



Città di San Benedetto del Tronto
PROVINCIA DI ASCOLI PICENO

PROGETTO CASA COMUNALE - 1° stralcio

PROGETTAZIONE

SETTORE GESTIONE DEL TERRITORIO ED ATTIVITA' PRODUTTIVE

DIRIGENTE DEL SETTORE

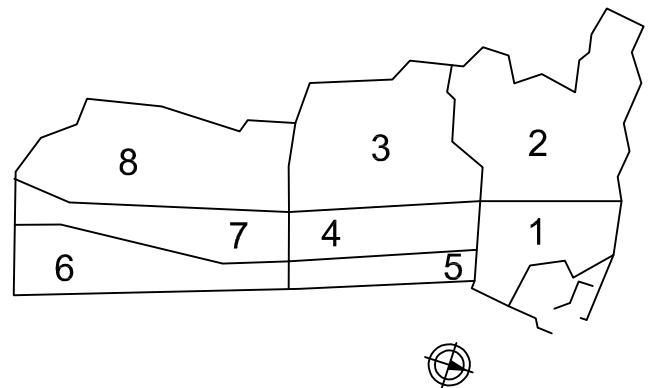
ing. Germano Polidori

SERVIZIO PIANIFICAZIONE URBANISTICA

direttore Dott. Gianni Tiburtini

geom. Massimo Forlini

geom. Alessandro Capannelli



SINDACO

Pasqualino Piunti

SEGRETARIO GENERALE

dott. Edoardo Antuono

VARIANTE ***ZONA SPECIALE N.16***

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA DELLA VARIANTE

Via Colle della Maddalena

Maggio 2018

PROGETTO CASA COMUNALE
PIANO PARTICOLAREGGIATO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PUBBLICA
ZONA SPECIALE N.16 “Via Colle Maddalena” - VARIANTE

RELAZIONE TECNICA

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

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

Il Piano di Recupero, redatto dal Servizio Pianificazione Urbanistica, è composto dai seguenti elaborati:

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

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

Per la zona speciale n.16 – Centro Sud – Via Colle Maddalena il Piano Particolareggiato di recupero approvato con D.C.C. 56/2012 prevede la realizzazione di un edificio di civile abitazione in sostituzione del vecchio capannone artigianale fatiscente e non più utilizzato da tempo. Lo standard prodotto dalla nuova previsione viene soddisfatto principalmente mediante la realizzazione e successiva cessione di aree a verde e parcheggio, mentre viene prevista la monetizzazione per una quota inferiore a quella massima ammessa dalle norme del Piano di Recupero. Viene inoltre prevista la cessione in loco della quota di edilizia sociale pari al 15% della Superficie Utile Lorda Complessiva.

In sintesi la scheda progetto relativa alla zona speciale n. 16 (Elab. n. 03) prevede:

Superficie territoriale = 2990 mq

Volume di progetto = 6680 mc

Superficie fondiaria = 1930 mq

Indice fondiario = 3,46 mc/mq

Standard totale da reperire = 1169 mq

Standard reperiti = 1060 mq (109 mq da monetizzare)

Superficie Utile Lorda complessiva = 2226,66 mq

Superficie Utile Lorda ceduta per edilizia sociale = 334 mq

Con nota protocollo n. 5739 del 15/09/2017, l'ing. Salvatore Pesce tecnico incaricato della SATOR Immobiliare S.g.r., ha presentato una richiesta di variante urbanistica per la zona speciale n. 16 – area di intervento Centro Sud S.r.l. ubicata in Via Colle Maddalena, facente parte del Piano di Recupero denominato Progetto Casa Comunale. Tale richiesta si è resa necessaria in quanto, a seguito di verifiche e rilievi accurati della superficie territoriale della area di progetto, sono emerse discordanze tra la superficie reale e quella indicata nella tavole di progetto. Tali discrepanze non consentirebbero di attuare le previsioni del Piano di Recupero vigente mantenendo gli stessi parametri urbanistici ed edilizi, senza apportare lievi modifiche alle previsioni della sagoma limite del fabbricato nè adeguare la superficie territoriale alla reale consistenza. Per tali motivi viene richiesto di modificare:

- a) la superficie fondiaria e il relativo indice fondiario, sempre nel limite massimo consentito di 5 mc/mq, restando invariato il volume del fabbricato;
- b) l'altezza massima del fabbricato da 11,70 mt. a 12,00 mt., calcolata secondo il vigente R.E.C..

Le aree da cedere come standard urbanistici, in conseguenza della diminuzione della superficie territoriale, subiscono un leggero decremento (23 mq), sempre comunque nettamente al di sotto del limite massimo monetizzabile (30% della dotazione richiesta). Inoltre per quanto riguarda gli obblighi nei confronti dell'Amministrazione Comunale, viene chiesto di modificare la previsione della cessione del 15% della Superficie Utile Lorda con la messa a disposizione di alloggi da destinare ad affitto a canone calmierato nel limite del 30% della Superficie Utile Lorda. Tale modifica si è resa necessaria anche in quanto l'attuale proprietà dell'area, Fondo Immobiliare denominato "CIVES", intende destinare l'intero immobile ad housing sociale.

Le modifiche proposte e sopra descritte, necessarie ai fini dell'attuazione della zona speciale n. 16 sita in Via Colle Maddalena, dovranno essere recepite mediante una variante al Piano di Recupero di iniziativa pubblica per la zona speciale n.16, da approvare mediante un Piano Attuativo conforme al P.R.G..

In sintesi la scheda progetto relativa alla zona speciale n. 16 (Elab. n. 03) variata prevede:

Superficie territoriale = 2373 mq

Volume di progetto = 6680 mc

Superficie fondiaria = 1336 mq

Indice fondiario = 5,00 mc/mq

Standard totale da reperire = 1169 mq

Standard reperiti = 1037 mq (132 mq da monetizzare)

Superficie Utile Lorda complessiva = 2226,66 mq

Superficie Utile Lorda per edilizia sociale a canone calmierato = 668 mq.