



Città 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

Bando Regionale - Decreto n.39/EPR_09 del 10.9.2008:
"Programma di Riqualficazione Urbana per alloggi a canone sostenibile"

PROGRAMMA DI RIQUALIFICAZIONE URBANA
PRUACS

(artt. 5 e 6 LEGGE REGIONALE N. 16 DEL 23/02/2005)

"ALBULA CENTRO - VIA MANARA - PAESE ALTO"

VARIANTE N.1 - AMBITO AR5

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

DIRIGENTE DEL SETTORE
dott. ing. G.Polidori

SERVIZIO PIANIFICAZIONE URBANISTICA
dott. ing. M.Cicchi - Responsabile del Programma
per.ed.mecc. G.Ciarrocchi
geom. M.Forlini
dott. G.Tiburtini

PARERI E NULLA OSTA

**TITOLO ELABORATO:
RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

ELAB. 7bis

SCALA 1 :
SCALA 1 :

Aprile 2012

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

PREMESSA

La Regione Marche con Decreto del Dirigente della Posizione di Funzione "Edilizia privata, edilizia residenziale pubblica e sociale" del 9/9/2008 n.39 ha indetto un nuovo bando di concorso per la realizzazione di "Programmi di riqualificazione urbana per alloggi a canone sostenibile", pubblicato sul BURM n.88 del 18 settembre 2008. L'iniziativa si avvale di risorse finanziarie per circa 7 milioni di euro, oltre a quelle stanziare dai Comuni partecipanti. L'Amministrazione Comunale, con Delibera di Giunta n. 77 del 16.3.2009, ha avviato le procedure per partecipare al Bando regionale citato relativo al Programma Riqualificazione Urbana per alloggi a canone sostenibile. Il Comune di San Benedetto del Tronto con il citato atto ha inteso promuovere un protocollo di intesa con l'ERAP (Ente Regionale per l'Abitazione Pubblica) di Ascoli Piceno per un'azione coordinata e comune per realizzare interventi da inserire in un Programma di Recupero Urbano (PRU) che risponda ai requisiti previsti dal bando regionale sopra menzionato in scadenza il 15.6.2009.

Con successiva Delibera di Giunta n. 93 del 7.4.2009, è stato formalmente promosso ai sensi dell'art.6 della l.reg. n.16/2005 il PRU denominato "Albula Centro-Via Manara-Paese Alto" secondo le indicazioni in essa contenute; con lo stesso atto sono stati approvati anche l'avviso pubblico, il modello di adesione e l'atto d'obbligo con il quale si invitavano i privati proprietari ad aderire al programma entro il termine del 30.4.2009. Con delibera di C.C. n.52 del 11/6/2009 è stata adottata la variante al PRG vigente ai sensi dell'art.26 bis della l.reg.34/92 e s.m.i. approvando nel contempo tutti gli atti per la partecipazione al Bando regionale di cui in narrativa. In data 15 giugno 2009 con nota prot. n.31150 è stata depositata presso il competente Servizio Regionale P.F. Edilizia Privata, residenziale pubblica e sociale, la domanda di finanziamento relativa al bando in narrativa per un importo richiesto di euro 1.650.000,00. Con delibera di C.C. n.42 del 31/5/2010 è stata approvata definitivamente la variante al PRG vigente ai sensi dell'art.26 bis della l.reg.34/92 e s.m.i. ratificando nel contempo l'Accordo di Programma ai sensi dell'art.34 del D.Lgs.267/2000 con la Provincia e l'ERAP di Ascoli Piceno.

Con nota prot.n.634948 del 5/10/2010, acquisita al ns. protocollo il 12/10/2010 al n.58502, la Regione Marche comunicava che la proposta del Comune di S.Benedetto risultava ammissibile a finanziamento per il 100% della richiesta e pertanto per la somma totale di € 1.650.000,00.

Gli interventi finanziati riguardano per € 900.000 opere di edilizia sociale che vengono gestite nell'ambito del Protocollo di Intesa ERAP/Comune, mentre per € 750.000 si tratta di opere di urbanizzazione per le quali lo stesso Comune è stazione appaltante.

