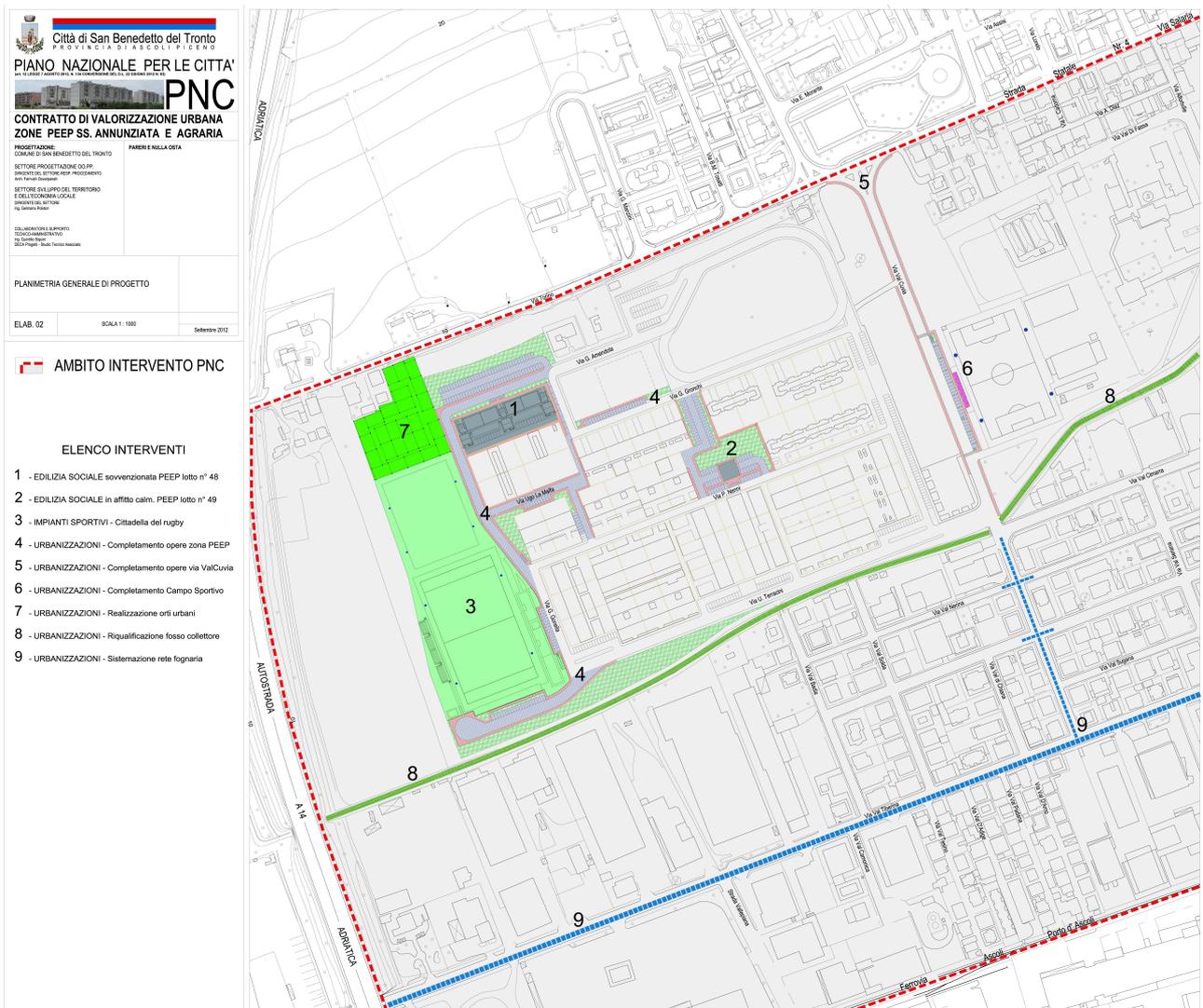




VISTA DA SUD

Piano Nazionale Edilizia Abitativa (Piano Nazionale per le Città')

A seguito dell'approvazione da parte del Ministero dei LL.PP. del Piano Nazionale per le Città (art.12 legge 7 agosto 2012, n.134 conversione del D.L. 22 giugno 2012 n.83) il Comune di S. Benedetto ha provveduto, mediante un gruppo di lavoro interno misto tra Settore Sviluppo del Territorio e Progettazione OO.PP. A redigere ed approvare con D.G.C. n.198/2012 una proposta di richiesta finanziamento relativa alla riqualificazione dell'area del PEEP SS. Annunziata e zone limitrofe con nuove urbanizzazioni, edilizia sociale e riconnessione con il tessuto edificato circostante e con i corridoi ecologici. La richiesta di finanziamento, presentata a Ottobre 2012, seppure conforme al PRG vigente non ha recepito l'approvazione ministeriale per la ristrettezza dei fondi a disposizione ma può essere ripresentata nel prossimo futuro in caso di rifinanziamento dello stesso Programma.





UBICAZIONE DEGLI INTERVENTI

EDILIZIA SOCIALE sovvenzionata PEEP lotto n° 48
VISTE PROSPETTICHE

1 INTERVENTO - EDILIZIA SOCIALE

EDILIZIA SOCIALE in affitto calm. PEEP lotto n° 49
VISTE PROSPETTICHE

2 INTERVENTO - EDILIZIA SOCIALE

3 INTERVENTO - IMPIANTI SPORTIVI

Report di Sostenibilità Ambientale

Report redatto dall'A.C. nel 2009, che ha aggiornato il precedente report (2004), quale strumento di programmazione per uno sviluppo armonico, sostenibile e partecipato dell'ambiente.



Piano Energetico Ambientale Comunale (PEAC)

Approvato il Piano Energetico Ambientale Comunale con deliberazione del Consiglio Comunale n. 21 del 22/03/2010

convenzione tra



S.TRA.TE.G.I.E. s.r.l.
SOCIETÀ DI TRASFERIMENTO TECNOLOGICO
E GUIDA ALL'INNOVATION ENGINEERING
SPIN-OFF DELL'UNIVERSITÀ
POLITECNICA DELLE MARCHE
VIA ZUCCARINI 1 - I-60131 ANCONA - ITALY



**COMUNE di SanBenedetto del
Tronto**

“PIANO ENERGETICO AMBIENTALE COMUNALE”

1

LE SCHEDE

Febbraio 2010

versione 1.01

Piano di Azione sulla Sostenibilità Energetica (SEAP)

Approvato, in esecuzione dell'adesione al Patto dei Sindaci, il *SEAP* (Sustainable Energy Action Plan) con Delibera di C.C. n.7 del 24/01/2013.



CITTÀ DI SAN BENEDETTO DEL TRONTO



Covenant
of Mayors

Committed to local
sustainable energy

Sustainable Energy Action Plan

*Piano d'Azione per l'Energia Sostenibile del
Comune di San Benedetto del Tronto*



CITY_SEC

Regional Development and Energy Agencies
supporting municipality_SEC to jointly
become active energy actors in Europe



Certificazione di Qualità del Comune

La Città di San Benedetto del Tronto ha ottenuto la certificazione di qualità dall'Istituto di Certificazione della Qualità "CERTIQUALITY" in data 29 aprile 2011 per la gestione ambientale, conformemente alla norma UNI EN ISO 14001:2004, delle attività riportate nell'allegato del certificato:

			
ISTITUTO DI CERTIFICAZIONE DELLA QUALITÀ www.certiquality.it		ALLEGATO AL CERTIFICATO n. 16658 ANNEX TO CERTIFICATE No	
Pagina 1/1 Page			
COMUNE DI SAN BENEDETTO DEL TRONTO			
ATTIVITÀ / ACTIVITIES			
<p>Gestione ambientale delle attività svolte e dei servizi erogati sul territorio comunale.</p> <p>Attività di competenza diretta del Comune di San Benedetto: pianificazione generale e di settore; gestione della rete di illuminazione pubblica; protezione civile; controllo del territorio con rilascio di pertinenti autorizzazioni; manutenzione di strade e aree a verde pubblico; gestione delle strutture di proprietà, del mercato ittico e della riserva naturale Sentina.</p> <p>Indirizzo e controllo sulle attività svolte da terzi: gestione dei servizi di distribuzione dell'acque potabile, fognatura e depurazione; servizi di raccolta, trasporto e smaltimento rifiuti urbani, servizi di igiene urbana.</p> <p><i>Management of environmental activities and services carried out on the town's territory.</i></p> <p><i>Activities falling under the direct competence of the town of San Benedetto: general and sectorial planning; management of the public lighting system; civil defence; territory control including the issue of relevant authorizations; maintenance of roads and public green areas; management of owned facilities as well as of the fish market and natural reserve of Sentina.</i></p> <p><i>Direction and control of activities carried out by third parties: management of services of drinkable water distribution, sewers and water purification; services of collection, transport and disposal of urban waste; services of urban cleaning.</i></p>			
IL PRESENTE ALLEGATO NON È DA RITENERSI VALIDO SE NON ACCOMPAGNATO DAL RELATIVO CERTIFICATO THIS ANNEX IS NOT VALID WITHOUT THE RELEVANT CERTIFICATE			
PRIMA EMISSIONE FIRST ISSUE	29/04/2011	 CERTIQUALITY S.r.l. - IL PRESIDENTE Via G. Giardino 4 - 20123 MILANO (MI) - ITALY	CISQ è la Federazione Italiana di Organismi di Certificazione dei sistemi di gestione aziendale. CISQ is the Italian Federation of management system Certification Bodies.
EMISSIONE CORRENTE CURRENT ISSUE	29/04/2011		
DATA SCADENZA EXPIRY DATE	28/04/2014		
			
C01 ED 02 2012/10 SGQ N° 008 A PRD N° 008 B SGA N° 001 D DAP N° 003 H SCR N° 002 F SSI N° 007 G FSM N° 006 I SGE N° 001 M		La validità del presente certificato è subordinata a sorveglianza periodica annuale ed al riesame completo del Sistema di Gestione con periodicità triennale. The validity of this certificate depends on annual audit and on a complete review every three years of the Management System	
Membro degli Accordi di Mutuo Riconoscimento EA, IAF e ILAC Signatory of EA, IAF and ILAC Mutual Recognition Agreements		Per informazioni sulla validità del certificato, visitate il sito www.certiquality.it For information concerning the validity of the certificate, you can visit the site www.certiquality.it	



ISTITUTO DI CERTIFICAZIONE DELLA QUALITÀ
www.certquality.it

CERTIFICATO n. **16658**
CERTIFICATE No

SI CERTIFICA CHE L'ORGANIZZAZIONE
WE HEREBY CERTIFY THAT THE ORGANIZATION

CISQ is a member of



THE INTERNATIONAL CERTIFICATION NETWORK
www.iqnet-certification.com

IQNet, the association of the world's first class certification bodies, is the largest provider of management System Certification in the world. IQNet is composed of more than 30 bodies and counts over 150 subsidiaries all over the globe.

COMUNE DI SAN BENEDETTO DEL TRONTO

IT - 63039 SAN BENEDETTO DEL TRONTO (AP) - VIALE DE GASPERI, 24

NEI SEGUENTI SITI / IN THE FOLLOWING SITES

IT - 63039 SAN BENEDETTO DEL TRONTO (AP) - VIALE DE GASPERI, 24

HA ATTUATO E MANTIENE UN SISTEMA DI GESTIONE AMBIENTE CHE E' CONFORME ALLA NORMA
HAS IMPLEMENTED AND MAINTAINS A ENVIRONMENT MANAGEMENT SYSTEM WHICH COMPLIES WITH THE FOLLOWING STANDARD

UNI EN ISO 14001:2004

PER LE SEGUENTI ATTIVITA' / FOR THE FOLLOWING ACTIVITIES **EA 36**

VEDASI ALLEGATO / SEE ANNEX

Certificazione rilasciata in conformità al Regolamento Tecnico ACCREDIA RT 09

IL PRESENTE CERTIFICATO E' SOGGETTO AL RISPETTO DEL REGOLAMENTO PER LA CERTIFICAZIONE DEI SISTEMI DI GESTIONE
THE USE AND THE VALIDITY OF THE CERTIFICATE SHALL SATISFY THE REQUIREMENTS OF THE RULES FOR THE CERTIFICATION OF MANAGEMENT SYSTEMS

IL PRESENTE CERTIFICATO NON E' DA RITENERSI VALIDO SE NON ACCOMPAGNATO DAL RELATIVO ALLEGATO
THIS CERTIFICATE IS NOT VALID WITHOUT THE RELATIVE ANNEX

PRIMA EMISSIONE FIRST ISSUE	29/04/2011
EMISSIONE CORRENTE CURRENT ISSUE	29/04/2011
DATA SCADENZA EXPIRY DATE	28/04/2014


CERTQUALITY S.r.l. - IL PRESIDENTE
Via G. Giardino 4 - 20123 MILANO (MI) - ITALY

CISQ è la Federazione Italiana di Organismi di Certificazione dei sistemi di gestione aziendale.

CISQ is the Italian Federation of management system Certification Bodies.



SGQ N° 008 A PRD N° 008 B
SGA N° 001 D DAP N° 003 H
SCR N° 002 F SSI N° 007 G
FSM N° 006 I SGE N° 001 M

Membro degli Accordi di Mutuo Riconoscimento EA, IAF e ILAC
Signatory of EA, IAF and ILAC Mutual Recognition Agreements

Per informazioni sulla validità del certificato, visitate il sito
www.certquality.it

For information concerning the validity of the certificate, you can visit the site
www.certquality.it

La validità del presente certificato è subordinata a sorveglianza periodica annuale ed al riesame completo del Sistema di Gestione con periodicità triennale

The validity of this certificate depends on annual audit and on a complete review every three years of the Management System



www.cisq.com

Cap. 3

.....
**Dallo Schema Direttore al Documento Strategico (percorso e
motivazioni)**
.....

SINTESI DELLE AZIONI IN CORSO E INQUADRAMENTO NORMATIVO

Come visibile dall'elenco delle azioni avviate/attuate dal Comune di San Benedetto del Tronto a partire dalla delibera di indirizzo dello Schema Direttore, esse fanno riferimento tutte ad un filo conduttore unitario, una visione congruente e complessiva della pianificazione fatta per progetti (*pianificazione strategica*) anziché nella classica impostazione di zonizzazione funzionale (*zoning*) più ancorata alla attuale normativa discendente dalla Legge fondamentale urbanistica n.1150/1942 e s.m.i.

D'altra parte la mancata approvazione della più volte citata nuova legge urbanistica regionale, ha comportato per il Comune il ricorso alla normativa vigente e all'istituto della Variante al PRG (ai sensi dell'art.26 della L.R.34/92) per la maggior parte dei casi analizzati ove ritenuto necessario. In alcuni casi i percorsi e i procedimenti hanno necessitato di azioni complesse e iter lunghi e accidentati come per la Variante parziale al PRG "*Marina di Sotto-Piazza S.Pio X*" e per il "*Progetto casa comunale*" ma comunque l'Ufficio di Piano ha agito in piena congruenza con lo schema di indirizzo fornito dalla Delibera di C.C.n.199/2007. Vista però la attuale situazione che vede anche un percorso legislativo in fase di mutazione è necessario inquadrare nuovamente la pianificazione secondo una impostazione più calibrata ed equilibrata.

I fattori più recenti all'origine della premessa del presente Documento sono stati:

- l'approvazione della legge regionale n. 22 del 2011 "*Norme in materia di riqualificazione urbana sostenibile e assetto idrogeologico e modifiche alle Leggi regionali 5 agosto 1992, n. 34 "Norme in materia urbanistica, paesaggistica e di assetto del territorio" e 8 ottobre 2009, n. 22 "Interventi della regione per il riavvio delle attività edilizie al fine di fronteggiare la crisi economica, difendere l'occupazione, migliorare la sicurezza degli edifici e promuovere tecniche di edilizia sostenibile"*, la quale introduce un nuovo strumento urbanistico attuativo: il Programma Operativo per la Riqualificazione Urbana (PORU);
- l'avanzato percorso avviato dalla Regione, con il supporto dell'ANCI, dell'UPI, degli Ordini Professionali e delle associazioni di categoria per la nuova legge regionale di Governo del Territorio esaminata a gennaio 2013 dalla Giunta Regionale.

Mentre il secondo percorso presenta ancora elevati elementi di indeterminazione e profila un periodo di valutazione, soprattutto politica, a tutti i livelli di governo, il primo documento legislativo menzionato (la L.R.22/2011 e il relativo Regolamento Regionale approvato nel 2012) rappresenta uno strumento operativo in grado di trasformare l'approccio alla

pianificazione per l'elevato grado di importanza nel momento storico in cui viviamo.

LA L.R. 22/2011 E LA RIQUALIFICAZIONE URBANA

La legge pubblicata sul BUR n.101/2011 oltre a fornire il nuovo strumento (PORU) che verrà analizzato più avanti, ha approvato alcune varianti alla L.R.34/92 di semplificazione dell'approvazione degli strumenti attuativi ed ha approvato anche alcune norme transitorie fino all'emanazione della nuova legge urbanistica regionale in materia soprattutto di varianti e riduzione del consumo di suolo. Si compone di 3 capi: il primo riguarda la riqualificazione urbana, il secondo il dissesto idrogeologico, il terzo le norme transitorie e finali.

Riguardo la riqualificazione urbana la Legge ha definito le seguenti finalità (art.1 LR 22/2011):

- a) promuovere la trasformazione urbana in termini di qualità, riducendo il consumo di suolo;
- b) creare spazi pubblici di elevata qualità;
- c) modernizzare le reti infrastrutturali e migliorare l'efficienza energetica;
- d) semplificare le procedure per le trasformazioni urbane complesse finalizzate alla riqualificazione di parti consistenti del sistema urbano;
- e) definire strategie integrate per il miglioramento dei quartieri degradati, anche attraverso la previsione di servizi e infrastrutture;
- f) aumentare il livello di sicurezza e ridurre il rischio idrogeologico;
- g) mitigare gli effetti dei cambiamenti climatici;
- h) contribuire alla realizzazione delle reti ecologico-ambientali.

Tali finalità sono in piena assonanza con le strategie fondamentali e gli obiettivi dello Schema Direttore e quindi la necessità che si è evidenziata è quella di rendere il futuro atto programmatico comunale di cui all'art.2 della L.R.22/2011 congruente con gli obiettivi generali di pianificazione.

LO STRUMENTO DEL P.O.R.U. DEFINITO DALLA L.R.22/2011

I principali elementi di innovazione della legge sono i seguenti:

- individuazione delle aree_partecipazione dei privati_manifestazioni di interesse
- redazione del PORU_Programma Operativo per la Riqualificazione Urbana
- dotazione di aree e servizi pubblici
- PORU intercomunali
- Perequazione e Compensazione
- limitazione del consumo di suolo: modalità di redazione di PRG e Varianti
- norme di semplificazione

La prima fase (art.2 della Legge) è di competenza del Comune che tramite una delibera programmatica (atto di indirizzo):

- definisce gli obiettivi
- effettua una ricognizione sullo stato dell'Edilizia Sociale
- individua in via preliminare le aree per la trasformazione anche ai fini di attivare programmi e progetti di housing sociale
- redige un AVVISO PUBBLICO finalizzato alla pubblicizzazione delle aree preliminarmente individuate e alla acquisizione di MANIFESTAZIONI DI INTERESSE da parte di proprietari e operatori anche su aree diverse. Le proposte acquisite ai fini delle Manifestazioni di Interesse non generano DIRITTI EDIFICATORI.
- effettua una VALUTAZIONE delle proposte sulla base dei criteri contenuti nel regolamento

Come elemento di grossa novità per la prima volta i proprietari sono chiamati a partecipare a monte del processo di pianificazione e non solo a valle come soggetti attuatori della città privata.

Successivamente all'approvazione comunale della delibera di indirizzo e alla presentazione delle eventuali manifestazioni di interesse dei privati il Comune redige il PORU "*Programma Operativo di Riqualificazione Urbana*" descritto dall'art.3 della Legge. Esso definisce l'assetto urbano finalizzato a:

- migliorare la qualità della città e del paesaggio
- limitare il consumo di suolo
- incrementare le prestazioni ecologico-ambientali ed energetiche degli insediamenti

Il PORU ha valore di PIANO ATTUATIVO con validità non superiore a 10 anni

Il PORU non si applica alle zone A centri storici di cui al DM 1444/68. Il PORU si applica in tutte le altre zone comunque denominate dagli strumenti urbanistici in cui (art.3):

- la Superficie Coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5% della Superficie Fondiaria della zona
- la Densità Territoriale degli edifici esistenti non sia inferiore a 1,5 mc/mq

Il PORU individua indici edilizi ed urbanistici anche in variante al PRG con incremento fino al 14% della volumetria esistente o di quanto previsto in termini di indici edificatori dai PRG vigenti per le medesime aree; aumentabile fino al 20% nel caso di promozione di Concorsi di Progettazione.

Da quanto esposto il PORU è uno strumento innovativo perché agisce su due elementi fondamentali della trasformazione urbana e cioè il cambio di destinazione d'uso e l'incentivazione volumetrica con il ricorso anche alla concorsualità come elemento per fornire maggiore qualità architettonica.

Altri elementi innovativi sono la possibilità per i Comuni all'interno del PORU, per le volumetrie in aumento e per i cambi di destinazione d'uso, di richiedere al posto delle ulteriori aree da destinare a standard urbanistici:

- cessioni di immobili di valore equivalente
- corresponsione di una somma commisurata al valore economico dell'area da acquisire e degli standard da realizzare

Viene quindi superata la rigidità dello standard urbanistico prodotto dalla trasformazione in quanto si interviene nella città consolidata. Il Comune in alternativa dello standard può richiedere immobili o risorse da utilizzare anche all'esterno del PORU coordinandolo con il Bilancio e con il Programma delle OO.PP., sia per incrementare la dotazione delle aree che per recuperare fondi per il mantenimento del patrimonio edilizio pubblico.

E' possibile promuovere dei PORU che coordinino interventi di più Comuni mediante Accordi di programma a cui partecipino oltre ai Comuni interessati, la Provincia e la Regione, quest'ultima nel caso in cui sia rilevante la tutela e la valorizzazione del paesaggio, la tutela idrogeologica e delle infrastrutture. Viene pertanto incentivato il superamento della pianificazione limitata al "confine comunale" che spesso rendeva inefficace l'azione amministrativa.

Un ulteriore elemento di innovazione significativo è introdotto dagli art. 6,7 ed 8 della Legge e riguarda i principi della perequazione e compensazione urbanistica per la prima volta inseriti nella normativa regionale delle Marche pur essendo mancanti formalmente nella legislazione nazionale.

La perequazione persegue i seguenti obiettivi:

- conseguire l'equo trattamento dei proprietari dei suoli
- garantire la disponibilità di suoli ai Comuni per realizzare la città pubblica

La perequazione si realizza tramite l'attribuzione di diritti edificatori e relativi oneri a tutte le proprietà coinvolte:

- in percentuale rispetto al valore complessivo della singola proprietà
- indipendentemente dalla destinazione d'uso specifica attribuita dal Piano Regolatore

Il valore delle aree è stabilito sulla base dei parametri per l'applicazione dell'ICI (oggi IMU). I diritti edificatori sono negoziabili negli e tra gli ambiti di trasformazione perequati.

