



Città di San Benedetto del Tronto  
PROVINCIA DI ASCOLI PICENO

# PROGETTO CASA COMUNALE - 1° stralcio

## PROGETTAZIONE

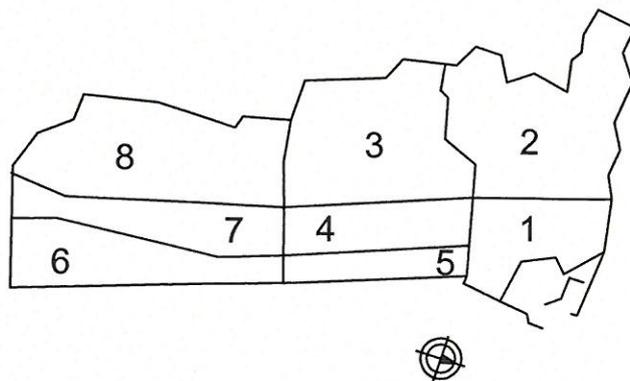
SETTORE SVILUPPO DEL TERRITORIO E DELL'ECONOMIA LOCALE

### DIRIGENTE DEL SETTORE

ing. Germano Polidori

### SERVIZIO PIANIFICAZIONE URBANISTICA, SVILUPPO SOSTENIBILE E S.I.T.

ing. Marco Cicchi  
per.ed. Giovanni Ciarrocchi  
geom. Massimo Forlini  
dott. Gianni Tiburtini



### SINDACO

Giovanni Gaspari

### VICE SEGRETARIO GENERALE

dott. Roberto De Berardinis

## **VARIANTE ZONA SPECIALE N.18**

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA DELLA VARIANTE

Corso G.Mazzini

Maggio 2015

**OGGETTO: PROGETTO CASA COMUNALE (PRIMO STRALCIO) - PIANO PARTICOLAREGGIATO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PUBBLICA - ZONA SPECIALE N.18 "CORSO G.MAZZINI" - VARIANTE ADOZIONE AI SENSI DELL'ART. 30 DELLA L.R. 34/92 E S.M.I.**

**RELAZIONE TECNICA DELLA VARIANTE URBANISTICA**

Il Comune di San Benedetto del Tronto è dotato di Variante Generale al P.R.G., approvata definitivamente in adeguamento al Piano Paesistico Ambientale Regionale con D.P.G.R. n. 8369 del 27.11.90.

Con Delibera di C.C.n. 56 del 18107/2012 l'A.C. ha approvato definitivamente un Piano Particolareggiato di recupero di iniziativa pubblica in variante al P.R.G. vigente con la procedura prevista dall'art.26 della l.reg.34/92 e s.m.i.. Tale atto è susseguente agli atti di indirizzo del Consiglio Comunale approvati con Delibera di C.C. n.199 del 14/12/2007 "*Schema direttore del P.R.G.- atto di indirizzo per la redazione del nuovo piano regolatore generale. Approvazione*", e con Delibera di C.C. n.108 del 26.9.2008 "*Progetto casa - Criteri e procedure - Atto di indirizzo*".

La variante è composta dai seguenti elaborati tecnico-grafici prodotti dal Servizio Pianificazione Urbanistica:

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

All'interno del Piano Particolareggiato di recupero sono previste dieci zone speciali di attuazione composte da altrettanti piani di recupero da convenzionarsi in maniera singola nei tempi previsti dalle Norme Tecniche di Attuazione (dieci anni).

Per la zona speciale n.18 il progetto riguardava la riqualificazione di un edificio adibito in passato a servizi per la collettività (ex palazzo Polizia Stradale in zona Z del PRG), ora dismesso da tempo e ubicato nel centro cittadino in un'area densa e fortemente urbanizzata lungo l'asse principale di collegamento Nord-Sud della città. Il progetto di ristrutturazione prevedeva la rimodellazione del volume esistente con modifiche della sagoma del fabbricato e la completa trasformazione della destinazione dello stesso a civile abitazione. La riqualificazione produceva uno standard pro capite per l'intera volumetria di progetto pari a mq. 376. Tale necessità veniva soddisfatta mediante la realizzazione di un parcheggio a raso di mq. 361 e di un livello interrato sempre destinato a parcheggio di mq. 348 per complessivi mq. 709. Pertanto il progetto prevedeva oltre al soddisfacimento dello

standard di cui al D.M. 1444/68, aree in esubero che andavano a migliorare la vivibilità di questa zona fortemente congestionata. Le unità abitative per l'edilizia sociale andavano reperite secondo quanto previsto dalla D.G.C. n. 280 del 29/09/2009.