Con Deliberazione della Giunta Comunale n.340 del 23.12.2010 "Programma triennale opere pubbliche 2011-2013 ed elenco annuale 2011. Approvazione studi di fattibilità e progetti preliminari" l'A.C. ha inserito gli interventi seguenti con i relativi importi relativi alle opere di urbanizzazione comprese nel PRUACS per un

importo complessivo di € 750.000,00 "Programma di riqualificazione urbana – vari interventi (preliminare approvato con delibera di C.C.n.42/2010) con la seguente articolazione degli interventi:

Opere di urbanizzazione

- Adeguamento ponte di Via Carnia	€ 170.000,00
- Adeguamento e miglioramento urbanizzazioni	€ 350.000,00
- Centro sociale di Quartiere	€ 230.000,00

Edilizia Sociale

- Manutenzione straordinaria e Sopraelevazione Casa Parcheggio	€ 700.000,00 (*)
- Realizzazione di n.4 alloggi presso la ex Scuola Castello	€ 350.000,00

(*) per € 150.000 finanziati con fondi della legge n.560/1993.

Altresì nel Quadro Economico del PRUACS erano compresi ulteriori lavori, originariamente da realizzarsi dai privati in ambito di convenzioni urbanistiche, per un importo complessivo di € 600.000.

Con Deliberazione di Giunta Municipale n.107 del 12/05/2011 l'A.C. ha provveduto ad aggiornare i progetti preliminari, senza modifica degli interventi contenuti nel Quadro Economico del Programma, con la seguente articolazione finanziaria:

Opere di urbanizzazione

- Adeguamento ponte di Via Carnia	€ 170.000,00
- Adeguamento e miglioramento urbanizzazioni	€ 310.867,05
- Realizzazione di opere di urbanizzazione interne ai comparti	€ 171.563,17
- Ulteriori interventi di urbanizzazione a carico dei privati	€ 600.000,00 (#)

Edilizia Sociale

- Manutenzione straordinaria e Sopraelevazione Casa Parcheggio	€ 700.000,00 (*)
- Ristrutturazione ex Scuola Castello e centro sociale	€ 447.569,78 (@)

(#) di cui € 312.000 per op.urbanizzazione ambito AR5 via Bixio e € 288.000 valore aree ambito AR3 via Tonale

(*) per € 150.000 finanziati con fondi della legge n.560/1993.

(@) comprende sia l'intervento di edilizia sociale che le opere di urbanizzazione (centro sociale al p.terra)

Con Delibera n.188 del 28/9/2011 il Comune ha provveduto ad approvare la progettazione definitiva di tutti gli interventi finanziati dalla Regione Marche.

Il nuovo quadro economico prevede:

Edilizia Sociale

- Manutenzione straordinaria e Sopraelevazione Casa Parcheggio	€ 700.000,00
- Ristrutturazione ex Scuola Castello e centro sociale	€ 447.569,78

Opere di urbanizzazione

- Adeguamento ponte di Via Carnia	€ 170.000,00
- Adeguamento e miglioramento urbanizzazioni fuori dai comparti	€ 239.610,12
- Realizzazione di opere di urbanizzazione interne ai comparti (comp.3)	€ 242.820,10
- Opere di urbanizzazione a carico dei privati (comp.5)	€ 312.000,00

In data 22/12/2011 Regione Marche, Comune di S.Benedetto ed ERAP di Ascoli Piceno firmano l'Accordo di programma per l'attuazione del PRUACS . Esso prevede alcuni obblighi riguardanti l'attuazione del medesimo Programma a carico del Comune tra i quali:

- entro 180 gg trasmissione dei progetti esecutivi finanziati per il rilascio del parere regionale sugli aspetti di risparmio energetico e eco-sostenibilità (protocollo ITACA)
- entro 30 gg dal rilascio del parere regionale il Comune approva i progetti esecutivi e procede alla formalizzazione coi soggetti privati delle convenzioni regolanti i rapporti tra essi e la P.A.
- per almeno 1 intervento finanziato i lavori dovranno iniziare entro 90 gg dal rilascio del parere regionale di cui al punto precedente.
- Tutti gli interventi devono essere terminati entro 3 anni dalla data di inizio di cui al punto precedente.