Gli oneri della perequazione sono connessi alla realizzazione degli standard urbanistici. Nella quantificazione degli oneri sono comprese:

- aree per Edilizia Residenziale Pubblica
- infrastrutture e attrezzature non volumetriche (strade, parcheggi, verde attrezzato)
- aree ed opere connesse alle destinazioni d'uso individuate dai Piani

Un altro elemento di innovazione introdotto dalla Legge è quello che riguarda il contenimento del consumo di suolo, per il raggiungimento del quale la Legge stessa fissa delle norme transitorie fino all'entrata in vigore della nuova legge regionale sul Governo del Territorio (entro 1 Dicembre 2013) nei seguenti punti:

- non possono essere adottati nuovi PRG o Varianti ai PRG vigenti (anche tramite SUAP) che prevedano ulteriori espansioni in zona agricola nei Comuni che non hanno completato per almeno il 75% l'edificazione delle aree esistenti con medesima destinazione d'uso urbanistica. A tal fine si considerano edificate le aree in zona C e D del DM 1444/68 per le quale sono stati rilasciati i titoli abilitativi.
- possono essere adottati nuovi PRG o Varianti ai PRG vigenti finalizzati alla riduzione delle previsioni di espansione oppure al recupero di aree urbane degradate.
- e' consentita l'adozione di Varianti ai PRG vigenti per l'ampliamento di insediamenti produttivi esistenti purchè:
 - a) le nuove aree siano contigue a quelle esistenti
 - b) le nuove aree non superino il 10% della superficie dell'intero insediamento
- Possono essere previste comunque specifiche Varianti ai PRG finalizzate alla valorizzazione dei patrimoni edilizi immobiliari di

proprietà della Regione, degli Enti Pubblici, del Servizio Sanitario Regionale.

Un contributo decisivo apportato dalla normativa del PORU è quello della semplificazione delle procedure di approvazione poiché anche se in Variante al PRG il PORU è approvato, mediante iniziativa pubblica del Comune, con la procedura semplificata di cui all'art.30 della L.R. 34/92 quale strumento urbanistico attuativo. Inoltre il Comune è Autorità Competente in materia di VAS (Valutazione Ambientale Strategica) e la Provincia è Soggetto competente in materia ambientale (SCA).

Di seguito viene riportata un cronoprogramma indicativo del procedimento di approvazione del PORU.

Fase	Azione	Riferimenti legislativi e durata	Competenza	Durata
1	Atto di indirizzo consiglio comunale	Art.2 L.R.22/2011	Competenza: Consiglio Comunale	90-120 gg
	Pubblicazione avviso	Minimo 30 gg meglio 60 gg	Competenza Giunta Comunale ed Ufficio di Piano	
	Manifestazioni di interesse dei privati	Entro 60/90 gg dall'avviso pubblico	Privati	
2	Elaborazione PORU	Da 4 a 6 mesi	Ufficio di Piano con proposta alla Giunta Comunale	120-180 gg
	Elaborazione VAS del PORU Elaborazione Rapporto Ambientale o Screening (VAS)	Da 3 a 6 mesi (D.lgs.152/2006)	AC e AP = Comune San Benedetto del Tronto Provincia = SCA	
3	Adozione PORU	Art.3 L.R.22/2011	Competenza: Consiglio Comunale	Minimo 150 gg
	Pubblicazione PORU ed avvio consultazioni VAS	Minimo 60 gg	Competenza Giunta Comunale ed Ufficio di Piano	
	Parere finale AC della VAS	Minimo 30 gg	Competenza Giunta Comunale	
	Conf. Servizi pareri su PORU	Minimo 30 gg	Vari enti	
	Approvazione PORU	Minimo 30 gg	Competenza: Consiglio Comunale	
4	Attuazione PORU con firma convenzioni di attuazione	Attraverso: - piani particolareg. di dettaglio - concorsi di riqualificazione - permessi di costr. convenzionati	Ufficio Edilizia – Dirigente Settore Urbanistica	minimo 60 gg dalla approvaz.

LA PROMOZIONE DELLA RIQUALIFICAZIONE URBANA IN TERMINI DI QUALITÀ CON RIDUZIONE DEL CONSUMO DI SUOLO

Uno strumento molto valido per approcciare la tematica del consumo di suolo è stato prodotto dalla Regione Marche nel 2007, con successivo aggiornamento nel 2012, con l'Atlante sull'Ambiente e sul Consumo di Suolo.

Con la redazione dell'Atlante sull'Ambiente e Consumo di Suolo (Atlante 1 – 2009) e successivo aggiornamento (Atlante 2 -2012) la Regione Marche (Servizio Territorio e Ambiente) ha fornito le Amministrazioni comunali e i relativi Uffici di un documento tecnico significativo per la costruzione di strategie di governo del territorio non solo dal punto di vista urbanistico, ma anche da quello ambientale e paesaggistico. Infatti è ormai mondiale l'impegno per la riqualificazione dell'ambiente urbano (riuso e crescita zero), la riduzione dell'inquinamento (emissione gas serra, mobilità e trasporti, riciclo rifiuti, efficienza delle reti idriche, ecc.) e aumentare la dotazione paesaggistico-ambientale (accrescere gli spazi verdi e la forestazione urbana come vere infrastrutture).



L'analisi dell'evoluzione del consumo di suolo è fondamentale per definire

nuovi percorsi strategici e culturali, anche alla luce dei nuovi strumenti normativi, al fine di orientare e (ri)programmare le scelte future sulla pianificazione del territorio.

Ancora lontani dalla pianificazione a crescita “zero”, ma consapevoli ormai della necessità della salvaguardia dell'ambiente attraverso la riduzione o limitazione della nuova urbanizzazione del territorio e il recupero e la valorizzazione del patrimonio edilizio esistente.

La legge regionale n. 22/2011 si appoggia in maniera decisiva a tale documento per individuare nel momento storico che stiamo vivendo un principio fondamentale e cioè di “*costruire sul costruito*”. L'analisi delle tendenze in materia di consumo di suolo può quindi indicarci una strategia puntuale da seguire. Un primo passo in tal senso è appunto, la limitazione del consumo del suolo, misura difensiva introdotta dalla citata Legge che inibisce, favorendo la riqualificazione dell'esistente, la creazione di nuove aree edificabili in zona agricola (attraverso varianti agli strumenti urbanistici vigenti) in comuni che non abbiamo completato per almeno il 75 % l'edificazione prevista per una stessa destinazione d'uso, fino alla definizione di una nuova legge organica sul governo del territorio.

DALL'ATLANTE “AMBIENTE E CONSUMO DI SUOLO NELLE MARCHE.2” DINAMICHE DELL'URBANIZZAZIONE 1954-2010

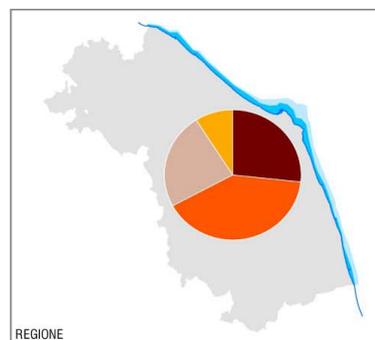
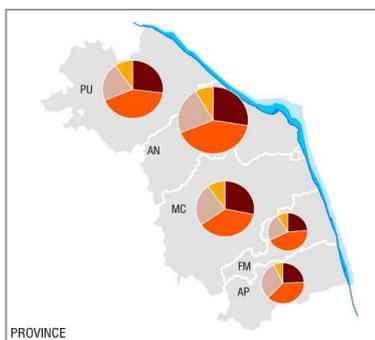
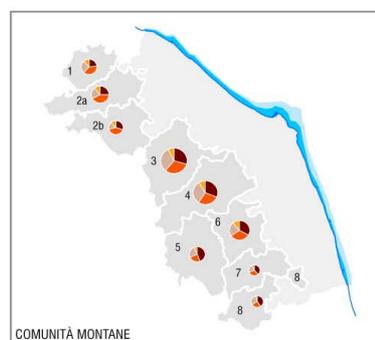
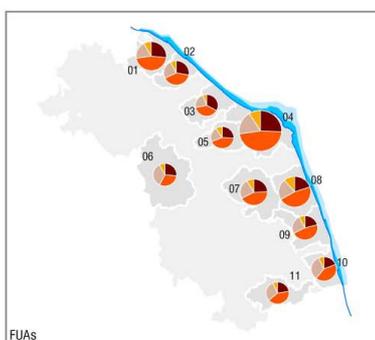
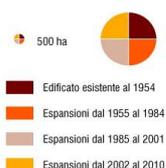
Tav. 1.23 Dinamiche dell'urbanizzazione dal 1954 al 2010 - Ambiti Territoriali

URBANIZZATO

AMBITO TERRITORIALE	Superficie Urbanizzata in ha			
FUA (Area Funzionale Urbana)	1954	1984	2001	2010
01 - Pesaro	927	2514	3700	3800
02 - Fano	710	1736	2373	2566
03 - Senigallia	698	1505	1900	2102
04 - Ancona	1013	4049	5153	6099
05 - Jesi	565	1488	1955	2150
06 - Fabriano	601	1396	2102	2276
07 - Macerata	707	1982	2872	2990
08 - Chiaravalle Marche	763	2074	3024	3062
09 - Fermo	537	1722	2357	2558
10 - San Benedetto del Tronto	481	1509	2176	2549
11 - Pesaro	492	1360	2031	2102
Totale FUAs	8894	22300	30506	32837

AMBITO TERRITORIALE	Superficie Urbanizzata in ha			
Comunità Montana	1954	1984	2001	2010
1 - CM del Montefeltro	236	625	800	818
2a - CM dell'Alto e Medio Metauro	305	891	1500	1529
2b - CM del Catina e del Nerone	259	619	700	676
3 - CM dell'Esino-Pesassi	722	1903	2240	2467
4 - CM Alto Valli del Potenza e dell'Esino	686	1310	2017	2207
5 - CM Marca di Camerino	443	683	831	1001
6 - CM Monti Azzam	519	1036	1401	1577
7 - CM del Salino	218	383	539	568
8 - CM del Tronto	258	439	601	658
Totale Comunità Montane	3845	7489	10826	11871

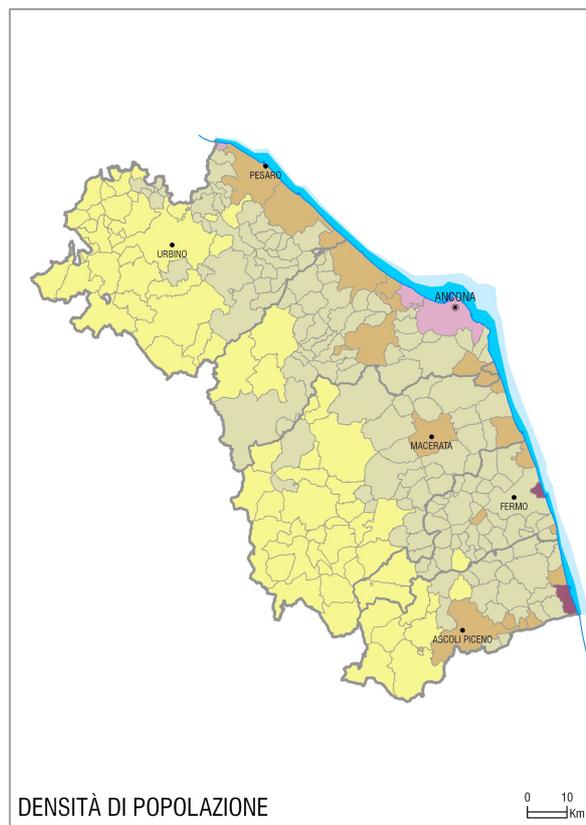
AMBITO TERRITORIALE	Superficie Urbanizzata in ha			
Provincia	1954	1984	2001	2010
PU - Pesaro-Urbino	3128	7865	10425	11572
AN - Ancona	4112	11083	13646	14907
MC - Macerata	3041	7038	9700	10034
AP - Ascoli Piceno	1493	3895	5770	6212
FM - Fermo	1311	3734	5003	5517
Totale Regione	13086	32884	44677	48992



INDICE DI URBANIZZAZIONE E DENSITA' DI POPOLAZIONE DAL 1954 AL 2010

Tav. 2.01

Anno 1954



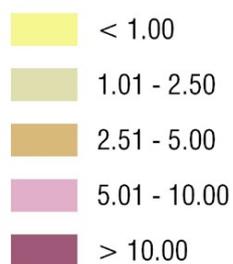
INDICE DI URBANIZZAZIONE IN %

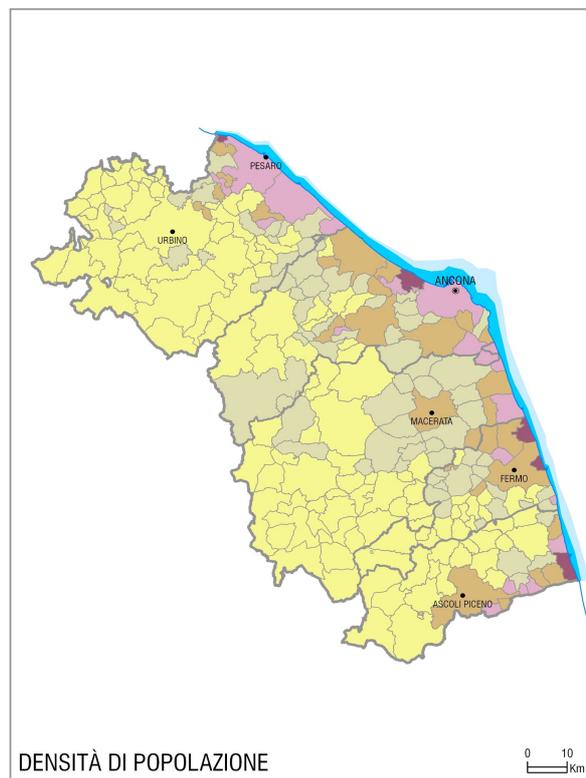
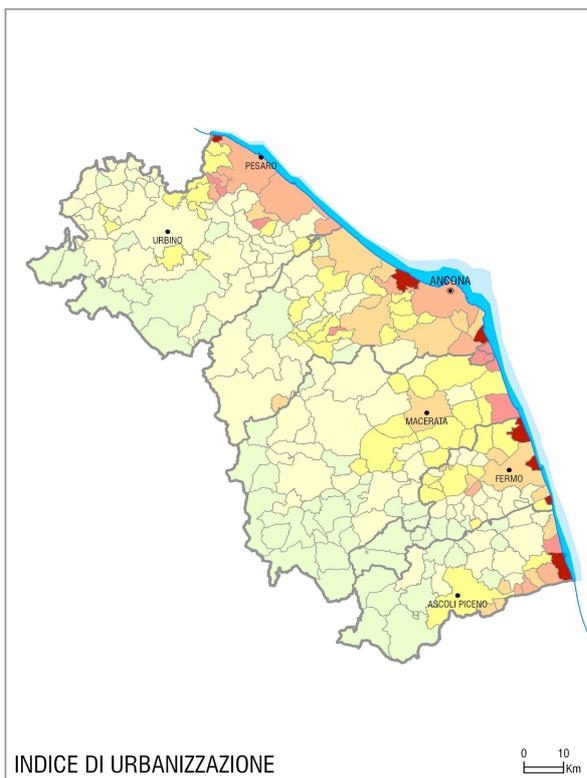
(Sup Urbanizzato in ha/Sup Comunale in ha)



DENSITÀ DI POPOLAZIONE ABITANTE/HA

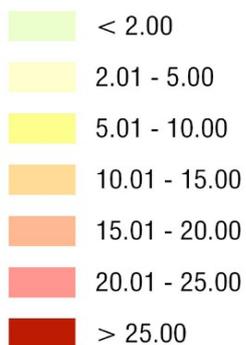
(Residenti anno riferimento/ Sup Comunale in ha)





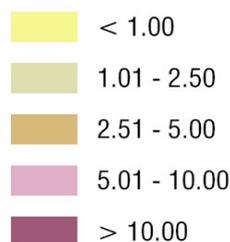
INDICE DI URBANIZZAZIONE IN %

(Sup Urbanizzato in ha/Sup Comunale in ha)



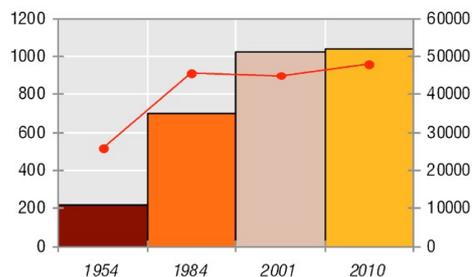
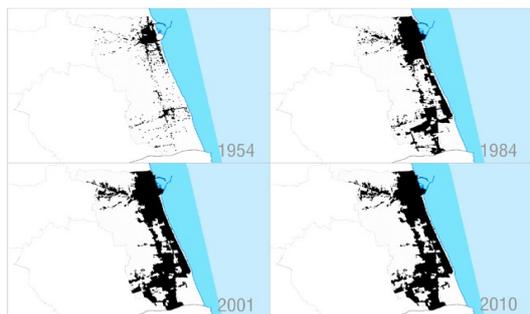
DENSITÀ DI POPOLAZIONE ABITANTE/HA

(Residenti anno riferimento/ Sup Comunale in ha)



Dall'analisi delle dinamiche dell'urbanizzazione del territorio regionale (soprattutto sulla fascia costiera), prendendo come riferimento temporale gli anni che vanno dal 1954 al 2010, e confrontando gli indici di urbanizzazione e la densità di popolazione, i dati più significativi emersi dallo studio sul consumo di suolo nelle Marche sono la superficie edificata della regione quasi triplicata (+274,4 %) al 2010 (49.000 ettari) rispetto a quella del 1954 (13.000 ettari) a fronte di un aumento di popolazione del 15,7 % .

DINAMICHE DELL'URBANIZZAZIONE DAL 1954 AL 2010 SAN BENEDETTO DEL TRONTO

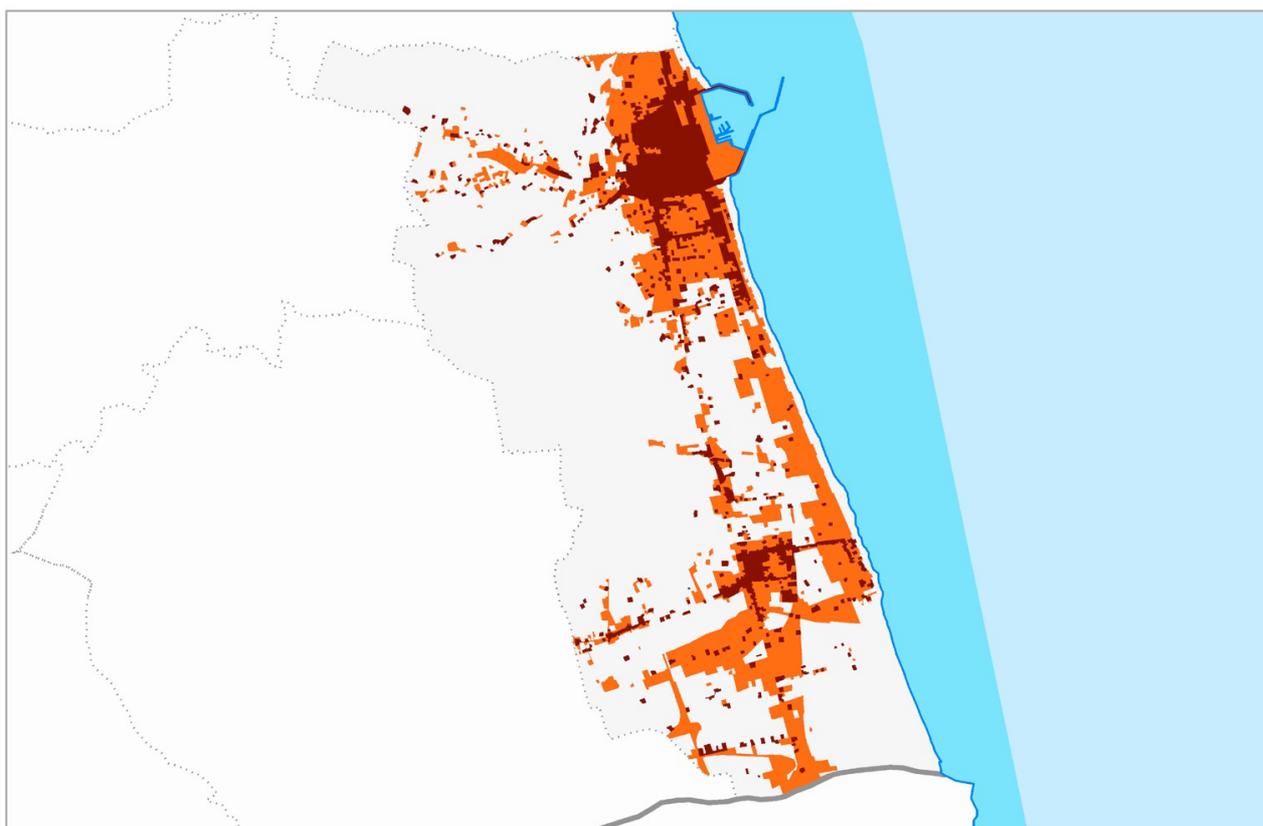


IDENTIFICAZIONE CENTROIDE:

Riserva Naturale Regionale della Sentina
FUA 10.