In sintesi il progetto approvato prevedeva:

- la realizzazione di un volume pari a 3765 mc di cui 565 mc per edilizia sociale;
- una superficie fondiaria pari a 999 mq;
- un indice fondiario If pari a 3,77 mc/mq;
- la realizzazione di un parcheggio a raso pari a mq. 361;
- la realizzazione di un parcheggio interrato pari a mq. 348;
- l'edilizia sociale in proprietà da definire secondo D.G.C. n. 280/09.

Con nota acquisita a ns. prot. n.23356 del 10/04/2015 la signora Ricci Laura, in qualità di proprietaria, ha richiesto una variante al piano di recupero approvato con D.C.C.n.56/2012 inoltrando i seguenti elaborati:

- Relazione tecnica e di abbattimento barriere architettoniche
- Documentazione fotografica
- Computo metrico estimativo OO.UU. primaria
- Elaborato: stato attuale
- Elaborato: progetto
- Elaborato: viste planivolumetriche

Le modifiche proposte dalla proprietà si sono rese necessarie in quanto l'intervento progettato non è risultato appetibile commercialmente causandone la non attuazione. In particolare è risultata troppo dispendiosa la realizzazione del piano interrato da destinare parte a parcheggio pertinenziale e parte a parcheggio pubblico con accesso da unico scivolo, creando inoltre uno stato di comunione poco gradito agli operatori del settore potenzialmente interessati ad attuare l'intervento.

Oltremodo, lo standard previsto a parcheggio pubblico seppure sovradimensionato in riferimento all'intervento proposto, risultava come superficie effettivamente disponibile a parcheggio notevolmente inferiore, essendo disposto su due livelli con la necessità di realizzazione dello scivolo.

Il nuovo fabbricato previsto dal progetto approvato non migliorava di fatto la versatilità della ripartizione interna delle unità immobiliari e riduceva il fronte stradale lato ovest, ove sarebbe opportuna la maggiore visibilità possibile dalla statale al fine di insediare un'attività commerciale.

Inoltre, l'attuale ubicazione del fabbricato esistente, già consente la formazione di un notevole numero di posti auto prospicienti la statale e nel retro del fabbricato all'interno del lotto fondiario, non risultando quindi necessaria la creazione di un livello interrato con aggravii sia sui costi di realizzazione che sulle modalità di realizzazione dell'intervento.

Infine, visto l'attuale mercato immobiliare, la volontà della richiedente non è quella di cedere in proprietà gli alloggi per l'edilizia sociale, ma metterli a disposizione a canone calmierato.

Per i motivi sopra espressi, pertanto si richiede una variante al progetto approvato che abbia come priorità la riduzione dei costi e che può avvenire tramite:

- la ristrutturazione dell'edificio esistente con il solo spostamento del solaio di calpestio del sottotetto per renderlo abitabile;
- la rimodellazione del lotto di intervento con nuova soluzione della SF e dello SU;
- l'eliminazione del piano interrato sia pubblico che privato;
- la formazione di un comodo e capiente parcheggio pubblico a raso con accesso da via Aleardi;
- la formazione di posti auto pertinenziali scoperti nel contesto del lotto privato.

In particolare il progetto di variante prevede quindi:

il mantenimento del fabbricato nella sua attuale posizione, ivi ricavando:

- A) u.i. commerciale al piano terra;
- B) n. 4 u.i. al piano primo ad uso residenziale;
- C) n. 4 u.i. al piano secondo ad uso residenziale;
- D) n. 4 u.i. al piano terzo ad uso residenziale.

Il tamponamento interno del piano terzo verrà eseguito in prossimità della porzione piana alta mt 2,70, lasciando gli spazi spioventi ad uso ripostigli, non computati nella SUL di progetto.