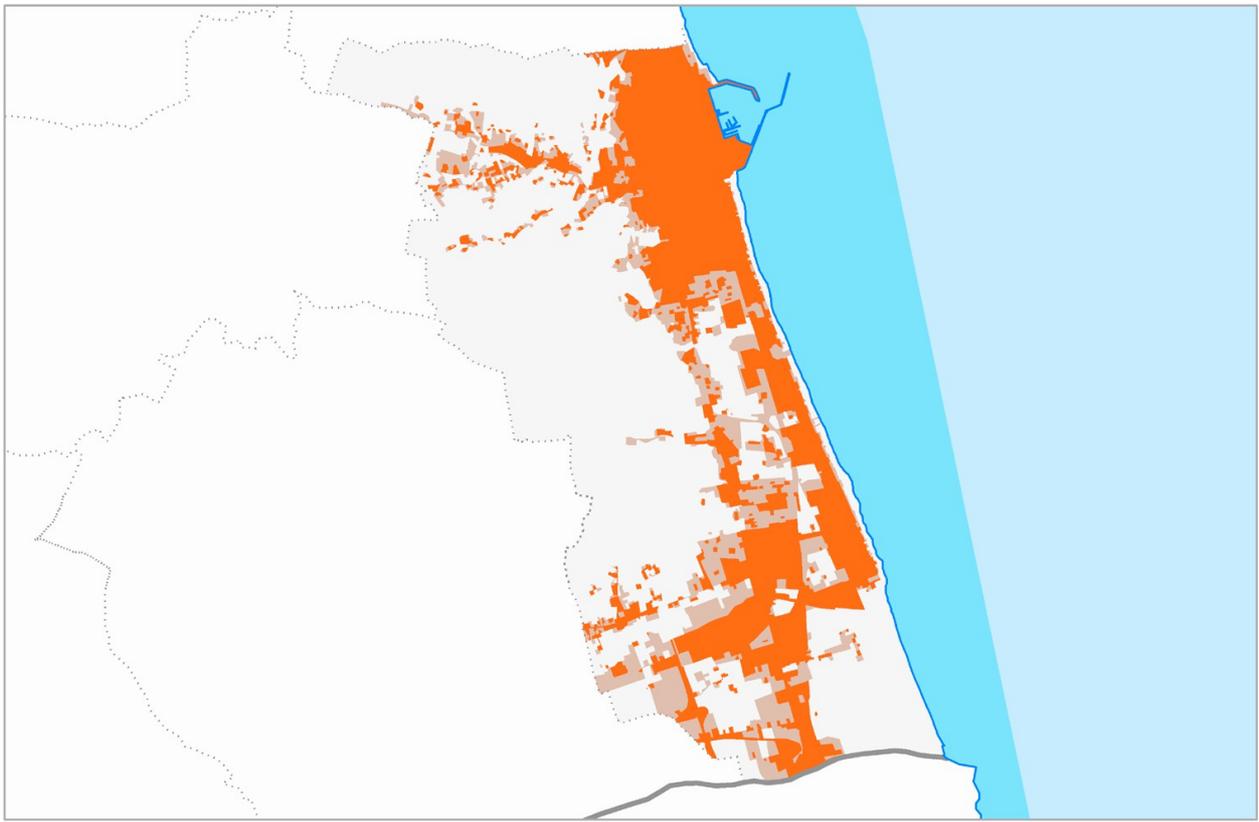
Superficie Territoriale in ha = 2531

Anno	Urb(ha)	Pop(ab)	IU	DP	Δ Urb(ha)	Δ Urb(%)	Δ Pop(ab)	Δ Pop(%)	V_Var	Periodo
1954	218	25717	8.60	10.16	483	221.62	19817	77.06	3.53	55-84
1984	700	45534	27.67	17.99	321	45.77	-480	-1.05	4.18	85-01
2001	1021	45054	40.33	17.80	18	1.77	2982	6.62	0.44	02-10
2010	1039	48036	41.05	18.98	821	377.09	22319	86.79	3.05	55-10

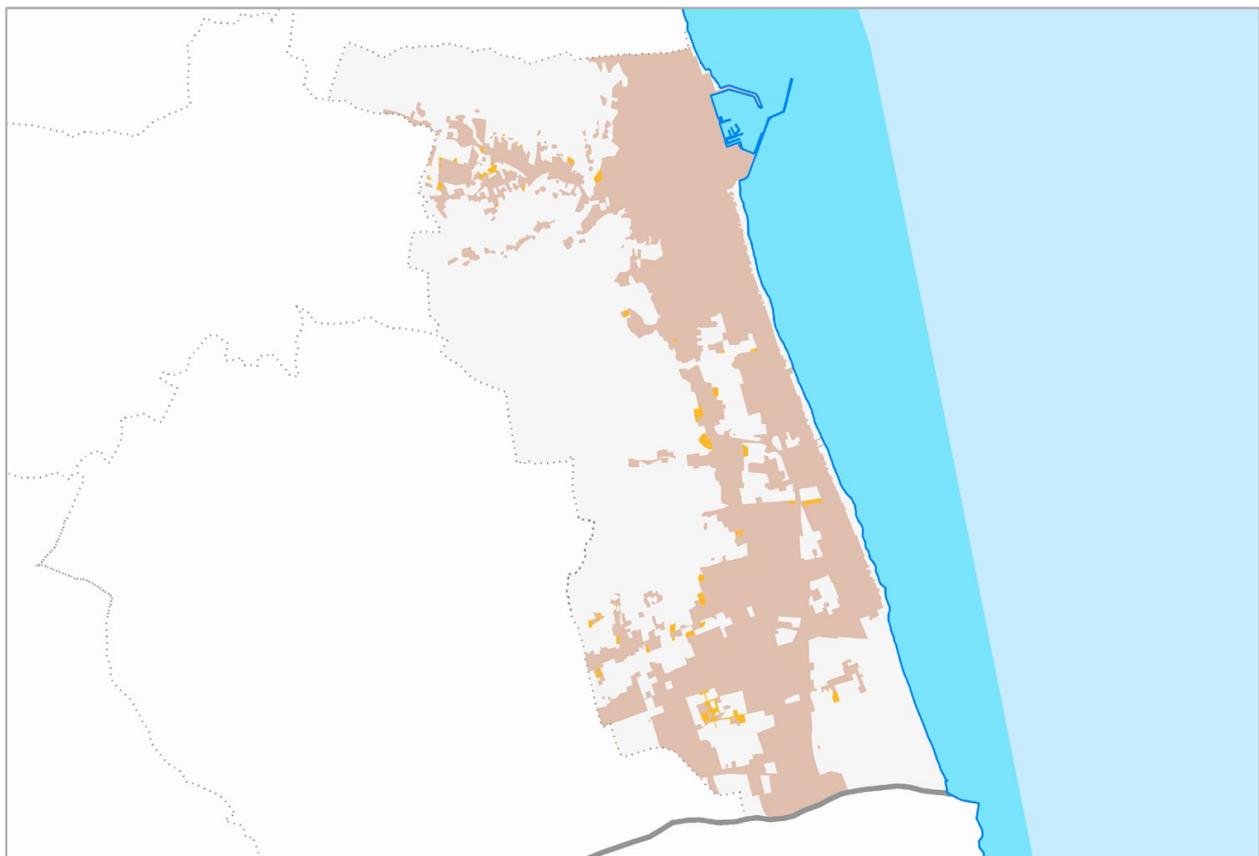


Edificato esistente al 1954

Espansioni dal 1955 al 1984



Edificato esistente al 1984 Espansioni dal 1985 al 2001



Edificato esistente al 2001 Espansioni dal 2002 al 2010

Dall'analisi delle dinamiche dell'urbanizzazione del territorio comunale (1954-2010), e confrontando gli indici di urbanizzazione e la densità di popolazione, il dato che emerge è la superficie urbanizzata quasi quintuplicata dal 1954 (218 ha) al 2010 (1039 ha) a fronte di una di popolazione nemmeno raddoppiata (25717 abitanti nel 1954 e 48036 al 2010).

Inoltre dall'analisi delle elaborazioni grafiche e dai dati si evince che la massima espansione dell'urbanizzazione del territorio comunale si è verificata dal 1955 al 2001.

L'Amministrazione Comunale si è impegnata, già da tempo e come descritto nel precedente capitolo, per raggiungere l'obiettivo della limitazione del consumo di ulteriore suolo, ponendo in essere strumenti di pianificazione urbanistica atti a ridurre o limitare nuova urbanizzazione del territorio, volti al recupero e alla valorizzazione del patrimonio edilizio esistente (storico, contemporaneo o fatiscente e abbandonato) e al risanamento ambientale come ad esempio:

Piano Attuativo di riqualificazione e salvaguardia del patrimonio edilizio extraurbano

Piano Attuativo di riqualificazione e salvaguardia del patrimonio edilizio urbano

Piano Particolareggiato delle strutture ricettive alberghiere ai sensi della L.R.9/2006 (PIANO ALBERGHI -PPH)

Progetto casa comunale

Programma di Riqualificazione Urbana per alloggi a canone sostenibile (PRUACS)

Piano Nazionale Edilizia Abitativa (Piano delle Citta')

Piano energetico comunale

SEAP

Piano Mobilità Sostenibile

Report di Sostenibilità Ambientale

IL CAMBIAMENTO CLIMATICO E IL CONTRIBUTO DELLA PIANIFICAZIONE URBANISTICA¹



2

Le città contribuiscono in modo rilevante alle emissioni di gas serra, quindi ai fenomeni in atto del *climate change*, anche se rappresentano uno dei giacimenti artificiali più importanti di carbonio. Secondo stime a scala globale, dalle città viene l'80% delle emissioni antropiche, dirette e indirette, di gas serra. In Italia il patrimonio edilizio è in gran parte scarsamente efficiente, presentando consumi 2-3 volte superiori ai livelli medi di efficienza energetica. Le reti idriche spreca risorse ed energia. Nel ciclo dei rifiuti urbani, malgrado i risultati conseguiti nell'ultimo decennio, materia ed energia sono ancora scarsamente recuperate. Il prevalente smaltimento in discarica concorre a generare gas a effetto serra. Il traffico urbano è responsabile del 35% delle emissioni di CO₂ da mobilità veicolare. Il 95% dei consumi energetici per mobilità è prodotto da moto, auto e veicoli commerciali privati.

L'aumento rilevato delle temperature medie è più sensibile nelle città dove la temperatura media supera di 1-2 °C quella delle aree rurali circostanti, con punte tra i 3 e i 5 °C. Se le temperature fossero rilevate ad altezza d'uomo lo scarto sarebbe ben maggiore. Il traffico veicolare, le pavimentazioni stradali,

¹ Tratto da sito Agenda21 – gruppo di lavoro “Città sostenibili” - Autore: Provincia e Comune di Modena

² Tratto da sito: www.orizzontenergia.it

³ Tratto da sito: www.greenme.it

⁴ Tratto da sito: www.studioilrifoglio.it

di spazi pubblici e privati, il cemento e le pietre degli edifici, la limitata ventilazione, la scarsa consistenza del verde, gli impianti di riscaldamento e di raffrescamento, concorrono, nelle diverse stagioni e secondo i contesti microclimatici, ad elevare le temperature, formando *isole di calore*. In estate, in presenza di *ondate di calore*, il differenziale si alza oltre i 5-6 °C, si riduce l'escursione termica giornaliera, con maggiore disagio percepito; si aggrava l'inquinamento atmosferico, rendendone più seri gli impatti sanitari. Altri eventi meteo-climatici estremi, come siccità e piogge intense, hanno nelle città effetti particolari. La fragilità dell'assetto idrogeologico del territorio italiano e delle strutture urbane accentua la pericolosità di tali eventi e i conseguenti danni.



3

Le aree urbane sono dunque causa e vittime del cambiamento climatico e nei loro territori, si gioca una parte significativa delle azioni necessarie al raggiungimento degli obiettivi di mitigazione e di adattamento.

Le azioni di mitigazione finalizzate a ridurre le emissioni e quelle di adattamento, necessarie a contenere gli effetti del surriscaldamento, propongono obiettivi specifici convergenti ed è possibile combinarle tra loro, favorendo, tra l'altro, la sicurezza, la salute dei cittadini e un migliore *clima sociale*. Soprattutto nelle aree urbane, le diverse misure spesso coincidono: con lo stesso intervento si ottengono più benefici e quindi ne risultano enfatizzate l'efficienza e l'efficacia, in ambito locale e globale. Nelle città sono inoltre presenti grandi risorse, umane e materiali, che costituiscono la leva primaria per utilizzare al meglio le tecnologie, per rinnovare le strutture economiche e sociali, e gli orientamenti culturali; strumenti indispensabili per *fare città* nell'epoca del *climate change*.

In primo luogo è necessario agire sugli aspetti strutturali dei sistemi urbani e in particolare sulla loro qualità energetica, come indicato anche negli impegni del *Patto dei Sindaci* e nelle raccomandazioni contenute nella *Carta di Lipsia sulle Città Europee Sostenibili*.



4

I temi più importanti da affrontare sono i seguenti:

- l'efficienza energetica dei sistemi urbani
- l'uso razionale del suolo e delle risorse naturali
- la riqualificazione urbana dell'esistente e la riduzione dell'espansione
- le aree produttive
- la mobilità
- le infrastrutture energetiche e ambientali
- il verde urbano e la riforestazione
- sistema di pianificazione
- la partecipazione e la condivisione delle scelte

L'efficienza energetica dei sistemi urbani non dipende solo dai singoli edifici, sulla cui maggiore efficienza si è concentrata l'azione dello Stato, di enti pubblici locali e di soggetti privati nell'ultimo decennio, ma dall'organizzazione dello spazio in cui sono inseriti e dalle infrastrutture, che ne sostanziano il tessuto connettivo. Le più recenti norme urbanistiche regionali in Italia indicano nuove prassi di pianificazione e progettazione, che includono i temi della sostenibilità ambientale e dell'efficienza energetica,

quali obiettivi integranti del piano e del progetto, puntando al superamento della consolidata abitudine ad affrontare, con modalità e tempi distinti, le problematiche urbanistiche e quelle energetico-ambientali.

La riqualificazione urbana dell'esistente, la riduzione dell'espansione, il recupero di densità adeguate, il riutilizzo delle aree industriali dismesse hanno una netta priorità. Anche su questo punto si segnalano le prime positive esperienze, con obiettivi coerenti indicati nelle norme regionali e negli strumenti urbanistici delle città (nella ns. Regione prima la L.R.16/2005 con i PRU oggi la LR 22/2011 con il PORU).

Le **aree produttive** costituiscono un ulteriore punto di intervento. In Italia sono spesso troppo piccole, frammentate e disperse. La loro collocazione territoriale non risponde a criteri di efficienza energetica e logistica. Realizzare nuovi insediamenti e convertire quelli esistenti, secondo i criteri delle *aree produttive ecologicamente e socialmente attrezzate* (es. APEA), costituisce un'opportunità, non solo in termini urbanistici e ambientali, ma anche economici e di competitività.

Cruciali sono poi le complesse questioni della **mobilità**, che hanno molteplici cause e specificazioni. Tra queste, la pianificazione territoriale e l'urbanistica, che possono concorrere a determinare condizioni più favorevoli per una mobilità sostenibile e sicura. La dislocazione degli insediamenti a maggiore generazione e attrazione di mobilità, su direttrici servibili con il trasporto pubblico, magari in sede fissa e con altri mezzi a *zero emissioni*, come da tempo giustamente si sostiene e si tenta, con alterne fortune, di realizzare, significa assumere, anche sul piano culturale, una nuova gerarchia tra modalità, rispetto all'attuale primato dell'auto.

Altro nodo strategico riguarda le **infrastrutture energetiche e ambientali**, e la gestione dei servizi a rete: energia, acqua, rifiuti. Anche in questo caso, sta rapidamente mutando lo scenario univoco, che rappresenta la città come organismo che consuma risorse e rilascia residui nell'ambiente. Sul fronte energetico, la combinazione tra risparmio e sviluppo delle fonti rinnovabili può consentire, ai sistemi urbani, di contribuire direttamente ai propri fabbisogni. Come gli edifici, una *città energeticamente passiva*, consuma meno e produce di più. In certa misura, questo può valere anche per le materie provenienti da una attività spinta di riuso e riciclo dei rifiuti, ma questo comporta una organizzazione urbana, anche spaziale, che favorisca in ogni modo la loro raccolta selettiva e differenziata, a costi sostenibili.

Proprio il riscaldamento globale e i suoi effetti, enfatizzati nelle città, ripropongono le diverse funzioni del **verde urbano**: nella mitigazione, come

strumento per l'assorbimento di CO₂; nell'adattamento, per le sue proprietà termoregolatrici e di "filtro" di sostanze inquinanti.

Tutto questo si inquadra nell'esigenza di dotare le città di un **sistema di pianificazione** che tenga insieme in una cornice strategica gli indirizzi di riduzione delle emissioni dell'area urbana con le previsioni di trasformazioni infrastrutturali ed insediative del territorio. Il piano urbanistico della città può assumere perciò un ruolo fondamentale nel raggiungimento degli obiettivi di contrasto ai cambiamenti climatici.

E' però necessario che i nuovi piani nascano in un ambito di **condivisione e partecipazione** estesa sulle scelte e sui contenuti dello strumento anche per coinvolgere l'intera comunità nella loro reale efficacia e nella loro attuazione. La partecipazione, nella cultura di Agenda 21, diventa una parte non rinunciabile anche per gli strumenti di pianificazione tradizionalmente redatti con criteri diversi. La pianificazione, infine, deve avere effetti valutati preventivamente ed un sistema di monitoraggio che consenta una costante attività di verifica e revisione delle scelte compiute e delle azioni messe in campo, così come avviene comunemente nei sistemi di gestione ambientale.

Le azioni del Comune di S. Benedetto del Tronto nel campo della sostenibilità

Riguardo la sostenibilità energetica il Comune di San Benedetto del Tronto ha già compiuto diversi passi concreti in tale direzione con le seguenti azioni:

- ha approvato il Piano Energetico Ambientale Comunale (PEAC) con propria deliberazione del Consiglio Comunale n. 21 del 22/03/2010



- ha aderito con Delibera del C.C. n. 22 del 21/03/2011 al Patto dei Sindaci (*Covenant of Mayors*)



PATTO DEI SINDACI

PREMESSO che il Panel Inter-Governativo sui Cambiamenti Climatici (IPCC) ha confermato che il cambiamento climatico è una realtà e la cui causa principale è l'utilizzo di energia da parte del genere umano;

PREMESSO che l'Unione Europea (UE) ha adottato il 9 Marzo 2007 il documento "Energia per un mondo che cambia", impegnandosi unilateralmente a ridurre le proprie emissioni di CO₂ del 20% entro il 2020 aumentando nel contempo del 20% il livello di efficienza energetica e del 20% la quota di utilizzo delle fonti di energia rinnovabile sul totale del mix energetico;

PREMESSO che il Piano di Azione dell'Unione Europea per l'efficienza energetica "Realizzare le potenzialità" include come azione prioritaria la creazione di un Patto dei Sindaci;

PREMESSO che il Comitato delle Regioni dell'UE ribadisce la necessità di combinare azioni a livello locale e regionale e che, come strumento efficace per promuovere azioni efficienti contro il cambiamento climatico, promuove il coinvolgimento delle regioni nel Patto dei Sindaci;

PREMESSA la nostra disponibilità a seguire le raccomandazioni contenute nella Carta di Leipzig sulle Città Europee Sostenibili riguardante la necessità di migliorare l'efficienza energetica;

PREMESSO che riconosciamo che le autorità locali si assumano la responsabilità per la lotta al cambiamento climatico e che si impegnino in ciò indipendentemente dagli impegni di altre Parti;

PREMESSA la nostra consapevolezza sull'esistenza degli impegni di Aalborg alla base delle molteplici azioni in corso sulla sostenibilità urbana e sui processi delle Agende 21 Locali;

PREMESSO che i governi regionali e locali condividono, unitamente ai governi nazionali, la responsabilità della lotta al riscaldamento globale e devono quindi impegnarsi indipendentemente dalle altre Parti;

PREMESSO che le città sono responsabili, direttamente e indirettamente (attraverso i prodotti e i servizi utilizzati dai cittadini) di oltre il 50% delle emissioni di gas serra derivanti dall'uso dell'energia nelle attività umane;

PREMESSO che l'impegno dell'UE a ridurre le emissioni sarà raggiunto solo se gli stakeholder locali, i cittadini e i loro raggruppamenti lo condividono;

PREMESSO che i governi locali e regionali, quali amministrazioni più vicine ai cittadini, devono coordinare le azioni e mostrare esempi concreti;

PREMESSO che molte delle azioni sulla domanda energetica e le fonti di energia rinnovabile necessarie per contrastare il cambiamento climatico ricadono nelle competenze dei governi locali ovvero non sarebbero perseguibili senza il supporto politico dei governi locali;

PREMESSO che gli Stati Membri dell'UE possono beneficiare da una reale azione decentralizzata a livello locale al fine di raggiungere i propri obiettivi di riduzione delle emissioni di gas serra;

PREMESSO che i governi locali e regionali in tutta Europa sono impegnati nella riduzione di inquinanti e gas serra attraverso programmi di efficienza energetica (inclusa la mobilità urbana sostenibile) e di promozione delle fonti di energia rinnovabile;

NOI, SINDACI, CI IMPEGNAMO

ad andare oltre gli obiettivi fissati per l'UE al 2020, riducendo le emissioni di CO₂ nelle rispettive città di oltre il 20% attraverso l'attuazione di un Piano di Azione per l'Energia Sostenibile. Questo impegno e il relativo Piano di Azione saranno ratificati attraverso le proprie procedure amministrative (per l'Italia: Delibera Consiglio Municipale);

a preparare un inventario base delle emissioni (baseline) come punto di partenza per il Piano di Azione per l'Energia Sostenibile;

a presentare il Piano di Azione per l'Energia Sostenibile entro un anno dalla nostra formale ratifica al Patto dei Sindaci;

ad adattare le strutture della città, inclusa l'allocazione di adeguate risorse umane, al fine di perseguire le azioni necessarie;

a mobilitare la società civile nelle nostre aree geografiche al fine di sviluppare, insieme a loro, il Piano di Azione che indichi le politiche e misure da attuare per raggiungere gli obiettivi del Piano stesso. Il Piano di Azione sarà redatto per ogni città e presentato al Segretariato del Patto dei Sindaci entro un anno dalla ratifica del Patto stesso;

a presentare, su base biennale, un Rapporto sull'attuazione ai fini di una valutazione, includendo le attività di monitoraggio e verifica;

a condividere la nostra esperienza e conoscenza con le altre unità territoriali;

ad organizzare, in cooperazione con la Commissione Europea ed altri attori interessati, eventi specifici (Giornate dell'Energia; Giornate dedicate alle città che hanno aderito al Patto) che permettano ai cittadini di entrare in contatto diretto con le opportunità e i vantaggi offerti da un uso più intelligente dell'energia e di informare regolarmente i media locali sugli sviluppi del Piano di Azione;

a partecipare attivamente alla Conferenza annuale UE dei Sindaci per un'Energia Sostenibile in Europa;

a diffondere il messaggio del Patto nelle sedi appropriate e, in particolare, ad incoraggiare gli altri Sindaci ad aderire al Patto;

ad accettare la nostra esclusione dal Patto dei Sindaci, notificata per iscritto dal Segretariato del Patto dei Sindaci e dal Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare quale Focal Point Nazionale della campagna Energia Sostenibile per l'Europa e del Patto dei Sindaci in Italia, in caso di:

- i) mancata presentazione del Piano di Azione sull'Energia Sostenibile nei tempi previsti;
- ii) mancato raggiungimento degli obiettivi di riduzione delle emissioni come indicato nel Piano di Azione a causa della mancata e/o insufficiente attuazione del Piano di Azione stesso;
- iii) mancata presentazione, per due periodi consecutivi, del Rapporto biennale.

NOI, SINDACI, SOSTENIAMO

la decisione della Commissione Europea di attuare e finanziare una struttura di supporto tecnico e promozionale, che comprenda anche strumenti di monitoraggio e di valutazione, nonché meccanismi per promuovere la condivisione delle conoscenze tra le città e strumenti per facilitare la replicazione e la moltiplicazione delle misure di successo, nell'ambito delle proprie possibilità di bilancio;

il ruolo della Commissione Europea nell'assumere il coordinamento della Conferenza UE dei Sindaci per un'Energia Sostenibile in Europa;

l'intenzione dichiarata della Commissione Europea di facilitare lo scambio di esperienze tra le unità territoriali partecipanti, la fornitura di linee-guida ed esempi di riferimento (benchmark) per una possibile attuazione, in sinergia con attività e network in corso che sostengono il ruolo dei governi locali nel campo della protezione del clima. Questi esempi di riferimento diventano parte integrante di questo Patto ed inseriti nei suoi allegati;

l'azione della Commissione Europea finalizzata al riconoscimento formale e alla pubblica visibilità delle città che partecipano al Patto attraverso l'utilizzo di uno specifico logo sull'Energia Sostenibile per l'Europa e un'adeguata promozione attraverso gli strumenti di comunicazione della Commissione;

l'azione del Comitato delle Regioni in supporto al Patto dei Sindaci e ai suoi obiettivi, in rappresentanza delle autorità locali e regionali nell'UE;

l'impegno che gli Stati Membri, le Regioni, le Province, le città promotrici e gli altri **organismi istituzionali** che sostengono il Patto vorranno fornire alle municipalità più piccole in modo che queste ultime possano raggiungere gli obiettivi del Patto.

NOI, SINDACI, INVITIAMO

la Commissione Europea e le Amministrazioni nazionali a predisporre schemi di cooperazione e adeguate strutture di supporto che aiutino i firmatari ad attuare i propri Piani di Azione per l'Energia Sostenibile;

la Commissione Europea e le Amministrazioni nazionali a considerare le attività incluse nel Patto dei Sindaci come priorità nei rispettivi programmi di sostegno e ad informare e coinvolgere le città nella preparazione delle politiche e degli schemi di finanziamento riguardanti, nell'ambito dei propri obiettivi, le attività a livello locale;

la Commissione Europea ad attivarsi con gli attori finanziari per la creazione di strutture finanziarie che facilitino il completamento delle azioni previste nei Piani di Azione;

le Amministrazioni nazionali a coinvolgere i governi regionali e locali nella preparazione ed attuazione dei Piani d'Azione Nazionale sull'Efficienza Energetica e le Energie Rinnovabili;

la Commissione Europea e le amministrazioni nazionali a sostenere l'attuazione dei nostri Piani d'Azione sull'Energia Sostenibile, coerenti con i principi, regole e modalità già concordate o che saranno in futuro concordate tra le Parti a livello globale, in particolare nell'ambito della Convenzione Quadro sui Cambiamenti Climatici (UNFCCC). La nostra attiva partecipazione nell'azione di riduzione delle emissioni di CO₂ potrebbe con successo risultare in obiettivi globali di riduzione delle emissioni ancora più ambiziosi.

NOI, I SINDACI, INCORAGGIAMO GLI ALTRI GOVERNI LOCALI E REGIONALI AD ADERIRE AL "PATTO DEI SINDACI" E INVITIAMO TUTTI GLI ALTRI ATTORI INTERESSATI A FORMALIZZARE IL PROPRIO CONTRIBUTO ALL'INIZIATIVA.

ALLEGATI

1. Ruolo dei governi locali nell'attuazione del Patto dei Sindaci

Le misure di efficienza energetica, i progetti sull'energia rinnovabile e le altre azioni in campo energetico possono essere introdotte in diverse aree di attività dei governi regionali e locali.

- consumatore, produttore e fornitore di beni e servizi

I governi locali occupano molti edifici il cui utilizzo implica un sostanziale consumo di energia per il riscaldamento, l'illuminazione, ecc. L'introduzione di specifici programmi ed azioni può portare ad ottimi risultati in termini di risparmio energetico negli edifici pubblici.

I governi regionali e locali forniscono anche servizi ad alta intensità energetica, quali il trasporto pubblico e l'illuminazione stradale, settori ove interventi di miglioramento possono essere certamente effettuati. Anche nel caso in cui le autorità competenti abbiano delegato questi servizi ad altri fornitori, azioni di risparmio ed efficienza energetica possono essere attuate attraverso contratti di acquisizione e di servizi;

- pianificatore, sviluppatore e regolatore di attività

La pianificazione territoriale e l'organizzazione del sistema dei trasporti ricadono sotto la diretta responsabilità della maggior parte dei governi regionali e locali. Decisioni strategiche riguardanti lo sviluppo urbano (ad esempio, evitare uno sviluppo scomposto e non organico) può aiutare a ridurre la domanda energetica nel settore dei trasporti.

I governi regionali e locali hanno spesso il ruolo di regolatori, ad esempio fissando standard energetici o regolamentando l'introduzione di sistemi ad energia rinnovabile negli edifici;

- consigliere, incentivo e modello

I governi regionali e locali hanno un ruolo importante nell'informare e motivare i cittadini residenti, i professionisti e gli altri stakeholder locali su come poter utilizzare l'energia in maniera più intelligente. Le attività per aumentare la consapevolezza risultano importanti per coinvolgere l'intera comunità nel sostenere le politiche sull'energia sostenibile. I bambini e gli studenti sono molto importanti nei progetti di risparmio energetico e utilizzo delle fonti di energia rinnovabile: essi possono trasferire le lezioni apprese a scuola anche all'esterno. E' allo stesso modo importante che le autorità competenti diano l'esempio tramite azioni concrete nel campo dell'energia sostenibile;

- produttore e fornitore di energia

I governi regionali e locali hanno un ruolo nel promuovere la produzione di energia a livello locale e l'utilizzo di fonti di energia rinnovabile. I distretti cogenerativi che utilizzano la biomassa possono rappresentare un buon esempio. I governi regionali e locali devono anche incoraggiare i cittadini ad attuare progetti sulle energie rinnovabili fornendo supporto finanziario alle iniziative locali.

2. Esempi di eccellenza

Gli esempi di eccellenza (Benchmarks of Excellence - BoE) sono quelle iniziative e programmi che rappresentano un modello mondiale di attuazione di successo dei concetti di sviluppo dell'energia sostenibile nei contesti urbani. I rappresentanti di questi esempi testimoniano, attraverso il Patto dei Sindaci, la loro volontà di condividere la propria esperienza e aiutare le città ad attuare approcci simili quando possibile e di impegnarsi per facilitare il trasferimento di conoscenze attraverso la diffusione delle informazioni, incluse Linee Guida, la partecipazione agli eventi delle città aderenti al Patto e, in generale, attraverso una cooperazione continua con il Patto stesso.

3. Strutture di supporto

Il Patto dei Sindaci è aperto a tutte le città d'Europa. Quelle città che per la loro dimensione non dispongono delle risorse per preparare un inventario delle emissioni, o redigere un piano di azione potranno essere sostenute dalle amministrazioni con tali capacità. Per l'Italia, queste strutture di supporto possono essere le Regioni, le Province o le città promotrici. Ogni struttura di supporto verrà esplicitamente riconosciuta dalla Commissione Europea come attore chiave nel Patto dei Sindaci. Il grado di coinvolgimento nel Patto, così come le specifiche condizioni di tale coinvolgimento saranno inseriti in uno specifico accordo scritto. In Italia, il Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare, già Focal Point Nazionale della campagna Energia Sostenibile per l'Europa (SEE), svolge anche il ruolo di Focal Point Nazionale del Patto dei Sindaci. In collaborazione con la Commissione Europea, gestisce il coordinamento delle città italiane aderenti al Patto dei Sindaci e le strutture di supporto che si attiveranno sul territorio nazionale.

- ha approvato, in esecuzione del Patto dei Sindaci, il *SEAP* (Piano di Azione sulla Sostenibilità energetica) con Delibera di C.C. n.7 del 24/01/2013.



CITTÀ DI SAN BENEDETTO DEL TRONTO



Sustainable Energy Action Plan

*Piano d'Azione per l'Energia Sostenibile del
Comune di San Benedetto del Tronto*



CITY_SEC

Regional Development and Energy Agencies
supporting municipalities to jointly
become active energy actors in Europe



In particolare con la Delibera del C.C. n. 22/2011 ha fornito il proprio assenso, tra le altre, alle seguenti azioni:

- andare oltre gli obiettivi fissati per l'UE al 2020, riducendo le emissioni di CO2 nelle rispettive città di oltre il 20% attraverso l'attuazione di un Piano di Azione per l'Energia Sostenibile (denominato *SEAP*);
- adattare le strutture della città, inclusa l'allocazione di adeguate risorse umane, al fine di perseguire le azioni necessarie.

Altre azioni da attivare:

- **Intervenire sulla pianificazione territoriale e sul governo del territorio per una maggiore sostenibilità dei sistemi urbani:** promuovendo nell'ambito della VAS dei focus specifici dedicati al quadro delle emissioni in atmosfera e agli effetti climatici del piano, ponendo in essere procedure consultive e partecipative sulle implicazioni dei rischi sul cambiamento climatico, preservando il suolo e il territorio (come risorsa) e riconoscendo l'area agricola quale valore in materia di difesa della biodiversità, della tutela del paesaggio e dell'identità culturale dei luoghi.
- **Promuovere la mobilità e i trasporti sostenibili mediante l'elaborazione di piani di mobilità integrati con la pianificazione urbanistica,** promuovendo e potenziando il TPL (trasporto pubblico locale) specie su ferro e favorendo l'intermodalità, favorire l'uso della bici negli spostamenti casa-scuola e casa-lavoro, ecc...
- **Promuovere l'eco-efficienza dei processi produttivi** e la responsabilità sociale delle imprese contribuendo alla diffusione della certificazione ambientale, convertendo gli insediamenti produttivi esistenti, realizzandone altri con criteri di elevata efficienza energetico-ambientale, ecc...
- **Sostenere la creazione di depositi di carbonio** in particolare conservando i suoli agricoli, favorendo forme di verde urbano e territoriale (*riforestazione urbana*) finalizzate allo stoccaggio permanente di carbonio, sostenere la filiera corta forestale quale contributo per contrastare l'abbandono dei suoli agricoli.
- **Ridurre i rischi idrologici e idrogeologici** (allagamenti, lunghi periodi di siccità, frane, vulnerabilità degli acquiferi, ecc...) promuovendo interventi di sistemazione dell'assetto idrogeologico del territorio (es. Torrente Albula in corso di realizzazione), prevenendo il rischio idraulico e frana con interventi di ingegneria naturalistica, promuovendo piani di gestione coordinata e partecipata dei distretti idrografici e di

bacino per la difesa del suolo e del ciclo delle acque tra gli enti, organi e istituzioni deputati (contratti di fiume, ecc...) superando il concetto di PAI (Piano per l'assetto idrogeologico) quale strumento sovraordinato e ampliando le sue capacità di azione.

- **Intervenire sul governo del clima e dell'ambiente urbano** ai fini della qualità della vita attraverso la pianificazione del verde, delle acque, dei rifiuti e degli spazi di socializzazione mediante azioni coordinate e intersettoriali (piani dei servizi, dello sport, del sociale, ecc...)

Tali strategie generali vanno introdotte con opportune azioni all'interno degli atti di pianificazione, e non solo, da attivare da parte comunale e cioè nel PRG e nelle varianti parziali, nei piani urbanistici attuativi, nel PORU (LR 22/2011), negli interventi a carico del pubblico (Opere pubbliche) e del privato.

Uno strumento importante potrà essere individuato anche nel Regolamento energetico ambientale in corso di redazione da parte del Comune.

IL PERCORSO CHE PORTA AL DOCUMENTO STRATEGICO

Come già evidenziato nello Schema Direttore, un piano capace di formarsi progressivamente, che si adatta alle esigenze del momento, alle norme che cambiano e che non è rigido rispetto alle mutate condizioni anche sociali ed economiche, è uno strumento sicuramente più affidabile rispetto alla rigidità della zonizzazione funzionale (zoning) prevista dai PRG di prima generazione. Il superamento della vecchia concezione dell'urbanistica è stato già affrontato con l'approvazione della delibera denominata appunto "Schema direttore" che già rappresenta di suo un primo approccio con la pianificazione strategica effettuato secondo l'impostazione della proposta di legge regionale urbanistica della Regione Marche n.156/2007 ad iniziativa della Giunta Regionale. Proprio dalla mancata approvazione della proposta di nuova legge urbanistica regionale nasce la necessità/opportunità di rivedere le strategie, e gli strumenti in particolare, descritti dallo Schema Direttore facendo un passo avanti in tal senso.

Ecco quindi che l'obiettivo del Documento strategico è quello di costruire uno strumento "ponte", anzi più strumenti, che appoggino la governance territoriale del Comune fino all'entrata in vigore della nuova legge regionale organica per il governo del territorio, utilizzando le norme in vigore.

Uno strumento che si appoggi allo Schema Direttore per tutte le analisi e gli obiettivi, comunque condivisibili, in esso contenute ma che prosegua nella strada di pianificazione avviata dal medesimo con strumenti attuativi e varianti parziali in conformità con la legge regionale in vigore (LR 34/92 e LR 22/2011).

Ecco quindi che risulta necessario individuare con questo Documento Strategico:

- a) una preliminare fase di programmazione ad attuazione frazionata nel tempo secondo tempi concordati e congruenti con le norme in vigore al momento
- b) una fase di ricorso anche a strumenti di urbanistica contrattata (consensuale) pubblico-privato in particolare ma anche privato-privato con la perequazione urbanistica, secondo quanto disposto dalla L.R.22/2011
- c) un momento conclusivo che lega e rende congruenti tali ipotesi concordate/contrattate in previsioni urbanistiche di Varianti (utilizzando le leggi in vigore, oggi la L.R.34/1992 e la L.R.22/2011);

Per fare ciò è necessario:

- completare l'indagine territoriale avviata con lo Schema Direttore sotto il profilo urbanistico, socio-economico e ambientale per l'applicazione in particolare della LR 22/2011.
- individuare le criticità della pianificazione vigente, proporre soluzioni e delineare il percorso di governo di tali trasformazioni
- definire delle invarianti strategiche per l'A.C. che attraverso strumenti moderni come il PORU possano essere risolte e per le quali si può avviare/concludere il percorso di attuazione.

Quindi il Documento Strategico:

- individua le criticità della pianificazione vigente, propone soluzioni e delinea il percorso di governo di tali trasformazioni in congruenza con la legislazione vigente al momento
- ridefinisce dopo lo Schema Direttore gli obiettivi e le invarianti strategiche per l'A.C., indicando gli strumenti a disposizione in conformità con normativa vigente
- è altresì propedeutico alla delibera di indirizzo prevista dall'art.2 della L.R.22/2011 al fine anche di coordinare il futuro PORU con il Programma delle OO.PP. Comunale
- pur essendo composto da elaborazioni tecnico grafiche il Documento non può essere definito un atto di pianificazione poiché non espressamente previsto dalle norme vigenti ma risulta un atto programmatico di indirizzo della pianificazione stessa
- l'approvazione del Documento non comporta variazione delle destinazioni d'uso ne urbanistiche delle aree in esso individuate, nè indicazioni prescrittive per la pianificazione futura
- non valida inoltre alcuna procedura in corso né richieste in itinere

Risulta altresì importante chiarire come non tutte le strategie e le misure/linee di azione contenute nel presente Documento strategico, pur se individuabili come obiettivi nell'ambito della riqualificazione urbana, potranno essere inserite nel PORU dovendo comunque rispettare i parametri fissati dall'art.3 della L.R.22/2011 e dal Regolamento Regionale di attuazione. Per questo motivo il presente Documento Strategico, in attesa della Delibera di indirizzo prevista dall'art.2 della L.R.22/2011, traccia anche delle linee di azione che non necessariamente saranno affrontate solo con quello strumento (PORU) ma anche con altri al momento disponibili (es. varianti parziali al PRG) nel quadro d'insieme di congruenza fornito dallo Schema Direttore e dal medesimo Documento Strategico.

.....
**Cap. 4 Il Documento Strategico: Le linee di azione e le idee di
progetto (*strategia*)**
.....

Premessa metodologica

Un progetto nasce sempre dall'osservazione critica di quello che è la realtà e la situazione che ci si presenta davanti. Come già detto lo Schema Direttore ha già affrontato in maniera approfondita l'analisi urbana della città, definito ed individuato gli attrattori e i detrattori urbanistici ed ambientali. Su questo si è cominciato ad agire dal 2007 anno di approvazione dello Schema Direttore.

Le prime elaborazioni grafiche allegate al Documento strategico sono pertanto la rielaborazione di due carte già allegate allo Schema Direttore, l'elaborato n.4 (Attrattori-Detrattori) e n.5 (Strategie di intervento) con l'indicazione dello stato di attuazione delle medesime azioni già analizzate nel precedente capitolo n.2.

Gli elaborati grafici si completano inoltre con l'analisi orientata alla strategia di progetto del sistema ambientale, del sistema PRG con la riproduzione digitalizzata del PRG/90, unitamente a tutte le varianti parziali approvate, dell'analisi dello stato di attuazione dei servizi di Piano (attrezzature di quartiere e di livello urbano).

Vengono inoltre allegate alla presente relazione delle tavole fuori testo con l'analisi del sistema insediativo urbano, dei sistemi naturalistici e culturali e del sistema infrastrutturale.

Nella tavola fuori testo n.1 denominato "*Sistema insediativo urbano – inquadramento generale*", vengono riportate sinteticamente le famiglie di funzioni che caratterizzano l'insediamento urbano distinguendole in zone residenziali, zone produttive e servizi. La tavola n.2 "*Sistema insediativo urbano – distribuzione degli ambiti funzionali*", a partire dalla precedente distingue in maniera più approfondita le famiglie di funzioni analizzando i tessuti insediativi caratteristici dell'abitato. Nella tavola n.3 "*Sistema insediativo urbano – Sequenze aggregative del tessuto storico*" viene riportato l'ingrandimento della zona centrale e del Paese Alto già studiata e analizzata nel Piano di Salvaguardia del patrimonio edilizio urbano. La tavola n.4 "*Sistema insediativo urbano – Caratteri morfologici dei tessuti residenziali/servizi*" e la n.5 "*Sistema insediativo urbano – Caratteri morfologici dei tessuti produttivi*" vanno a distinguere le analisi delle prime 2 tavole tra il tessuto residenziale/servizi e quello produttivo. La tavola n.6 "*Spazi dei sistemi naturalistici e culturali*" individua le qualità e gli spazi culturali e naturalistici già presenti nella città o previsti nella strategia del presente Documento. Le tavole n.7 e 8 analizzano il sistema infrastrutturale nella maglia principale urbana (Tavola n.7 "*Maglia principale infrastrutturale urbana – Interconnessioni lungomare/Via Mare/SS16*") ed extraurbana (Tavola n.8 "*Sistema infrastrutturale urbano – Attuale e di previsione*").

Gli effetti della pianificazione vigente e le strategie da attuare

A partire dalla analisi urbana allegata allo Schema Direttore, il Documento Strategico vuole fornire indicazioni e strategie che siano congruenti con un disegno generale di pianificazione. Per fare ciò vengono di seguito analizzati gli ambiti funzionali principali derivanti dalla pianificazione vigente a partire dalla differenziazione fornita dalle NTA del PRG/90.

Le zone analizzate sono le seguenti:

- zone residenziali di espansione e di completamento
- zone storiche
- zone artigianali ed industriali di espansione e di completamento
- zone commerciali di espansione
- area portuale ex art.44 delle NTA
- aree a servizi del PRG/90
- altre zone ad attrezzature e di rispetto
- zona agricola

ZONE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE E DI COMPLETAMENTO

L'attuazione negli anni dello strumento urbanistico generale ha portato un completo esaurimento delle zone residenziali di espansione nelle quali si assiste ad una quasi generalizzata incompletezza ed inadeguatezza delle opere di urbanizzazione realizzate o da realizzare, nelle quali lo standard urbanistico è di 27 mq/abitante. Per le zone di completamento residenziale si è assistito dal 2010 in poi alla lenta, ma inesorabile, riproposizione degli interventi di demolizione e ricostruzione con il contributo della L.R.22/2009 (piano casa regionale) e con gli incentivi sulle ristrutturazioni edilizie. Problematica la presenza in tale zona delle strutture ricettive alberghiere che nel tempo hanno subito un decremento del 30% circa rispetto alla dotazione ante PPH1997 (da quasi 120 a meno di 80 strutture esistenti). La variante normativa dell'art.29 ha frenato il cambio di destinazione ma non si è assistito al cambio di tendenza atteso (solo un nuovo albergo negli ultimi anni realizzato con la procedura del SUAP). Da valutare la dotazione reale degli standard in funzione del dimensionamento globale del PRG/90 che aveva considerato una popolazione di oltre 90.000 abitanti (compresa quella turistica) e di circa 65.000 abitanti residenti contro i meno di 49.000 abitanti reali al 31/12/2012 (fonte anagrafe SBT). E' pressoché assente negli interventi edilizi la qualità architettonica e solo in virtù degli ultimi

provvedimenti normativi sta aumentando l'attenzione alla sostenibilità ambientale.

Altri due piani particolareggiati hanno portato effetti urbanistici consistenti quali quello di recupero della SS 16 (denominato "Piano Capece" dal nome del tecnico incaricato) e della L.R.31/79 che ha permesso fino a pochi mesi fa numerosi interventi di completamento di edifici incompleti in base ad una legge regionale ormai definita incostituzionale da recenti sentenze.

Strategia: completare, riqualificare e legare con la città consolidata

Strumenti: LR 22/2011 e varianti parziali al PRG

ZONE STORICHE

Sono altresì presenti ben tre nuclei definiti "storici" e normati da distinti piani di recupero (A1-Paese Alto, A2-Borgo Marinaro, A3-Porto d'Ascoli) ma essi non sono allineati alle più recenti analisi del piano attuativo di salvaguardia del patrimonio edilizio urbano (approvato con D.G.P. n.10 del 4/2/2003).

Strategia: riperimetrare, creare opportunità e qualità urbana.

Strumenti: variante parziale o generale al PRG

ZONE ARTIGIANALI ED INDUSTRIALI DI ESPANSIONE E DI COMPLETAMENTO

Anche per quanto riguarda le zone produttive l'attuazione del PRG/90 ha portato alla nascita di numerosi ambiti dismessi, sottoutilizzati o incongrui con le destinazioni attuali definite dal medesimo PRG/90 in particolare per le zone D2 sparse sul territorio e quelle della zona sud (via Pasubio e via val Tiberina). Alcuni ambiti, in particolare la zona Albula Alta al confine con Acquaviva Picena, sono attualmente destinati a edilizia più riconoscibile come residenziale che produttiva ed in questo caso occorre rifunzionalizzare e reperire gli standard urbanistici mancanti. Alcune lottizzazioni approvate sono in larga parte inattuate con molti lotti a disposizione (zona Agraria) ben collegati con la grande viabilità ma con vincoli pesanti (PAI Tronto). L'unica zona industriale di espansione individuata nel PRG/90 non è mai stata attuata.

Strategia: rifunzionalizzare, ricucire e armonizzare col contesto circostante

Strumenti: LR 22/2011 e varianti parziali al PRG

ZONE COMMERCIALI DI ESPANSIONE

Sono individuate solo nella zona sud (Agraria-C.da S.Giovanni), sono attuate

solo parzialmente (due comparti approvati recentemente non sono mai partiti per la crisi in atto). Mancano aree per la media e grande distribuzione nella zona centro nord della città, mancano aree per nuovi alberghi e strutture turistiche al passo con i tempi, difatti l'unico albergo realizzato nell'ultimo decennio (Verdemare) ha avuto bisogno di uno Sportello Unico in variante per essere approvato. La progressiva diminuzione delle strutture ricettive alberghiere (meno trenta per cento in dieci anni) è stata arrestata con la variante art.29 delle NTA ma non si è assistito ad una inversione di tendenza ne il PPH (piano alberghi ai sensi della L.R.9/2006) ha portato interventi cospicui di riqualificazione.

Strategia: rifunzionalizzare, ricucire e armonizzare col contesto circostante. Creare opportunità diffuse sul territorio per nuove attività commerciali e turistiche ben collegate alla viabilità principale e urbana.