La nuova distribuzione interna prevede la sola apertura di una finestra sul prospetto sud ed il mantenimento dei balconi esistenti.

All'interno dell'attuale vano scala verrà ricostruita la scala condominiale con l'inserimento dell'ascensore.

Sulla copertura, accessibile da scala retrattile e botola, troveranno alloggiamento i pannelli solari e fotovoltaici e gli armadietti per gli inverter addossati all'extracorsa dell'ascensore.

Nella corte pertinente il lotto privato verranno ricavati numerosi posti auto, alcuni prospicienti la SS 16 ed altri accessibili da via Aleardi tramite i percorsi carrabili del parcheggio pubblico.

#### **SUPERFICIE A STANDARD PUBBLICO**

La superficie disponibile a standard pubblico è notevolmente superiore ai minimi prescritti, e verrà arredata a parcheggio pubblico così come rappresentato nella tavola 2 di progetto con costi quantificati secondo il prezzario regionale come da computo metrico estimativo allegato.

A fronte dei mq 709 di standard, previsto su due livelli dal PRU approvato, si rileva una disponibilità di standard a raso di mq 574 nel progetto di variante richiesto, con uno scarto, negativo, di mq 135.

A tal proposito si precisa che detta superficie mancante viene ampiamente compensata, come già in precedenza esposto, dalla non realizzazione dello scivolo che di fatto non risulta servibile come effettiva superficie a parcheggio, e che secondo il DM 1444/68, il PRU n. 18 avrebbe dovuto soddisfare una standard pari a mq 376 riferito al totale del volume del fabbricato oggetto del cambio di destinazione.

Di conseguenza la dotazione di standard di progetto in variante è comunque notevolmente superiore al minimo prescritto, mentre la superficie fondiaria diminuisce giusta la maggiore superficie scoperta destinata a parcheggio pubblico garantendo

comunque il rapporto inferiore a 5 mc/mq

L'edilizia sociale prevista dal "Progetto casa comunale" verrà soddisfatta mettendo a disposizione in loco il 30% della SUL di progetto di variante in affitto calmierato.

Resta pressoché invariato il volume ante e post variante al piano di recupero, con una differenza negativa di 5 mc nel progetto di variante in esame, dovuti probabilmente ad un rilievo più accurato svolto in questa fase del procedimento.

La Variante è configurabile quale variante al piano di recupero di iniziativa pubblica per la zona speciale n.18 da approvare mediante un piano attuativo conforme al PRG ai sensi dell'art.15 c.5 della L.R.34/92 con la procedura di cui all'art.30 della L.R.34/92, che a seguito dell'approvazione della L.R.22/2011 si configura con una doppia approvazione di delibera di giunta comunale intervallata dall'espressione delle osservazioni dei privati e dell'Amministrazione provinciale.

Trattandosi di variante ai sensi dell'art.15 c.5 della L.reg.34/92 e s.m.i, il piano è da ritenersi non da assoggettare a VAS ai sensi del D.Lgs.152/2006 e s.m.i.

Al fine di avviare la Variante sarà necessario comunque procedere alla richiesta presso l'Amministrazione Provinciale in qualità di Amministrazione Competente dell'esclusione dell'assoggettabilità a VAS ai sensi della vigenti linee guida regionali in materia (D.G.R. n.1813 del 21/12/2010).

Non sono presenti vincoli di sorta e non si incide sulla zonizzazione acustica comunale non incidendo sulle destinazioni e sulle funzioni insediate.

Inoltre non vengono modificati gli elaborati già approvati del piano di recupero relativi a: norme tecniche di attuazione, relazione generale illustrativa, relazione geologica e schema di convenzione tipo, mentre vengono aggiornati con le previsioni della variante gli elaborati 3(stato approvato e stato di variante), 3a (tipologie edilizie costruttive e d'uso) e 3b (.opere urbanizzazione primaria).

Trattandosi di variante non incidente sulle problematiche sanitarie, sismiche e geologiche si prescinde dal recepimento dei pareri igienico sanitari e del Genio Civile ai sensi dell'art.89 del DPR 380/2001.

Il Direttore del Servizio pianificazione urbanistica  
ing. Marco Cicchi