Strumenti: LR 22/2011 e varianti parziali al PRG

AREA PORTUALE EX ART.44 NTA

L'area ex art.44 del PRG stralciata dalla pianificazione portuale recentemente (2012) porta nella pianificazione una grossa opportunità di aggiungere valore e qualità ad una zona che negli anni è stata sempre considerata come un retro del porto ma anche della città turistica e consolidata. La fascia di via C.Colombo presenta un insieme di ambiti che vanno dall'ex Stadio F.lli Ballarin a nord, con le aree comunali e demaniali circostanti, fino agli immobili parzialmente dismessi posti più a sud e fino a piazza Sciocchetti. Alcuni immobili sono condonati a residenza ma privi di qualità. Altri sono dismessi o se ristrutturati hanno destinazioni artigianali-produttivo con tendenza al commercio e ai servizi. Vanno sfruttate le opportunità di riqualificazione dell'area ex Stadio F.lli Ballarin per una area realmente a disposizione della città e del quartiere con una generale ricucitura al tessuto urbano circostante utilizzando gli strumenti della riqualificazione urbana più recenti (PORU) per generare plusvalore e qualità architettonica, ambientale ed economica.

Strategia: rifunzionalizzare, ricucire e armonizzare col contesto circostante. Creare spazi pubblici di qualità, residenze e servizi con standard reali e non sulla carta.

Strumenti: LR 22/2011 e varianti parziali al PRG

AREE A SERVIZI DEL PRG/90

Si distinguono in due tipologie di aree, quelle normate dall'art.48 delle NTA (standard di quartiere) e art.49 delle NTA (standard di livello urbano). Per entrambe si evidenziano un basso livello di attuazione delle previsioni di PRG

(circa il 50%), la mancanza cronica di fondi comunali per l'acquisizione delle aree mediante l'esproprio (comunque oggi proceduralmente inattuabile per la decadenza dei vincoli dopo 5 anni dall'approvazione del PRG), la scarsità di aree a standard nelle aree consolidate, la qualità dello standard da rivedere in funzione delle mutate condizioni socio economiche (aumento dell'indice di vecchiaia e minore popolazione scolastica) con necessità di maggiori servizi per attrezzature sociali, sanitarie e minori servizi per l'istruzione primaria, necessità di rivedere il meccanismo di attuazione delle aree per attrezzature comuni in congruenza con l'ultima revisione dell'art.48/2 delle NTA. In aggiunta a ciò per le aree art.49 si evidenziano vaste aree di verde di scala urbana territoriale mai attuate non inserite nell'insediamento urbano e scarsamente collegate, anche a livello infrastrutturale con la città, imponenti dotazione di verde di uso pubblico a destinazione sportiva di cui è mancante la richiesta da parte del privato e dall'altra parte di inadeguatezza del pubblico ad acquisire per usi pubblici. Il PRG ha creato tali "vuoti urbani" anche corposi in particolare nella zona centrale (zona Brancadoro) e sud a Porto d'Ascoli (con le aree intorno alla piscina e al palacongressi, alla pista di atletica, alla scuola Colleoni e allo svincolo di via del Cacciatore) e non ha fornito strumenti adeguati per attuarne le previsioni. Occorre creare le condizioni per applicare, ove possibile, gli strumenti a disposizione, in particolare la LR 22/2011 limitando al massimo le varianti parziali o gli accordi di programma che non vanno comunque esclusi se congruenti al disegno generale di riqualificazione della città.

Strategia: rifunzionalizzare, ricucire e armonizzare col contesto circostante. Creare spazi pubblici di qualità, residenze e servizi con standard reali e non sulla carta.

Strumenti: LR 22/2011 e varianti parziali al PRG

ALTRE ZONE AD ATTREZZATURE E DI RISPETTO

zona ferroviaria: Scarsità o inadeguatezza di parcheggi scambiatori sulle stazioni esistenti (San Benedetto e Porto d'Ascoli), da creare collegamento alla metropolitana di superficie (nuove fermate in zona sud e Brancadoro-Stadio), zona ferroviaria porto d'Ascoli dietro scuola "Cappella" mai attuata da rifunzionalizzare, zona RFI via Piemonte da dismettere con eliminazione dell'elettrodotto di via Bianchi.

zona della viabilità: Inadeguatezza del percorso della circonvallazione nord-sud di PRG con le previsioni contenute nella progettazione più attuale (Studio ANAS in corso) con presenza di punti critici (Cimitero, via Manara, collegamento con Grottammare e con il Porto); Asse di collegamento di previsione alla z.ind. di Acquaviva Picena non più al passo coi tempi, diversi

punti critici della viabilità esistente (in particolare sulla SS16), accessibilità della città e permeabilità del rilevato ferroviario (sottopassi), alcuni punti della Ascoli mare da migliorare (es.svincolo via Sgambati,ecc...).

zona della tutela della vegetazione riparia e di rispetto fluviale: vanno realmente legate alle situazioni reali da tutelare (es. esistono canali cementati "tutelati" come vegetazione riparia e altri non tutelati...) distinguendo in base ad analisi opportune le zone da valorizzare con opportuni strumenti (PAI ad esempio...)

zona di vincolo idrogeologico: sono da aggiornare con una valutazione puntuale di II livello di natura geologica, geomorfologica ed idraulica

zona della Sentina: ora sottoposta al piano di Gestione come area protetta. Da zona vincolata ad opportunità per la città ed il territorio. Area strategica di livello sovracomunale per i suoi riflessi sulla qualità ambientale.

zona dell'arenile: Il Piano di Spiaggia approvato nel 2009/2010 ha portato un certo numero di interventi di messa a norma ma non ha ancora inciso in alcuni ambiti strategici come via S.Giacomo e sulla riqualificazione delle spiagge libere anche in termini di accessibilità. Il tema delle concessioni demaniali e della direttiva Bolkenstein ha però frenato gli interventi più cospicui per l'insicurezza nell'investimento e nella sua durata di ammortamento. Da ri-verificare la strategia una volta risolta la tematica patrimoniale.

Strategia: Sicurezza e qualità urbana, città resilienti che si adattano al cambiamento del clima e forniscono spunti per la riqualificazione.

Strumenti: LR22/2011 su ambiti circoscritti e variante parziale o generale al PRG

ZONA AGRICOLA

San Benedetto possiede un territorio molto ristretto in rapporto ad altri comuni contermini e per questo sia la densità territoriale che la %territorio urbanizzato/agricolo sono tra i più alti a livello regionale (cfr. Atlante consumo di suolo regione Marche 2012). D'altra parte la presenza di vincoli urbanistici e paesistici rilevanti impedisce una proposta di espansione urbana che comunque mal si collega a quanto si è evidenziato sopra in rapporto alla pianificazione vigente. Nella zona agricola sono stati censiti circa 50 edifici colonici da riqualificare (fonte Piano di salvaguardia del patrimonio edilizio extraurbano 2006), e vanno messe in campo delle strategie di reale valorizzazione ambientale. Il Comune può fornire due vaste zone per progetti specifici in zona sostanzialmente agricola che sono la ex discarica in C.da Sgariglia e l'eredità Rambelli in zona via Carnia. Queste aree molto vaste

(oltre 10 ha l'una) possono creare valore aggiunto alla zona agricola con la creazione di parchi agricoli sull'esperienza già fatta in altre regioni (es. Lombardia) con attività per giovani e opportunità di lavoro e qualità per la città e il suo sviluppo anche culturale. Inoltre la valorizzazione del patrimonio esistente specie in tema turistico (legame “mare-collina”), la tematica delle aree di “riconnesione urbana” per la creazione di percorsi ecologici e la identificazione/ricucitura/ricostituzione del margine urbano della città, riforestazione urbana, aree ludiche e attrezzate per il tempo libero, residenze a basso impatto in particolare di housing sociale, possono essere opportunità da percorrere attraverso la minimizzazione del consumo di suolo anche attraverso operazioni di perequazione urbanistica e di compensazione degli standard di Piano.

Strategia: Minimo consumo di suolo, aggiungere qualità ambientale al contesto extraurbano, città resilienti che si adattano al cambiamento del clima e forniscono spunti per la riqualificazione.

Strumenti: LR22/2011 su ambiti circoscritti e variante parziale o generale al PRG

Le principali linee di azione, le strategie generali e gli obiettivi della pianificazione all'interno del Documento Strategico

Come evidenziato nei capitoli precedenti il Documento Strategico va a predisporre degli strumenti di azione per l'attuazione delle strategie generali di pianificazione già delineate con lo Schema Direttore, attualizzandole con le normative vigenti al momento. In particolare il raccordo con la L.R.22/2011 è di fondamentale importanza nel contesto socio economico attuale; tale strumento può rivelarsi decisivo per coinvolgere il privato nelle attività pianificatorie urbanistiche fin dalla fase di “contrattazione” nell'ambito di un rapporto più equilibrato, trasparente ed equo. D'altra parte anche le semplificazioni procedurali che il PORU prevede possono aiutare ad eliminare quelle lungaggini burocratiche che negli scorsi anni hanno caratterizzato l'approvazione dei più importanti strumenti urbanistici comunali (es. Progetto Casa e Variante PRG S.Pio X).

Essendo il Documento Strategico inquadrabile nella pianificazione strategica vengono introdotti obiettivi, linee di azione, strumenti riassumibili in assi strategici. Le strategie in cui si inquadrano le future linee di azione e gli strumenti che vengono declinati nel presente Documento Strategico sono quelle che discendono dallo Schema Direttore e cioè in estrema sintesi:

- Priorità al recupero edilizio rispetto alla nuova edificazione (minimizzazione del consumo di suolo)
- Incremento della qualità urbana mediante attenuazione dei rischi, attrezzatura e qualificazione degli spazi pubblici e valorizzazione della mobilità sostenibile
- Edilizia sociale come elemento diffuso sul territorio (superamento del concetto di PEEP)
- Paesaggio come risorsa e non come “vincolo”
- Logica premiale nei confronti dei privati legate all'incremento e cessione al Comune di standard attrezzati e edilizia sociale
- Proteggere i suoli agricoli pregiati (per il valore ecologico, culturale, storico, botanico-vegetazionale o di utilizzo)
- Riutilizzo del patrimonio extraurbano come risorsa per il turismo in connessione mare-collina
- Parchi collinari, anche con funzione agricola, legati a corridoi ecologici e al verde urbano
- Area centrale Brancadoro quale area strategica di legame tra l'abitato di S.Benedetto e quello di Porto d'Ascoli con ampia

dotazione pubblica con prevalenza di verde urbano e sportivo

- Classificazione della città secondo i valori effettivi delle aree sulla base dei valori IMU (carta del valore dei suoli) finalizzati all'applicazione della perequazione urbanistica

Le principali linee di azione del Documento Strategico sono riassumibili nei seguenti assi:

ASSE STRATEGICO	OBIETTIVO
1	<i>Aumento della dotazione di servizi ed infrastrutture con acquisizione a patrimonio comunale</i>
2	<i>Aumento della dotazione di Edilizia Residenziale Sociale (ERS)</i>
3	<i>Valorizzazione del patrimonio pubblico</i>
4	<i>Progetti speciali di risanamento ambientale e riequilibrio</i>
5	<i>Aree in trasformazione (produttive, artigianali, ecc...)</i>
6	<i>Aree urbane strategiche</i>
7	<i>Riqualificazione del costruito</i>

Nell'elaborato n.6 “*Tavole delle strategie*” le linee d'azione e gli assi strategici vengono rappresentati in maniera unitaria declinando nella presente relazione i progetti in corso/da attuare e gli strumenti attivabili.

ASSE STRATEGICO N.1: Aumento della dotazione di servizi ed infrastrutture con acquisizione a patrimonio comunale

E' determinante per la pianificazione comunale poter fornire le risposte attese rispetto ai problemi sollevati e alle criticità evidenziate nell'analisi urbanistica. E' noto come circa il 50% degli standard di PRG/90 siano stati attuati e pertanto il raggiungimento di un livello superiore non solo è auspicabile ma va inserito quale obiettivo prioritario in ogni azione dell'A.C. nel campo dell'urbanistica. Le principali linee di azione in questo asse riguardano le politiche sui servizi pubblici ed in particolare:

- Realizzazione di parchi urbani con acquisizione a patrimonio di aree con il meccanismo della perequazione urbanistica
- Realizzazione di verde attrezzato, sportivo, turistico, aree ludiche e ricreative e relativi servizi con perequazione e compensazione urbanistica delle aree a standard dell'attuale PRG
- Acquisizione a patrimonio comunale delle aree ex artt.48 con il meccanismo della perequazione e compensazione urbanistica delle aree
- Acquisizione a patrimonio comunale di quota parte delle aree ex art.49 del PRG vigente con il meccanismo della perequazione urbanistica delle aree per realizzare residenza, servizi e infrastrutture di comunicazione. Logica premiale per l'edilizia sociale e le opere pubbliche a scomputo

Gli strumenti principali possono essere individuati nel PORU di cui all'art.3 della L.R.22/2011 e nella perequazione e compensazione urbanistica da introdurre nel PRG ai sensi degli art.6-7-8 della medesima L.R., mediante varianti parziali o generali. Uno strumento di sicura utilità sarà introdotto con la delibera di indirizzo di cui all'art.2 della L.R.22/2011 e cioè la carta del valore dei suoli che permetterà di avviare la contrattazione pubblico-privato e privato-privato per le operazioni di perequazione del valore dei suoli. Per quanto riguarda il PORU in linea generale le aree art.48 e 49 del PRG vigente potranno essere messe in gioco negli ambiti di trasformazione prioritariamente per attuare le previsioni del PRG vigente senza diminuzione dello standard di cui all'art.3 del DM 1444/68. Esse potranno altresì, a condizioni specificate dalla delibera di indirizzo di cui all'art.2 della L.R.22/2011, anche ospitare diritti edificatori del vigente PRG provenienti da altre aree o anche volumi di immobili dismessi/sottoutilizzati/incongrui da ricollocare. Il coinvolgimento della attuale zona agricola va minimizzato per la riduzione del consumo di suolo non urbanizzato e limitato a progetti di reale utilità ed interesse pubblico, facilmente accessibili e urbanizzabili.

ASSE STRATEGICO N.2: Aumento della dotazione di Edilizia Residenziale Sociale (ERS)

La dotazione di Edilizia Residenziale Sociale (ERS) è diventato ormai uno “standard aggiuntivo” per la normativa nazionale, sebbene non recepito dalla normativa regionale urbanistica. Il Comune ha già avviato nel recente passato come esposto nei capitoli precedenti, azioni di incremento della dotazione di ERS ed ERP in particolare sul territorio comunale. Occorre creare delle condizioni non solo per aumentarne la dotazione ma anche per diffonderla sul territorio come avvenuto per il Progetto casa comunale e fornire qualità e servizi alla città come avviene normalmente nei progetti di *Housing sociale*.

L'alloggio sociale, in quanto servizio di interesse economico generale, costituisce standard urbanistico aggiuntivo. Ai sensi del *DM Infrastrutture 22 aprile 2008* (pubblicato in Gazzetta Ufficiale n. 146 del 24 giugno 2008) , è definito «*alloggio sociale*» l'unità immobiliare adibita ad uso residenziale in locazione permanente che svolge la funzione di interesse generale, nella salvaguardia della coesione sociale, di ridurre il disagio abitativo di individui e nuclei familiari svantaggiati, che non sono in grado di accedere alla locazione di alloggi nel libero mercato. L'alloggio sociale si configura come elemento essenziale del sistema di edilizia residenziale sociale costituito dall'insieme dei servizi abitativi finalizzati al soddisfacimento delle esigenze primarie.

Rientrano nella definizione di cui sopra gli alloggi realizzati o recuperati da operatori pubblici e privati, con il ricorso a contributi o agevolazioni pubbliche - quali esenzioni fiscali, assegnazione di aree od immobili, fondi di garanzia, agevolazioni di tipo urbanistico - destinati alla locazione temporanea per almeno otto anni ed anche alla proprietà.

Con il termine “*HOUSING SOCIALE*” si intende definire la vasta gamma di iniziative volte ad ampliare l'offerta di abitazioni in affitto (ed in parte anche in vendita) per medio/lungo periodo e a canoni adeguati alla capacità economica di famiglie che non sono in grado di accedere alla locazione di alloggi nel libero mercato. Rientrano pertanto nella definizione di “housing sociale” sia gli alloggi di edilizia residenziale pubblica (E.R.P.) destinati alle categorie più svantaggiate, sia gli alloggi realizzati da operatori pubblici o privati ed offerti in locazione a canoni moderati.

Le principali linee di azione in questo asse riguardano le politiche sull'ERS ed in particolare:

- Individuazione di zone speciali di riqualificazione anche attraverso la LR 22/2011 (ambiti di trasformazione) come già avvenuto con il Progetto Casa Comunale per attività di recupero e riqualificazione urbana con

elevata qualità architettonica ed ambientale

- Individuazione di zone speciali da sottoporre a PP con ripartizione equa dei diritti edificatori e delle urbanizzazioni da cedere al Comune (come PP S.Pio X) in variante parziale al PRG
- Individuazione di comparti edificatori ai margini della città moderna e consolidata, ben collegati al sistema infrastrutturale, da destinare a Housing Sociale ed ERP con cessione al Comune di aree a basso prezzo con meccanismi perequativi e di compensazione urbanistica
- Interventi di residenza sociale a basso impatto

Gli strumenti principali possono essere individuati nel PORU di cui all'art.3 della L.R.22/2011 e in Varianti parziali o generale al PRG. Importante il contributo che può dare anche il piano casa regionale che sui comparti di ERP esistenti permette di agire con un bonus volumetrico del 50% in caso di sostituzione edilizia di edifici ormai obsoleti (art.3 comma 4 L.R.19/2010 - *“Sono consentiti, previo accordo di programma tra gli ERAP ed i Comuni interessati, interventi di demolizione anche integrale e ricostruzione di immobili di edilizia residenziale pubblica di proprietà degli ERAP o dei Comuni, con eventuale ampliamento nel limite del 50 per cento della volumetria esistente.”*).

Nell'ambito di questo asse è determinante il contributo di una “logica premiale” verso interventi di ERS da introdurre nelle operazioni di trasformazione e riqualificazione urbana in maniera da stimolare gli interventi e fornire al mercato questa opportunità di affitto calmierato o vendita a prezzi agevolati.

Per le residenze sociali di nuovo impianto il coinvolgimento della attuale zona agricola va minimizzato nel contesto della riduzione del consumo di suolo non urbanizzato e limitato a progetti di reale utilità ed interesse pubblico, facilmente accessibili e urbanizzabili. Le operazioni, oltre che con il contributo della LR 22/2011 nei casi ammissibili e definiti dalla delibera di indirizzo di cui all'art.2 della medesima LR, potranno essere agevolate anche mediante varianti parziali da approvare con il procedimento semplificato di cui all'art.51 della L.865/1971.

ASSE STRATEGICO N.3: Valorizzazione del patrimonio pubblico

Nell'ottica della *spending review* e quindi del contenimento della spesa pubblica una importante opportunità può essere fornita dalla valorizzazione del patrimonio pubblico inteso in senso generale come il patrimonio non solo del Comune ma anche di altri Enti pubblici economici e territoriali. Si parla di interventi che possono produrre per questi Enti un “*plusvalore*” da reinvestire in opere di pubblica utilità e che possono costituire un interesse pubblico secondario ai sensi della L.R.22/2011 .

Una prima indicazione, derivante anche dagli spunti forniti dallo Schema Direttore, può essere la seguente:

a) immobili comunali

Piscina
Ex Stadio Flli Ballarin
Ex Mattatoio
Ex GIL
Casa colonica comunale in Via Saffi
Parco Rambelli
Area campo di atletica
Immobili scolastici da dismettere

b) immobili non comunali

Area Start
ASL via Romagna
Sottostazione RFI via Piemonte

Per quanto riguarda gli immobili comunali particolare importanza può essere fornita all'impianto natatorio della Piscina di via Sgambati che necessita di una riqualificazione e messa a norma molto costosa e che risulta altresì già essere inadeguato alla domanda attuale degli utenti. Questo intervento può avvalersi delle opportunità fornite dalla L.R.22/2011 con la richiesta di manifestazioni di interesse per il suo ampliamento e la sua riqualificazione mediante l'assegnazione di diritti edificatori in altri siti, in disponibilità degli operatori interessati, aventi già oggi da PRG vigente un indice edificatorio magari destinato ad altre funzioni ed usi. Sarà la delibera di indirizzo di cui all'art.2 della L.R.22/2011 a fornire gli obiettivi e le strategie in questa linea di azione.

L'ex stadio “F.Ili Ballarin” Rappresenta la porta nord di accesso alla città dal lungomare di Grottammare e fin dalla costruzione del nuovo stadio “Riviera delle Palme” in zona Brancadoro, il vecchio stadio ha subito nel tempo una

dismissione sempre più elevata con degrado urbanistico ed ambientale ed oggi, dopo l'acquisizione nel 2008 da parte del Comune dal Demanio dello Stato, può costituire una opportunità di riqualificazione per l'intero quartiere. La strategia per quest'area è quella, in una prima fase, di un aumento delle dotazioni reali a disposizione della città, di un'area da liberare dalle strutture vetuste delle tribune oramai inutilizzabili e una generale rivisitazione della viabilità veicolare e lenta nell'intorno che costituisce l'ingresso nord della città. Mediante la LR 22/2011 possono essere reperite delle risorse finanziarie da utilizzare per la riqualificazione leggera dell'area per poi, in una seconda fase, lanciare mediante anche un concorso di progettazione, una proposta di riqualificazione di maggior respiro anche a carico del privato in un'ottica economico-finanziaria con utilizzo sempre pubblico dell'area con dotazioni commerciali e di supporto al turismo, alla cultura, ecc...

Per l'ex Mattatoio di via Manara (attualmente già destinato a zona residenziale di completamento con la Variante al PRG approvata con il PRUACS) l'opportunità è quella di un trasferimento del volume esistente, magari con un premio volumetrico fornito dalla L.R.22/2009 come modificata dalla L.R. 19/2010 (piano casa regionale), in altro sito con liberazione dell'area attualmente coperta ed aumento della dotazione di servizi per il quartiere. Questo intervento può avvalersi delle opportunità fornite dalla L.R.22/2011 con la richiesta di manifestazioni di interesse per la sua riqualificazione. Identica opportunità si può evidenziare per la casa colonica comunale di via Saffi accanto all'omonimo parco pubblico. Sarà la delibera di indirizzo di cui all'art.2 della L.R.22/2011 a fornire gli obiettivi e le strategie in questa linea di azione.

Per l'Ex GIL sul lungomare Europa, le opportunità possono essere più legate all'incremento e aumento di qualità dell'offerta turistica della città mediante un progetto di riconversione, a carico del privato, della struttura con finalità turistico-ricettive-commerciali e monetizzazione al Comune sempre con strumenti derivanti dalla L.R.22/2011 o mediante varianti parziali al PRG.

Per l'area comunale eredità Rambelli di via Carnia l'obiettivo può essere quello di un utilizzo quale "parco agricolo comunale" con forte connotazione innovativa con progetti di riforestazione urbana, orti urbani, coltivazioni biologiche, centri di educazione ambientale ed in generale opportunità per giovani di inserirsi nel mondo del lavoro.

Per l'area di C.da Sgariglia ex discarica comunale, il suo recupero può passare tramite un utilizzo a parco solare o comunque per la produzione da energie rinnovabili.

Per l'area del Campo di Atletica di via Sgattoni è indicato il potenziamento della struttura recentemente ammodernata con il pistino coperto. Ulteriori potenziamenti possono essere l'ampliamento a 8 corsie e la messa a norma

degli spazi al coperto e a disposizione degli utenti e del pubblico. Tale linea di azione può essere perseguita mediante utilizzo di fondi privati o anche a scomputo di oneri di urbanizzazioni in operazioni di trasformazione urbana ai sensi della LR 22/2011 o di varianti parziali al PRG.

Infine tra gli immobili scolastici da dismettere sono indicati gli edifici di via dei Lauri e di via Petrarca per i quali è prevista la valorizzazione attraverso il PORU di cui alla L.R.22/2011 verificando la presentazioni di manifestazioni di interesse per conto del Comune. Inoltre sarà da verificare la dismissione futura anche dell'attuale immobile della scuola di via Curzi in funzione dello spostamento previsto nel lotto di via Togliatti o in alternativa con ristrutturazione dell'attuale edificio del Tribunale. I fondi per tale ristrutturazione, oltre che dal Progetto Casa comunale potranno provenire dalle alienazioni e dalle risorse di cui alla L.R.22/2011 che si volessero dirottare in tale asse.

Gli altri immobili indicati non sono comunali ma possono essere oggetto di protocolli di intesa/accordi con gli Enti proprietari che potrebbero fornire delle opportunità di riqualificazione per i medesimi e fornire alla città un miglioramento delle qualità urbane e delle dotazioni di servizi pubblici.

Sull'area START di via Mamiani esiste già una deliberazione di Consiglio Comunale (la n.66 del 16/06/2008) che prescrive di formulare, nell'ambito della fase di studio per la predisposizione del nuovo PRG del Comune, l'indicazione un area idonea alla delocalizzazione dell'attuale deposito START dalla zona Ragnola in un sito che possa produrre sia nel suo insediamento dimensionale che nelle sue modalità di utilizzo il minor impatto ambientale compatibile con lo sviluppo perseguito del trasporto pubblico locale. L'opportunità che si presenta con l'atto di indirizzo dell'art.2 della L.R.22/2011 è quella di verificare l'eventuale presentazione di manifestazioni di interesse dei privati per effettuare tale delocalizzazione a fronte di una trasformazione urbanistica dell'attuale sito con aumento della dotazione di servizi e standard urbanistici in loco. Sarà la delibera di indirizzo a fornire i relativi parametri o nel caso di indicare l'eventuale fattibilità di una variante parziale per operare la delocalizzazione in altro sito più idoneo sempre in accordo con il consiglio di amministrazione della START.

Sull'area occupata dall'immobile di via Romagna dell'ASUR Marche è avviabile un discorso a più ampio respiro vista la strategicità della posizione della medesima. L'immobile è attualmente sottoutilizzato e può essere agevolmente riconvertito con un progetto di più elevata utilità generale in un parcheggio a più piani per auto con eventuale quota residenziale o commerciale. Il progetto naturalmente della mobilità e della sosta deve coinvolgere anche altre aree e zone centrali da Viale de Gasperi fino al centro commerciale "naturale" di via S.Moretti e via Montebello che con una

generale rivisitazione dei criteri e delle strategie di mobilità e sosta possono creare delle condizioni di vivibilità migliori ai cittadini e ai visitatori/utenti. Sarà la delibera di indirizzo di cui all'art.2 della L.R.22/2011 a fornire gli obiettivi e le strategie in questa linea di azione, da concordare preventivamente con la proprietà dell'immobile.

Medesimo discorso può essere configurabile per l'immobile sito in via Piemonte oggi sottostazione della RFI per la linea FS-Adriatica. Nell'ottica della elettrificazione, già attuata ed in corso di completamento nella parte tecnologica, della ferrovia Ascoli-Porto d'Ascoli gli elettrodotti di via Piemonte/via Bianchi e quello che percorre il torrente Acquachiara e poi parallelo alla linea FS-Adriatica e a via Lombroso, potranno essere dismessi con un deciso aumento del grado di vivibilità delle zone percorse dagli stessi e di quelle circostanti. Per reperire le risorse economiche per tale dismissione è possibile ammettere un cambio di destinazione d'uso inquadrabile sia nel PORU di cui alla L.R. 22/2011 che in varianti parziali al PRG vigente. Sarà la delibera di indirizzo di cui all'art.2 della L.R.22/2011 a fornire gli obiettivi e le strategie in questa linea di azione.

ASSE STRATEGICO N.4: Progetti speciali di risanamento ambientale e riequilibrio

In questo asse strategico sono inseriti i progetti e le linee di azione relative agli interventi infrastrutturali, di recupero ambientale o ecologico-ambientale, e di riqualificazione energetica.

A supporto di tale asse sono state redatte le tavole fuori testo n.7 e 8 che evidenziano il sistema infrastrutturale nella maglia principale urbana (Tavola n.7 *“Maglia principale infrastrutturale urbana – Interconnessioni lungomare/Via Mare/SS16”*) ed extraurbana (Tavola n.8 *“Sistema infrastrutturale urbano – Attuale e di previsione”*). In materia infrastrutturale il Documento, in linea con lo Schema Direttore, quali interventi strategici individua i seguenti:

Circonvallazione nord/sud (Variante SS16) e viabilità di collegamento al Porto: Inserita nel PRG fin dal 1974 è stata parzialmente realizzata solo a sud fino alla zona di S.Lucia e risulta mancante il suo collegamento a Ponterotto e verso Grottammare. Tale viabilità, più inquadrabile per la sua concezione in una viabilità di attraversamento più che urbana, è stata inserita dall'ANAS nello studio in atto sulla Variante alla SS16 (studio “fase 3” anno 2012) che evidenzia delle criticità analizzate in una conferenza di servizi svoltasi nello scorso mese di luglio ad Ancona con Regione, ANAS e Provincia alla presenza del Comune. Dopo questa riunione è stata predisposta una ulteriore proposta, inserita negli elaborati grafici allegati al presente Documento Strategico, che risulta più congrua avendo eliminato le principali interferenze evidenziate nella conferenza (vicinanza all'abitato esistente e sovrapposizione con lottizzazioni residenziali di previsione del PRG, interferenza col Cimitero, mancanza di svincolo verso il porto, problemi geologici e idraulici per l'attraversamento di due fossi, ecc...) avvicinandosi alla A14 e sostituendo la maggior parte dei tratti in superficie con gallerie. La sua futura realizzazione, oltre a permettere una riqualificazione della attuale SS16 e dell'edificato prospiciente aumenterà la vivibilità del tessuto consolidato, migliorerà la sicurezza stradale e diminuirà l'inquinamento da polveri sottili. Attualmente, pur non essendo ancora disponibili finanziamenti specifici da parte degli Enti deputati all'uopo (ANAS, Provincia e Regione ognuno per le proprie competenze), il Comune ha messo in campo la propria autorità amministrativa fornendo il proprio supporto anche tecnico ai tavoli aperti e indicando, come visibile nella tavola di strategia allegata al Documento Strategico (la n.6) un possibile percorso conforme a quello in fase di studio da parte dell'ANAS e della Provincia. E' da verificare, in concordanza con l'intesa per il piano regolatore portuale (PRP) approvata a luglio 2012 dal Consiglio Comunale, il raccordo con la pianificazione

comunale infrastrutturale che indica due alternative possibili di cui una, quella forse più fattibile e meno impattante, si riconduce allo svincolo A14 e alla SS16 al casello di Grottammare sulla Valtresino. Questa scelta, comunque da approfondire con studi specifici, si allinea in maniera più omogenea al parere favorevole del Consiglio Superiore dei LL.PP. sul PRP che ha stralciato le funzioni commerciali (container, traghetti ro-ro e ro-pax) che fornivano all'infrastruttura portuale l'impatto più importante in termini viabilistici.

Risoluzione dei punti critici della SS16:

Come già contenuto nello Schema Direttore vengono individuati i punti critici dove agire o dove sono già in corso azioni.

Punto critico	Descrizione azione
Incrocio Via D'Annunzio-S.Filippo Neri	In corso (già compresa nell'intesa del Piano del porto con la Capitaneria)
Via Manara (torrente Albula)- Via Moretti - rotatoria	In corso (fase di progettazione nell'ambito del finanziamento statale)
Via S.Pio X-Via dei Lauri (traffico canalizzato)	Già approvata nella variante S.Pio X – in corso redazione Piano particol.
Ragnola – Svincolo Ascoli Mare - rotatoria	Realizzato – da verificare collegamento futuro alla Variante
Via Mattei (C.C.Fontana) - rotatoria	Da progettare – da verificare collegamento a by-pass della SS4 “Salaria”
Via Mare/Via Torino (Marzonetti)	Idem come sopra per via Mattei
Via Piave-Via Val Tiberina	Da progettare in relazione al sottopasso di via Piave/via Pasubio
Svincolo esistente via Pasubio Ascoli mare e zona commerciale	In parte lavori realizzati dal privato da verificare con il sottopasso di Via S. Giovanni in corso di realizzazione
Svincolo esistente via Sgambati (Piscina)	Da progettare in relazione al potenziamento della piscina comunale
Svincolo Salaria /via Val Cuvia (SS. Annunziata)	Analizzato con il Concorso di idee PEEP SS. Annunziata – fondi con PORU o Varianti parziali al PRG

Altri punti (sottopassi e altro) – Riguardo il tema dell'accessibilità della Città da punto di vista infrastrutturale importante è il ruolo dei sottopassi e degli attraversamenti dei punti critici già per la maggior parte evidenziate nello Schema Direttore. Per alcuni gli interventi sono in corso, per altri sono da reperire o mediante il PORU o mediante accordi pubblico-privato le risorse necessarie in alternativa al finanziamento comunale ordinario.

Svincolo/Sottopasso	Descrizione azione
Sottopasso via D'annunzio- zona Porto	In corso (già compresa nell'intesa del Piano del porto con la Capitaneria) – da reperire fondi con PORU o Varianti parziali al PRG
Sottopasso via Manzoni (accesso nord zona RFI Stazione)	In corso (già compresa nell'intesa del Piano del porto con la Capitaneria)– da reperire fondi con PORU o Varianti parziali al PRG
Sottopasso zona Stadio – Campo Europa (adeguamento esistente o nuovo)	Da progettare – da reperire fondi con PORU o Varianti parziali al PRG
Sottopasso via Esino (nuovo) con accessibilità lato mare stazione Porto d'Ascoli	Da progettare – da reperire fondi con PORU o Varianti parziali al PRG
Sottopasso via Mare (adeguamento del sottopasso esistente)	Da progettare – da reperire fondi con PORU o Varianti parziali al PRG
Sottopasso via Pasubio / via Piave	Progettazione approvata – appalto in corso
Sottopasso via S.Giovanni	Progettazione approvata – lavori in corso - da verificare raccordo alla viabilità esistente e accesso Sentina

Altri interventi – Sul tema del risanamento ambientale sono stati avviati dei percorsi molto importanti, come le casse di laminazione del torrente Albula (Accordo di programma intercomunale in variante ai PRG-lavori in corso), gli interventi di risanamento della rete idrografica minore (in corso studio

finanziato dal CIIP da parte del prof. Mancinelli), la sistemazione della foce del lo stesso torrente Albula (in corso progettazione esecutiva), ma molto altro c'è da fare. Già si è parlato, riguardo l'asse strategico precedente della valorizzazione del patrimonio pubblico dell'elettrodotto di Via Piemonte; ulteriori interventi sono quelli di risanamento ambientale per creazione di corridoi ecologici anche a fini turistici dell'Acquachiera e del Ragnola con riconnessione alla viabilità collinare e alla proposta di parchi agricoli collinari.

Infine ulteriore linea di azione nel campo delle infrastrutture è quella della creazione di ulteriori fermate della metropolitana di superficie Ascoli_SBT in zona Agraria e Stadio.

Ulteriori linee d'azione nella attuale zona a sud della Salaria sono:

-creazione di un “*parco urbano fluviale del Tronto*” (PUF) nella zona a sud di Via S.Giovanni fino all'argine del Tronto al fine di recuperare l'area golenale del fiume con mitigazione dell'attuale area PAI, connessa con un utilizzo turistico-ricreativo-commerciale e creazione di opportunità anche economiche agli operatori interessati. L'area è anche facilmente raggiungibile dalle principali vie di comunicazione (autostrada, Ascoli Mare, Salaria, ecc...) e può essere connessa senza opere rilevanti alla rete ciclabile comunale anche con la vicina Riserva Naturale “Sentina” per creare dei percorsi ecologici;

-risanamento della zona sud Porto d'Ascoli (zona “rottamatori”) con collegamento viario con Montepreandone.

Aree di riconnessione dei margini urbani: sono aree ai margini del tessuto urbano consolidato che rappresentano un “limite” massimo all'espansione urbana. Esse contengono le aree già destinate dal PRG a standard di livello territoriale, aree per infrastrutture di progetto (viabilità) e zone agricole più o meno pregiate con vincoli ambientali. Per tali aree sono indicate tramite progetti specifici in variante al PRG o con l'utilizzo della LR 22/2011 ove possibile, in congruenza con la delibera di indirizzo di cui all'art.2 della medesima legge, le seguenti linee di azione:

- Realizzazione di parchi urbani con acquisizione a patrimonio di aree con il meccanismo della perequazione urbanistica
- Realizzazione di verde attrezzato, sportivo, turistico, aree ludiche e ricreative e relativi servizi con perequazione e compensazione urbanistica delle aree a standard dell'attuale PRG
- residenza a basso impatto in particolare sociale
- infrastrutture di mobilità
- progetti di riforestazione urbana

ASSE STRATEGICO N.5: Aree in trasformazione (produttive, artigianali, ecc...)

In quest'asse sono inserite le politiche sulle aree produttive in trasformazione. Nel territorio urbano comunale si possono individuare 3 grandi aree produttive in trasformazione (*AP1-Porto d'Ascoli, AP2-Albula Alta, AP3-Porto*).

AP1 - Zone artigianali e commerciali a sud di Porto d'Ascoli (V.val Tiberina e Pasubio) – L'area industriale e artigianale di Porto d'Ascoli (AP1), viste le mutate condizioni socio economiche e la riconversione di varie aziende, ha la necessità di un riordino normativo e pianificatorio, per poter competere con i territori contermini, sotto l'aspetto della capacità insediativa e delle destinazioni urbanistiche. Pertanto, pur mantenendo anche le destinazioni urbanistiche delle aziende tuttora funzionanti, nei vari ambiti presi in considerazione, si propone una sostanziale liberalizzazione delle funzioni attraverso la definizione di PP con trasformazione di destinazione consensuale ed onerosa con recupero standard urbanistici e ridisegno della città. E' un insediamento complesso composto da alcuni sotto-ambiti con funzioni e azioni che possono essere affrontate con tematiche diversificate. Per tali zone si vuole definire una variante consensuale anche normativa che o attraverso le opportunità fornite dalla LR 22/2011 o attraverso una variante parziale al PRG operi una trasformazione di tali zone verso una destinazione mista più consona con il tessuto circostante fornendo qualità urbana, architettonica, ambientale e di dotazione di servizi pubblici. In linea generale lo strumento del PORU, vista la vastità delle aree, risulta poco maneggevole ma non escludibile su aree limitate ed in presenza di un interesse pubblico rilevante. Sarà la delibera di indirizzo di cui all'art.2 della L.R.22/2011 a fornire gli obiettivi e le strategie in questa linea di azione. Le sottozone individuate sono le seguenti:

- 1) Per l'insediamento di via Val Tiberina si prevede una trasformazione verso una destinazione composita (residenziale-commerciale-artigianale identificabile con la sigla BD1);
- 2) la zona tra via Val Tiberina e la ferrovia Ascoli-SBT si prevede una trasformazione in zona composita (identificabile con la sigla BD2) con destinazione residenziale-commerciale-artigianale, ove sarà data la possibilità alle aziende insediate di delocalizzarsi in aree apposite sul territorio comunale attraverso accordi consensuali.
- 3) Per l'insediamento sorto lungo via Pasubio (identificabile con la sigla CD2) con destinazione commerciale-direzionale-artigianale,

denominato “Strada-Mercato”, proprio per le sue caratteristiche morfologiche e funzionali, dovrà assumere una più marcata connotazione direzionale-commerciale con standard adeguati.

4) La zona compresa tra l'A14, via S.Giovanni e l'insediamento di via Pasubio, rimasta per la maggior parte non attuata, identificabile come zona composita BD3D4, con destinazioni già previste dal PRG vigente di tipo commerciali-direzionale-industriale. In tale ambito è configurabile una definizione di destinazioni più congrue allo sviluppo economico futuro e alla vocazione turistica della città, in connessione con la zona commerciale attigua e con lo sviluppo futuro del Parco urbano fluviale attiguo.

5) L'area compresa tra il fosso collettore e la ferrovia per Ascoli, attualmente utilizzata da attività inquinanti o particolarmente impattanti dal punto di vista ambientale (rottamatori e recupero materiali/calcinacci) identificabile con la sigla PSD2, con destinazione artigianale-industriale può ospitare, con opportuno riordino e urbanizzazione con criteri di elevata qualità ambientale, ulteriori attività anche da delocalizzare con riqualificazione del tessuto viario di collegamento con la vicina Monteprandone. In questo caso lo strumento più congruo apparirebbe la variante parziale o generale al PRG, mentre con la LR 22/2011 potrebbe essere possibile una modifica della destinazione in senso di aumento dello standard urbanistico ed una modifica della viabilità anche in accordo con il Comune contermine con ricollegamento alla viabilità principale. Sarà la delibera di indirizzo di cui all'art.2 della L.R.22/2011 a fornire gli obiettivi e le strategie in questa linea di azione.

AP2 - Zone artigianali di espansione a nord (Albula alta) – L'area artigianale di espansione in zona Albula alta, è un ambito composto dalle lottizzazioni artigianali già convenzionate a nord e sud del torrente Albula e dalle aree circostanti sia a destinazione artigianale di espansione che a servizi non attuati. Per questo ambito è configurabile una riconsiderazione della destinazione delle medesime attraverso un'azione integrata tra varianti normative e applicazione consensuale della LR 22/2011 con recupero standard, adeguamento delle urbanizzazioni mancanti o incomplete e riconnessione al tessuto cittadino circostante. Anche in questo caso, almeno in linea generale vista la vastità delle aree, lo strumento del PORU, risulta poco maneggevole ma non escludibile su aree limitate ed in presenza di un interesse pubblico rilevante. Sarà la delibera di indirizzo di cui all'art.2 della L.R.22/2011 a fornire gli obiettivi e le strategie in questa linea di azione. Le sottozone individuate sono le seguenti:

1) una zona identificabile con la sigla BD3 composta dal tessuto

urbano delle lottizzazioni convenzionate e delle aree artigianali di espansione da ricucire e rifunzionalizzare con una destinazione mista residenziale e di artigianato compatibile con la residenza. In tali aree attraverso un PP o su aree omogenee di norma riconducibili alle lottizzazioni convenzionate, o su più aree opportunamente individuate, sarà necessario ridisegnare il tessuto urbano con l'individuazione degli standard e dei servizi pubblici per fornire qualità ad un insediamento che ne è privo.

2) una sottozona identificabile con la lettera "VA" dove mediante opportuni criteri perequativi possano essere individuati gli standard necessari per il cambio di destinazione mediante le opportunità fornite dalla LR 22/2011 e verificare, dopo la delibera di indirizzo di cui all'art.2 della medesima LR, il rispetto dei parametri di cui all'art.3 per definirne un ambito PORU. In caso di mancato rispetto dei criteri per la definizione di aree urbanizzate si possa procedere con una successiva variante parziale al PRG anche normativa.

AP3 - Rifunzionalizzazione della zona portuale ex art.44 del PRG.: L'area ex portuale già normata dall'art.44 delle NTA del PRG e oggi denominata "zona filtro-porto città", è un'area composita in cui si alternano vaste aree a standard da riqualificare (ex stadio F.lli Ballarin) a immobili inattivi o dismessi sull'asse di via C.Colombo. Per essa vanno sfruttate le opportunità di riqualificazione dell'area comunale dell'ex Stadio F.lli Ballarin al fine di creare una area realmente a disposizione della città e del quartiere con una generale ricucitura al tessuto urbano circostante utilizzando gli strumenti della riqualificazione urbana più recenti (PORU) per generale plusvalore e qualità architettonica, ambientale ed economica. Come indirizzo generale si indica che lo strumento più adatto può essere una variante consensuale anche normativa, sull'intero ambito o su subcomparti ad adesione volontaria, che o attraverso le opportunità fornite dalla LR 22/2011 o attraverso una variante parziale al PRG operi una trasformazione di tali zone verso una destinazione più consona con il tessuto circostante fornendo qualità urbana, architettonica, ambientale e di dotazione di servizi pubblici. Sarà la delibera di indirizzo di cui all'art.2 della L.R.22/2011 a fornire gli obiettivi e le strategie in questa linea di azione. Quale indirizzo generale le sottozone individuate sono le seguenti:

1. una zona composita identificabile con la lettera "BP1" su viale Colombo in cui siano ammessi insediamenti residenziali-commerciali e di artigianato compatibile con la residenza con possibilità di recuperare gli edifici anche incongrui ora dismessi o sottoutilizzati.
2. una zona composita identificabile con la lettera "BP2" su viale Colombo in cui siano ammessi insediamenti residenziali-commerciali

con possibilità di recuperare gli edifici oggi incompleti aventi destinazioni più legate ad altre funzioni di tipo produttivo.

3. una zona artigianale-industriale-commerciale identificabile con la lettera "D5" in cui siano ammessi insediamenti produttivi con elevati standard e compatibili con la residenza e con le aree pubbliche poste nelle vicinanze.

Ulteriori linee di azione nel campo delle zone produttive attuali e di previsione sono:

- Zone artigianali D2 sparse sul territorio – Riconsiderazione della destinazione delle medesime attraverso un'azione integrata tra varianti normative e applicazione consensuale della LR 22/2011 – Si tratta di n.16 aree sparse sul territorio comunale con caratteristiche varie, alcune oggetto di intervento recente conforme alla norma di PRG con permesso di costruire scaduto o in corso, altre con caratteri di elevata dismissione, altre con frazionamento e parzializzazione della proprietà che ne rende difficoltosa la riqualificazione unitaria, altre ancora con caratteristiche più simili a zone residenziali che produttive ma senza identità né congruenza con il tessuto circostante. Per tutte si vuole definire una variante consensuale anche normativa che o attraverso le opportunità fornite dalla LR 22/2011 o attraverso una variante parziale al PRG operi una trasformazione di tali zone verso una destinazione mista più consona con il tessuto circostante fornendo qualità urbana, architettonica, ambientale e di dotazione di servizi pubblici. Sarà la delibera di indirizzo di cui all'art.2 della L.R.22/2011 a fornire gli obiettivi e le strategie in questa linea di azione.
- Stimolo alla realizzazione di nuove aree ricettive alberghiere con elevata qualità nelle zone più vicine al Lungomare sud aventi oggi destinazione a servizi con progetti aventi valore di PP anche con l'utilizzo ove possibile della LR 22/2011. Lo strumento più congruo appare la variante parziale o generale al PRG, mentre con la LR 22/2011 potrebbe essere possibile una modifica della destinazione in senso di aumento dello standard urbanistico o anche, nei casi previsti dal Regolamento Regionale di cui alla LR 22/2011 il trasferimento di capacità edificatorie da altre aree/immobili. Sarà la delibera di indirizzo di cui all'art.2 della L.R.22/2011 a fornire gli obiettivi e le strategie in questa linea di azione.

ASSE STRATEGICO N.6: Aree urbane strategiche

Le aree strategiche definite dallo Schema Direttore erano 3:

- Porto
- Sentina
- Area centrale Brancadoro

Le prime due sono già state, come esposto nei capitoli precedenti, trattate dalla pianificazione in corso e pertanto sono in fase di attuazione.

Per la terza area (area centrale “Brancadoro”) la strategia generale proveniente dallo Schema Direttore è quella di farne una area strategica di legame tra l'abitato di S.Benedetto e quello di Porto d'Ascoli con ampia dotazione pubblica con prevalenza di verde urbano e sportivo. L'area presenta un edificato abbastanza incongruo lungo la SS16 con destinazioni prevalentemente a servizi e commercio, mentre la restante area è destinata a verde sportivo di interesse urbano (art.49 delle NTA del PRG). Una discreta parte è stata attuata prima dell'approvazione del PRG/90 con la realizzazione dello stadio comunale e del palasport, mentre in zona a sud del medesimo palasport è presente una zona già lottizzata a palaghiaccio ma mai partita anche se già in parte urbanizzata e dove ogni anno si localizza il plateatico per circhi e luna park. La restante area, per oltre 20 ettari, oggi verde urbano di risulta e coltivata, è un'area di importanza strategica per la sua vicinanza alle principali assi di viabilità comunali e extra comunali, ai servizi pubblici, risulta avere orografia pianeggiante e nessun vincolo di natura paesistica e ambientale. La sua destinazione attuale ad attrezzature sportive di interesse urbano, con ampia dotazione di verde di interesse pubblico, ne può fornire l'opportunità mediante la LR 22/2011 di localizzarvi un ambito di trasformazione del PORU con cambio di destinazione del volume esistente o di parte dello stesso destinato ad attrezzature sportive (0,25 mq/mq di SUL per impianti coperti) verso destinazioni residenziali, commerciali o turistiche con ampia cessione al Comune di standard di quartiere e/o urbani secondo quanto sarà specificato dalla delibera di indirizzo di cui all'art.2 della LR 22/2011 e nel rispetto dei criteri di cui all'art.3 della medesima legge.

ASSE STRATEGICO N.7: Riqualificazione del costruito

La riqualificazione dell'esistente è una delle tematiche più importanti dell'attuale politica urbanistica regionale. Sia con il Piano casa regionale (LR 22/2009 e 19/2010) che con la LR 16/2005 (PRU) e specialmente con la LR 22/2011, la Regione ha stimolato la riqualificazione del costruito per aumentare la qualità urbana, migliorare le prestazioni energetiche degli edifici, aumentare il livello di sicurezza (es.sismico) e ridurre il rischio idrogeologico.

Dallo Schema Direttore provengono tutta una serie di indicazioni che possono essere confermate e ridescritte nel presente Documento Strategico riassumibili nelle seguenti principali misure/linee di azione:

- Riperimetrazione centri storici (A1, A2 e A3) e integrazione con “Piano dei Villini”(piano di salvaguardia del patrimonio edilizio urbano approvato definitivamente con D.G.P. n. 10 del 4/2/2003): risulta necessario ridefinire i perimetri dei centri storici e attualizzarli alla reale situazione che è stata definita con il citato piano particolareggiato. Tale rivisitazione potrà contenere anche delle linee guida per la realizzazione degli interventi più legati all'applicazione degli incentivi energetici, nel rispetto delle qualità storico culturali degli ambiti interessati e degli interventi di valenza ambientale. Lo strumento più idoneo è una variante parziale/generale al PRG tenuto conto che la LR 22/2011 esclude espressamente le zone A dall'applicazione.
- Regolamento energetico ambientale (incentivi volumetrici e sconti su oneri di urbanizzazione): Ai sensi della LR 14/2008 (“*Norme per l'edilizia sostenibile*”) si è avviata una stagione di innovazione normativa, sia a livello regionale che nazionale, con la quale è necessario adeguare gli strumenti regolamentari comunali (in particolare il REC-Regolamento Edilizio) alle disposizioni di legge per il contenimento delle dispersioni energetiche, il risparmio energetico e l'utilizzo delle fonti rinnovabili di energia. L'A.C. ha già avviato un percorso nel 2010, poi stoppatosi su richiesta delle associazioni di categoria e degli Ordini professionali nel 2011 in vista dell'uscita delle modifiche normative ormai divenute stabili, che è necessario riavviare e concludere con la massima condivisione per dotare la città di un regolamento moderno e capace di stimolare e rendere possibile l'applicazione delle norme sulla riqualificazione energetica degli edifici esistenti. Tale risultato va stimolato anche con l'applicazione di sconti sugli oneri di urbanizzazione dovuti più che con incentivi volumetrici già attivati con altre norme (es.Piano casa regionale). Lo strumento più adatto è una variante al REC normata dalla L.R.34/92.

Cap. 5

.....
**L'articolazione temporale delle strategie e sua congruenza
con gli strumenti di pianificazione territoriale (*cronologia*)**
.....

L'articolazione degli assi strategici e priorità da definire

Viene di seguito introdotta una matrice nella quale gli assi strategici definiti nel presente Documento si legano oltre che ai progetti e alle linee di azione in esso descritte agli strumenti da predisporre e all'articolazione delle priorità da definire.

La piattaforma di proposte, definite in esito alle analisi illustrate e sintetizzate nelle parti precedenti di questo documento, trova definizione attuativa in un insieme di strumenti tecnico-procedurali. Gli assi strategici proposti sono organizzati / ipotizzati attorno al motivo ricorrente della sostenibilità, oltre che urbanistica, ambientale, energetica anche amministrativa: essi devono essere coerenti con la normativa vigente, essere a basso rischio di esposizione a contenziosi o ricorsi amministrativi e soprattutto trasparenti ed equi. Rispetto ai diversi strumenti procedurali, ciascuno di essi è pensato per finalità e parti del territorio specifiche, ovviamente all'interno di un'univoca e definita prefigurazione strategica generale che prende spunto dal presente Documento Strategico e dallo Schema Direttore approvato.

Si prevedono diversi percorsi normativi, di cui uno solo riconducibile alla legge regionale n.22/2011 (attraverso l'attivazione di P.O.R.U. di cui all'art.3 della legge) mentre gli altri debbono comunque fare ancora riferimento alle Varianti di PRG, di cui al vigente art.26 della l.r. 34/92, pur con il supporto delle disposizioni transitorie contenute nella l.r. 22/11 in particolare per quanto concerne gli aspetti perequativi e la tematica della riqualificazione urbana:

I- decremento del consumo di suolo e delle previsioni insediative: Per l'intero territorio comunale sarà possibile, da parte dei privati interessati, richiedere una variante parziale al PRG per la riclassificazione uso del suolo, con decremento insediativo (Variante PRG ex l.r.34/92, supportata dalla l.r.22/11, art.11, comma1 lett.b). Questa opzione, già percorsa da altre Amministrazioni comunali nelle Marche (es. Senigallia e Fabriano) permette di riequilibrare le pressioni insediative teoriche del PRG ove non calibrate alla realtà attuale al fine di abbassare per il privato gli oneri economici per l'applicazione dell'imposta comunale IMU.

II- spostamento di volumetrie e liberazione del suolo: Per l'intero territorio comunale sarà possibile richiedere in variante parziale al PRG il trasferimento cubature (esistenti o di previsione del PRG vigente) con particolare riguardo alle zone produttive (artigianali, commerciali, industriali di completamento e di espansione) esistenti. Tali varianti possono essere ammesse qualora rispettino i parametri di cui all'art.3 della LR 22/2011 mediante definizione di ambito di trasformazione del PORU, altrimenti richiesta di variante parziale al PRG congruente con il disegno generale.

Sarà la delibera di indirizzo della LR 22/2011 a definire i criteri di applicazione.

III- attuazione delle previsioni di PRG sui servizi pubblici: Per l'acquisizione a patrimonio comunale degli standard previsti dal PRG/90 (sia art.48 che 49 delle NTA) sarà possibile richiedere in variante parziale al PRG il trasferimento di cubature (esistenti o di previsione del PRG vigente) con particolare riguardo alle zone produttive (artigianali, commerciali, industriali di completamento e di espansione) esistenti. Tali varianti possono essere ammesse qualora rispettino i parametri di cui all'art.3 della LR 22/2011 mediante definizione di ambito di trasformazione del PORU, altrimenti richiesta di variante parziale al PRG congruente con il disegno generale. Sarà la delibera di indirizzo della LR 22/2011 a definire i criteri di applicazione.

IV- valorizzazione del patrimonio pubblico: Su base volontaria sarà possibile manifestare l'interesse ad intervenire su patrimonio comunale o comunque pubblico da dismettere mediante progetti di trasformazione urbana. Tali varianti possono essere ammesse qualora rispettino i parametri di cui all'art.3 della LR 22/2011 mediante definizione di ambito di trasformazione del PORU, altrimenti richiesta di variante parziale al PRG congruente con il disegno generale. Sarà la delibera di indirizzo della LR 22/2011 a definire i criteri di applicazione.

V- incremento patrimonio ERP e Housing sociale: mediante la delibera di indirizzo di cui all'art.2 della LR 22/2011 sarà effettuata la ricognizione dello stato dell'edilizia sociale. Potranno essere stimolati progetti di recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, anche con accordi di programma con l'ERAP, o di definizione di nuovi comparti di Housing con caratteri innovativi e di elevata sostenibilità. Il privato potrà sottoporre proprie aree da cedere al Comune per operazioni di Housing sociale con utilizzo di metodi perequativi e di compensazione urbanistica anche mediante Variante al PRG. Tali varianti possono essere ammesse qualora rispettino i parametri di cui all'art.3 della LR 22/2011 mediante definizione di ambito di trasformazione del PORU, altrimenti con richiesta di variante parziale al PRG congruente con il disegno generale. Sarà la delibera di indirizzo della LR 22/2011 a definire i criteri di applicazione.

Vista l'elevata facilitazione procedurale impostata dalla LR 22/2011 per il PORU si ritiene prioritario definire gli ambiti di trasformazione di cui all'art.3 della LR 22/2011 per poi definire successivamente gli ambiti dove, con le congruenze definite dal presente Documento strategico, sarà possibile procedere mediante Variante parziale al PRG ai sensi della LR 34/92.

Al fine di procedere alla definizione dei criteri di indirizzo per la redazione del

PORU di cui alla LR 22/2011 il Comune procederà alla definizione di alcuni approfondimenti resi necessari dal Regolamento Regionale di cui alla LR 22/2011 stessa, e cioè:

- Redazione delle “Linee guida per la valutazione della aree” (pre e post riqualificazione come aggiornamento di quello dell’Agenzia del Territorio per l’ICI) e relativa Carta del valore dei suoli.
- Redazione delle “Linee guida per la contrattazione” con i privati sul plusvalore e sull’interesse pubblico e per l’applicazione degli articoli 5, 6, 7 della L.R.22/2011 (Compensazione e perequazione urbanistica).
- Aggiornamento della relazione socio economica al 2011(Censimento ISTAT) oggi ferma al 31/12/2006.

Il contenuto di questi documenti prevede la seguente composizione orientativa:

- A) **Redazione delle “Linee guida per la valutazione della aree” (pre e post riqualificazione come aggiornamento di quello dell’Agenzia del Territorio per l’ICI) e relativa Carta del valore dei suoli.**

Si prevedono le seguenti attività:

A.1. Analisi e classificazione del sistema urbano e delle aree interessate dal PORU

Si prevede l’acquisizione ed elaborazione, anche con il supporto e l’assistenza dell’Ufficio di piano del Comune di San Benedetto, dei dati tecnici, normativi, demografici, economici, istituzionali, ambientali e sociali concernenti il sistema urbano a scala generale e in particolare riferimento alle aree interessate dal PORU, individuando in particolare (attraverso la formulazione di sintesi interpretative e valutative delle analisi di base) gli elementi costitutivi, nonché i fattori di criticità e/o potenzialità. Verranno ad esempio considerati:

- le condizioni di naturalità e geologico tecniche e morfologiche dei suoli (pendenza, portata, condizioni idrogeologiche, elementi di potenziale vulnerabilità ambientale);
- la presenza in sito di edifici, manufatti, strutture, dotazioni territoriali ed infrastrutture in grado di esaltare e/o deprimere il valore delle aree;
- il tipo, la scala e l’entità delle forme di degrado (edilizio, urbanistico, sociale ed economico) e dequalificazione;
- la forma delle aree (regolare e non regolare) e l’articolazione in lotti (livello di frammentazione delle proprietà) e i rapporti e le relazioni (funzionali, ambientali, visive, ecc.) con il contesto;
- le previsioni urbanistiche vigenti, la destinazione d’uso di provenienza dei suoli, gli eventuali vincoli sovraordinati condizionanti e/o vincolanti le

trasformazioni (urbanistiche ed edilizie).

A.2. Attribuzione di un valore economico alle aree

Conseguentemente alle analisi e alle valutazioni condotte nella prima fase, si procederà alla successiva identificazione preliminare di “zone” con condizioni di fatto e di diritto uniformi ed all’individuazione di punti di forza e di debolezza che potrebbero agevolare o ritardare l’attuazione e la realizzazione delle potenziali previsioni di trasformazione (indicate e verificate con l’Ufficio di piano), quali ad esempio:

- carenza di dotazione di servizi e di infrastrutture da compensare;
- impegni e rischi finanziari notevoli per la bonifica e la riqualificazione dei suoli;
- localizzazione strategica e trasformabilità;

si procederà alla attribuzione di valori economici per zone omogenee.

B) Redazione delle “Linee guida per la contrattazione” con i privati sul plusvalore e sull’interesse pubblico e per l’applicazione degli articoli 5, 6, 7 della L.R.22/2011 (Compensazione e perequazione urbanistica).

B.1 Formulazione di regole e strumenti per la “perequazione” (orizzontale e verticale) e compensazione

In prima istanza verranno definite le modalità per l’attribuzione della medesima quantità edificatoria alle diverse proprietà interessate caratterizzate dalla medesima situazione di fatto e di diritto. Ai fini della “perequazione orizzontale” si individueranno quindi, a partire dalle destinazioni d’uso del suolo e della disciplina previgente (P.R.G.) verranno proposti ed attribuiti indici e parametri urbanistici perequati.

Successivamente ai fini del perseguimento di un ragionevole equilibrio tra la valorizzazione immobiliare delle proprietà e le ricadute pubbliche delle trasformazioni in termini di qualità ed efficienza urbana e territoriale, si procederà alla definizione della “perequazione verticale” attraverso:

- la definizione ed individuazione di tecniche e misure di “compensazione” (per acquisizioni gratuite di aree pubbliche; per opere pubbliche extra standard, per la conseguente cancellazione di previsioni di destinazioni d’uso dei suoli di P.R.G., per l’eventuale indicazione di modalità di uso pubblico di aree a gestione privata; ecc.);
- la definizione di tecniche e misure di “premierità” per incentivare interventi di trasformazione eco-compatibili ed ad elevato contenuto di sostenibilità ambientale e paesaggistica (attenti al risparmio energetico, al risparmio idrico, alla qualità urbana e alla qualità dello spazio pubblico, all’efficienza delle dotazioni e delle infrastrutture).

B.2 Applicazione dei principi della perequazione e della compensazione in

aree strategiche dell'area di riferimento del PORU.

- Definizione di invarianti e di criteri generali d'intervento nelle aree strategiche;
- Formulazione di ipotesi di trasformazione urbanistica ;
- Prefigurazione di scenari di assetto;
- Valutazione delle convenienze pubbliche e private.

C) Aggiornamento della relazione socio economica al 2011 (Censimento ISTAT) oggi ferma al 31/12/2006.

Per l'aggiornamento dei principali contenuti della Relazione socio-economica del 2006, sulla base delle trasformazioni avvenute e delle dinamiche in atto, si prevedono attività di analisi finalizzate ad aggiornare, attraverso il recupero delle specifiche fonti informative, i principali indicatori demografici e socio-economici, mantenendo al contempo la necessaria attenzione all'approfondimento di eventuali tematiche ritenute maggiormente attinenti alle finalità e agli obiettivi del PORU, consentendo eventualmente una loro a declinazione ed articolazione nell'ambito della stessa relazione.

Articolazione priorità

I – PORU L.R.22/2011 per gli ambiti che rispettano i criteri di cui all'art.3 della LR 22/2011 e soprattutto per l'ottenimento degli obiettivi delineati nel Documento Strategico con priorità per la cessione al Comune di dotazioni di standard aggiuntive rispetto a quelle di legge e per la realizzazione diretta di opere pubbliche o di interesse pubblico definite strategiche o comunque di importanza riconosciuta.

II – Variante parziale al PRG per ambiti definiti congruenti con il disegno generale del Documento Strategico ove non rispettino i criteri di cui all'art.3 della LR 22/2011 con priorità per la cessione al Comune di dotazioni di standard aggiuntive rispetto a quelle di legge e per la realizzazione diretta di opere pubbliche o di interesse pubblico definite strategiche o comunque di importanza riconosciuta.

III – Variante parziale al PRG per definire ambiti di Housing sociale con limitato consumo di suolo e priorità per le aree già individuate dal PRG come non agricole per la realizzazione di volumetrie a basso impatto.

Si allega di seguito la matrice degli interventi connessa con la tavola n.6 "Strategie" del presente Documento.

Contenuti

**per la documentazione dello Schema Direttore :
Ufficio di Piano – consulenza Arch.Zazio (2007)**

**per l'analisi urbanistica del PRG (1997/2002):
Sistema botanico vegetazionale
Ufficio di Piano – dott.P.Galli/dott.R.Impiccini/Dott.R.Pasqualetti**

**Sistema storico culturale
Ufficio di Piano – prof.L.Tomei/G.Ciarrocchi**

**Sistema insediativo storico urbano e extraurbano
Ufficio di Piano**

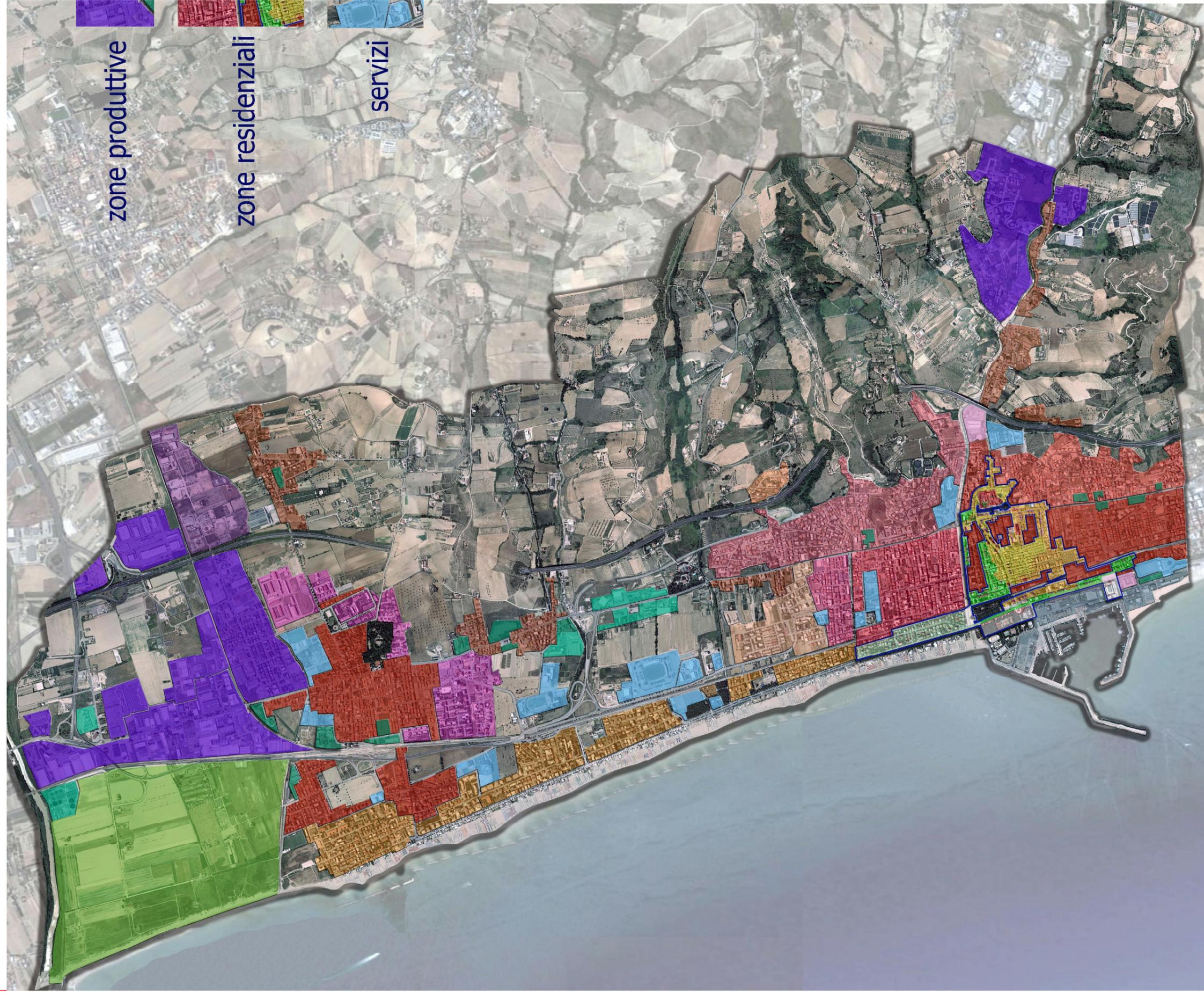
ASSE STRATEGICO	AZIONI/PROGETTI	STATO DI ATTUAZIONE	STRUMENTO	PRIORITA' NOTE
1- Aumento della dotazione di servizi ed infrastrutture con acquisizione a patrimonio comunale	Realizzazione di parchi urbani con acquisizione a patrimonio di aree con il meccanismo della perequazione urbanistica	Studi preliminari	Variante Parziale al PRG – L.R. 22/2011 su aree limitate congruenti con il disegno generale con rispetto parametri di cui art.3 LR 22/2011	Da definire con la delibera di indirizzo art.2 L.R. 22/2011
1- Aumento della dotazione di servizi ed infrastrutture con acquisizione a patrimonio comunale	Realizzazione di verde attrezzato, sportivo, turistico, aree ludiche e ricreative e relativi servizi con perequazione e compensazione urbanistica delle aree a standard dell'attuale PRG	Studi preliminari	Variante Parziale al PRG – L.R. 22/2011 su aree limitate congruenti con il disegno generale con rispetto parametri di cui art.3 LR 22/2011	Da definire con la delibera di indirizzo art.2 L.R. 22/2011
1- Aumento della dotazione di servizi ed infrastrutture con acquisizione a patrimonio comunale	Acquisizione a patrimonio comunale delle aree ex artt.48 con il meccanismo della perequazione e compensazione urbanistica delle aree	Studi preliminari	L.R. 22/2011 su aree limitate congruenti con il disegno generale – Varianti parziali ove non rispettino i parametri di cui art.3 LR 22/2011	Da definire con la delibera di indirizzo art.2 L.R. 22/2011
1- Aumento della dotazione di servizi ed infrastrutture con acquisizione a patrimonio comunale	Acquisizione a patrimonio comunale di quota parte delle aree ex art.49 del PRG vigente con il meccanismo della perequazione urbanistica delle aree per realizzare residenza, servizi e infrastrutture di comunicazione. Logica premiale per l'edilizia sociale e le opere pubbliche a scomputo	Studi preliminari	L.R. 22/2011 su aree limitate congruenti con il disegno generale – Varianti parziali ove non rispettino i parametri di cui art.3 LR 22/2011	Da definire con la delibera di indirizzo art.2 L.R. 22/2011
2 - Aumento della dotazione di Edilizia Residenziale Sociale (ERS)	Individuazione di zone speciali di riqualificazione anche attraverso la LR 22/2011 (ambiti di trasformazione) come già avvenuto con il Progetto Casa Comunale per attività di recupero e riqualificazione urbana con elevata qualità architettonica ed ambientale	Studi preliminari– Azioni in corso (Progetto casa comunale)	L.R. 22/2011 su aree limitate congruenti con il disegno generale – Varianti parziali ove non rispettino i parametri di cui art.3 LR 22/2011	Da definire con la delibera di indirizzo art.2 L.R. 22/2011
2 - Aumento della dotazione di Edilizia Residenziale Sociale (ERS)	Individuazione di zone speciali da sottoporre a PP con ripartizione equa dei diritti edificatori e delle urbanizzazioni da cedere al Comune (come PP S.Pio X) in variante parziale al PRG	Studi preliminari – Azioni in corso (S.Pio X)	L.R. 22/2011 su aree limitate congruenti con il disegno generale – Varianti parziali ove non rispettino i parametri di cui art.3 LR 22/2011	Da definire con la delibera di indirizzo art.2 L.R. 22/2011
2 - Aumento della dotazione di Edilizia Residenziale Sociale (ERS)	Individuazione di comparti edificatori ai margini della città moderna e consolidata, ben collegati al sistema infrastrutturale, da destinare a Housing Sociale ed ERP con cessione al Comune di aree a basso prezzo con meccanismi perequativi e di compensazione urbanistica	Studi preliminari	Variante Parziale al PRG – L.R. 22/2011 su aree limitate congruenti con il disegno generale con rispetto parametri di cui art.3 LR 22/2011	Da definire con la delibera di indirizzo art.2 L.R. 22/2011
2 - Aumento della dotazione di Edilizia Residenziale Sociale (ERS)	Interventi di residenza sociale a basso impatto	Studi preliminari	Variante Parziale al PRG – L.R. 22/2011 su aree limitate congruenti con il disegno generale con rispetto parametri di cui art.3 LR 22/2011	Da definire con la delibera di indirizzo art.2 L.R. 22/2011

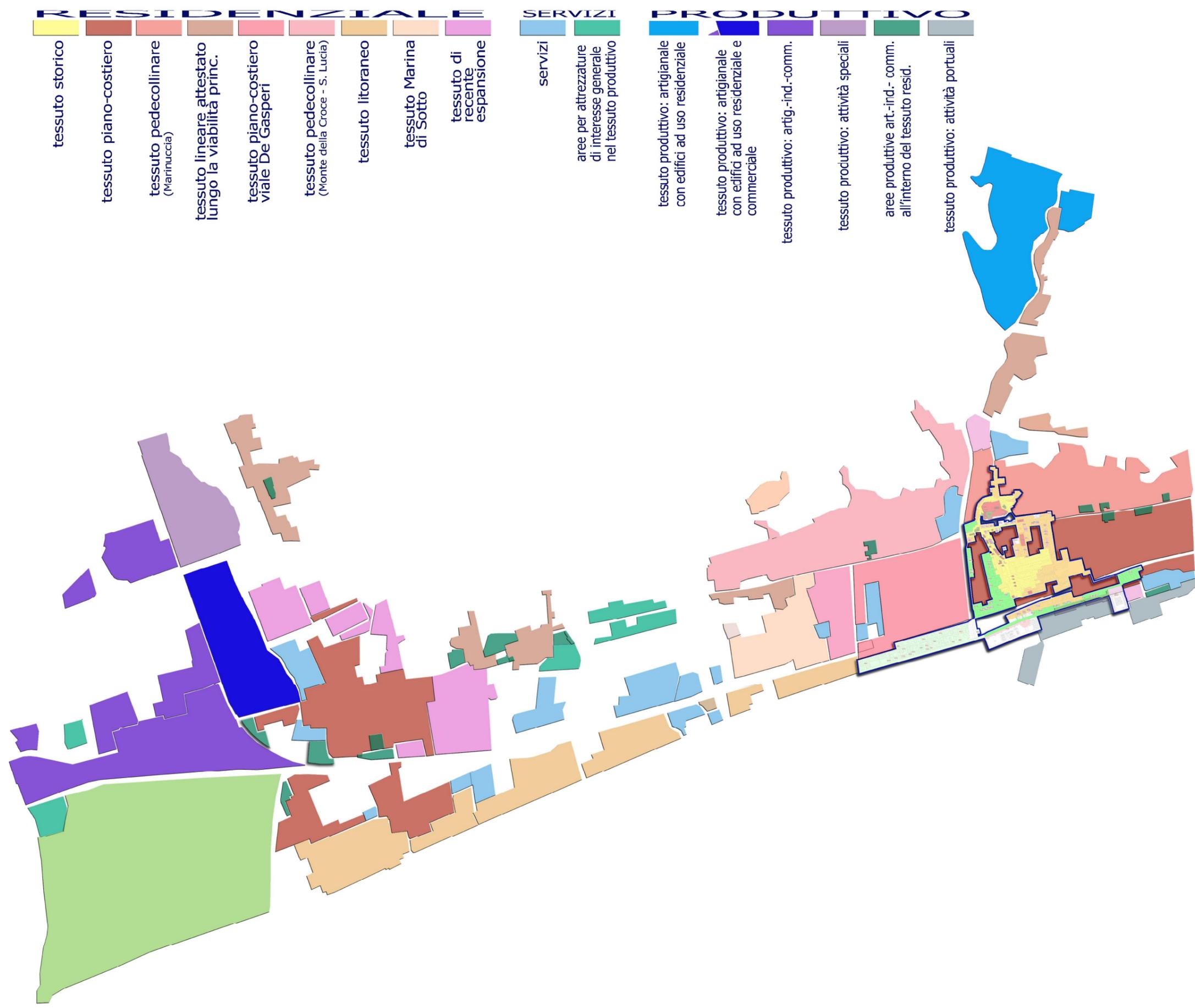
ASSE STRATEGICO	AZIONI/PROGETTI	STATO DI ATTUAZIONE	STRUMENTO	PRIORITA'_NOTE
3 – Valorizzazione del patrimonio pubblico	Immobili comunali	Studi preliminari	Variante Parziale al PRG – L.R. 22/2011 su aree limitate congruenti con il disegno generale e rispetto parametri di cui art.3 LR 22/2011	Da definire con la delibera di indirizzo art.2 L.R. 22/2011
3 – Valorizzazione del patrimonio pubblico	Immobili non comunali	Studi preliminari	Variante Parziale al PRG – L.R. 22/2011 su aree limitate congruenti con il disegno generale con rispetto parametri di cui art.3 LR 22/2011	Da definire con la delibera di indirizzo art.2 L.R. 22/2011
4 – Progetti speciali di risanamento ambientale e riequilibrio	Sistema infrastrutturale: Circonvallazione nord/sud e viabilità di collegamento al porto	Studi in corso (ANAS, ecc...)	Variante Parziale al PRG –	Intesa sul piano del porto approvata in Consiglio Com.
4 – Progetti speciali di risanamento ambientale e riequilibrio	Sistema infrastrutturale: Risoluzione punti critici sulla SS16	Studi preliminari e per alcuni progetti appalti e lavori in corso	Variante Parziale al PRG – LR 22/2011	Le opere vanno richieste ai privati quali invariati strategiche per l'attuazione del PORU
4 – Progetti speciali di risanamento ambientale e riequilibrio	Sistema infrastrutturale: Accessibilità della città	Studi preliminari e per alcuni progetti appalti e lavori in corso	Variante Parziale al PRG – LR 22/2011	Le opere vanno richieste ai privati quali invariati strategiche per l'attuazione del PORU
4 – Progetti speciali di risanamento ambientale e riequilibrio	Altri interventi: Rete idrografica, riassetto ambientale, corridoi ecologici	Studi preliminari e per alcuni progetti appalti e lavori in corso	Variante Parziale al PRG – LR 22/2011 anche per PORU intercomunale	Le opere vanno richieste ai privati quali invariati strategiche per l'attuazione del PORU
5 – Aree in trasformazione (produttive, artigianali, ecc...)	Aree D2 sparse sul territorio – riconversione e variazione della destinazione con quote cedute al Comune più servizi	Studio generale più fattibilità tecnico economica	Variante parziale anche normativa al PRG consensuale anche con utilizzo L.R.22/2011 su zone omogenee	Premialità per accorpamenti di più aree contigue
5 – Aree in trasformazione (produttive, artigianali, ecc...)	AP1_Area sud Porto d'Ascoli (Via Pasubio+Val Tiberina)	Studi preliminari + PP da mandare a VAS	PP in variante parziale anche normativa al PRG consensuale, con utilizzo L.R.22/2011 su zone omogenee	Da definire con la delibera di indirizzo art.2 L.R. 22/2011
5 – Aree in trasformazione (produttive, artigianali, ecc...)	AP2_Area Albula Alta (varie lottizzazioni)	Studi preliminari	PP in variante parziale al PRG consensuale utilizzo L.R. 22/2011 su zone omogenee	Da definire con la delibera di indirizzo art.2 L.R. 22/2011
5 – Aree in trasformazione (produttive, artigianali, ecc...)	AP3_Area ex art.44 Porto	Variante normativa al PRG già approvata per conformità al PRP	L.R.22/2011 con interessamento area ex stadio F.Ili Ballarin – Variante parziale al PRG se non rispetta criteri art.3 LR 22/2011	Da definire con la delibera di indirizzo art.2 L.R. 22/2011
5 – Aree in trasformazione (produttive, artigianali, ecc...)	Revisione della destinazione della zona industriale a sud della città (zona Autostrada)	Studi preliminari	Variante parziale al PRG con utilizzo L.R.22/2011 su zone omogenee con criteri art.3 LR 22/2011	Da definire con la delibera di indirizzo art.2 L.R. 22/2011

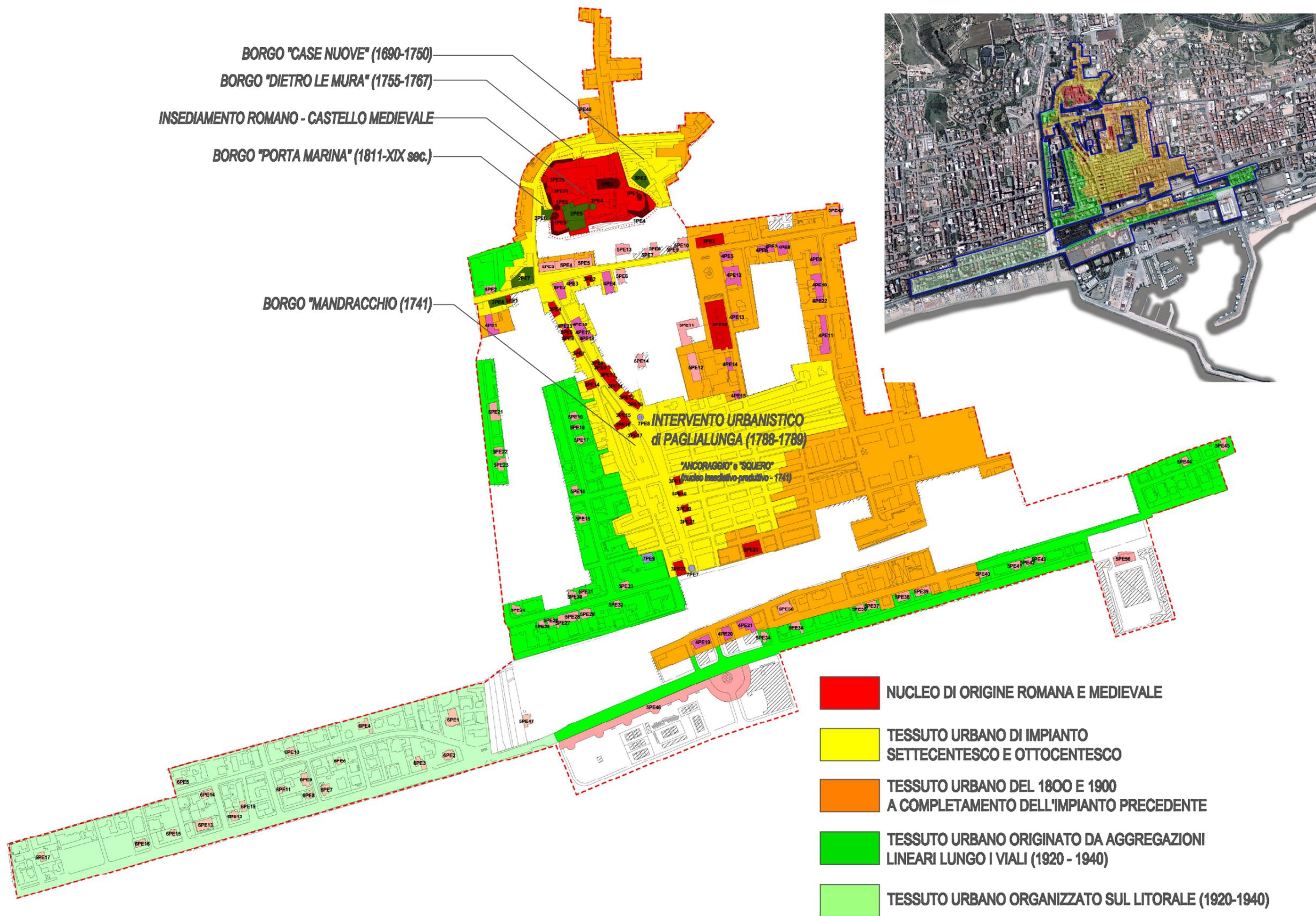
ASSE STRATEGICO	AZIONI/PROGETTI	STATO DI ATTUAZIONE	STRUMENTO	PRIORITA'_NOTE
6 - Aree urbane strategiche	Area portuale	In corso approvazione in Regione	Piano del Porto (Legge 84/94 art.5)	Parere favorevole Consiglio Superiore LL.PP.
6 - Aree urbane strategiche	Sentina	Approvato Piano di Gestione	Legge Regionale Aree Protette	(approvato)
6 - Aree urbane strategiche	Zona centrale "Brancadoro"	Studi preliminari e proposte	L.R.22/2011 - variante parziale al PRG con criteri art.3 LR 22/2011	
7 - Riqualificazione del costruito	Riperimetrazione centri storici (A1,A2 e A3) e integrazione con "Piano dei Villini"	Studi preliminari	Variante generale/parziale al PRG	Non applicabile LR 22/2011
7 - Riqualificazione del costruito	Regolamento energetico ambientale	Studio arch.Sartogo redatto nel 2010 e discusso con associazioni di categoria	Variante al REC	

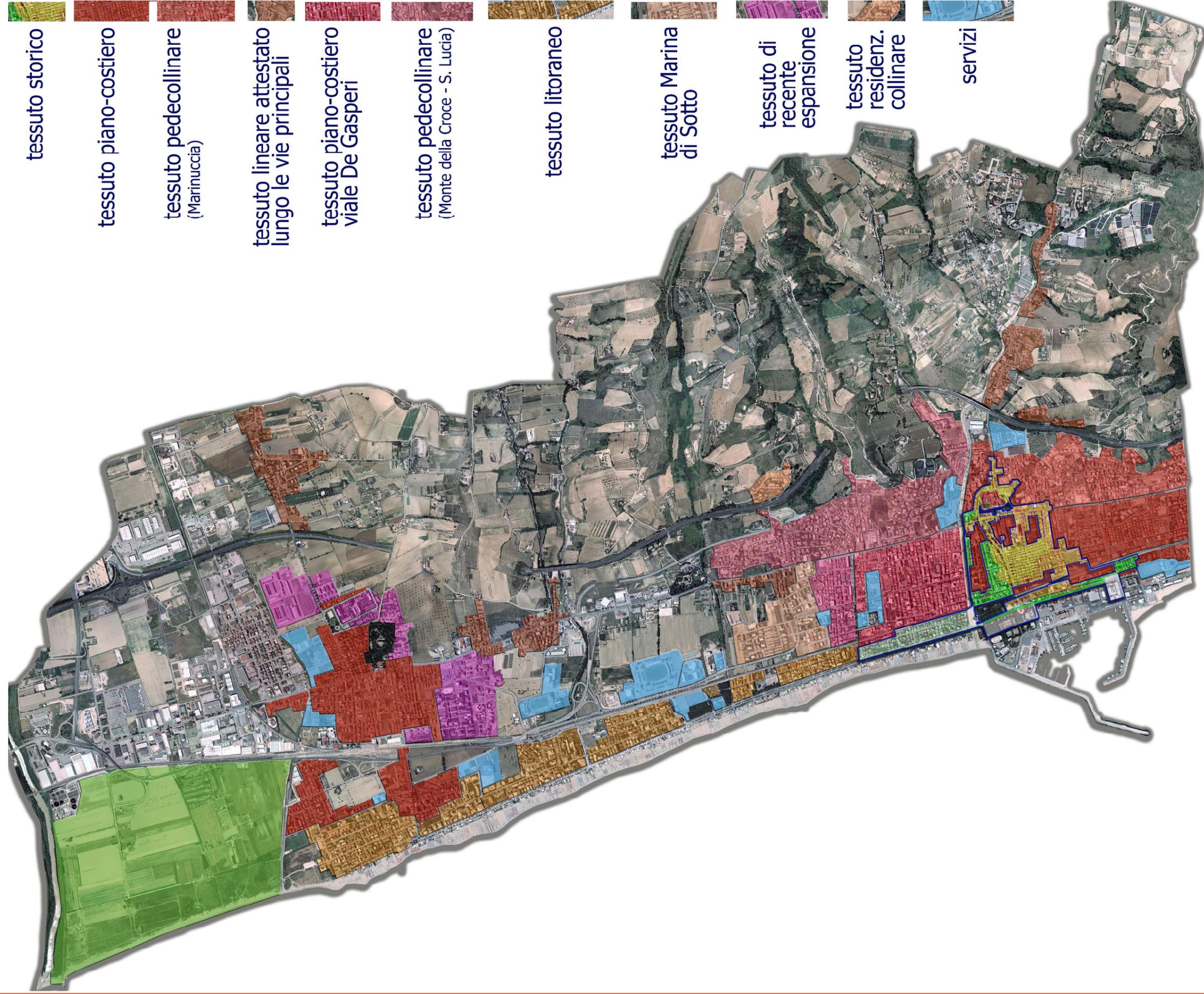
Documento Strategico: Tavole fuori testo

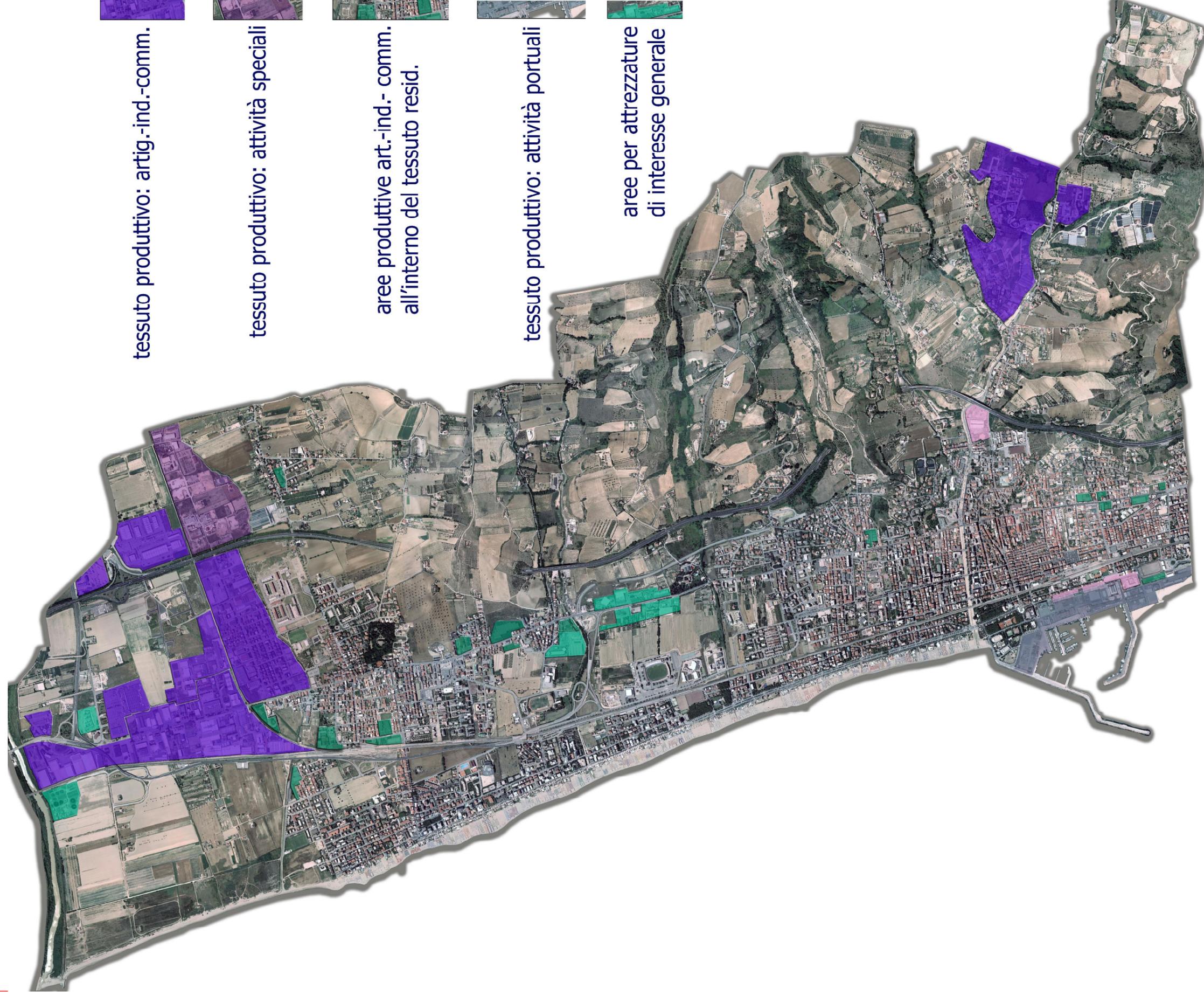
- 1_ Sistema insediativo urbano – inquadramento generale*
- 2_ Sistema insediativo urbano – distribuzione degli ambiti funzionali*
- 3_ Sistema insediativo urbano – Sequenze aggregative del tessuto storico*
- 4_ Sistema insediativo urbano – Caratteri morfologici dei tessuti residenziali/servizi*
- 5_ Sistema insediativo urbano – Caratteri morfologici dei tessuti produttivi*
- 6_ Spazi dei sistemi naturalistici e culturali*
- 7_ Maglia principale infrastrutturale urbana – Interconnessioni lungomare/Via Mare/SS16*
- 8_ Sistema infrastrutturale urbano – Attuale e di previsione*











tessuto produttivo: artig.-ind.-comm.

tessuto produttivo: attività speciali

aree produttive art.-ind.-comm.
all'interno del tessuto resid.

tessuto produttivo: attività portuali

aree per attrezzature
di interesse generale