MODALITA' ATTUAZIONE DEL PRUACS PER GLI INTERVENTI EDILIZI IN ESSO COMPRESO

Il Programma di riqualificazione urbana approvato con D.C.C.n.42/2010 ai sensi dell'art.26 bis della L.reg.34/92 e s.m.i. ha identificato dei comparti edilizi a progettazione particolareggiata nei quali il Piano regolatore si attua mediante interventi edilizi soggetti a permessi di costruire o Denuncia di inizio attività edilizia (ora Segnalazione Certificata di Inizio attività art.22 DPR 380/01). In particolare per l'ambito di riqualificazione urbana n.5 di via Bixio/via Fileni è stato individuato un comparto in cui sono presenti n.2 unità minime di intervento regolate dalla scheda progetto AR5 (elaborato n.9 della Variante approvata con D.C.C.n.42/2010). I dati di progetto, riassunti nella medesima scheda, sono i seguenti:

Superficie territoriale complessiva:	mq 1548
Volume massimo:	mc 1887 (di cui mc 1154 UMI n.1 e mc 733 UMI n.2)
Standard urbanistici:	
verde pubblico attrezzato	mq 954
parcheggio pubblico a raso	mq 56
parcheggio pubblico interrato	mq 257
Indice fondiario massimo	mc/mq 3,75

Distacchi, altezze, ecc.. secondo planivolumetrico allegato scheda AR5 n.4/4

Oltre a questi parametri l'operatore attuatore della UMI n.1 aveva il diritto di ottenere in concessione il sottosuolo dell'area verde per ulteriori mq 257 per realizzare propri stalli di sosta pertinenziali ai sensi della legge n.122/89 e s.m.i..

Il tutto è regolato da uno schema di convenzione allegato alla D.C.C.n.42/2010 e successivamente modificato con le citate delibere di Giunta di approvazione del progetto definitivo delle opere di urbanizzazione. A garanzia del corretto adempimento delle obbligazioni a carico dei privati previste nel PRUACS è presente un atto unilaterale d'obbligo garantito da polizza fidejussoria che copre il Comune fino alla stipula della convenzione per la mancata cessione delle aree pubbliche.

VARIANTI RICHIESTE

Con nota acquisita a protocollo il 06/04/2012 (ns. prot.n.17484) il proprietario attuatore della UMI n.1 ha richiesto le seguenti modifiche alle previsioni del comparto n.5 di via Bixio-Centro Storico:

- modifica del progetto planivolumetrico per aumento dei distacchi dai confini e fabbricati al fine di non incorrere in problematiche coi privati in relazione a recenti sentenze giurisprudenziali sui distacchi dai fabbricati.
- Rinuncia alla concessione del diritto di superficie del sottosuolo per la realizzazione dei box interrati pertinenziali sotto il verde pubblico di via Bixio.

Tali richieste comportano una modifica del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione ma non stravolgono né la progettazione urbanistica né le opere comprese nel PRUACS che rimangono per la loro natura inalterate.

Il progetto redatto dal Servizio Pianificazione Urbanistica ha previsto quindi:

- modifica della scheda AR5 e più precisamente del planivolumetrico e del profilo dei fabbricati e relativi interrati sull'area privata e pubblica (schede AR5 n.3/4 e 4/4)
- modifica della convenzione con relativo adeguamento alle nuove previsioni

I parametri urbanistici ed edilizi principali non si modificano come visibile nella scheda AR5 allegata (elab. n.9bis di Variante) in rapporto a quella originaria approvata con D.C.C.n.42/2010 allegata alla presente relazione. Rimangono inalterati le superfici territoriali, fondiari, gli indici edificatori e pertanto il volume massimo. Inoltre non si modificano le quantità né la qualità degli standard urbanistici che rimangono inalterati. Le uniche variazioni riguardano il profilo planimetrico ed altimetrico dei fabbricati e degli interrati che vengono rimodulati. In particolare, rispetto al progetto originario approvato con la D.C.C.n.42/2010, aumentano i distacchi dei fabbricati da via Dell'Olmo e diminuiscono quelli dall'area pubblica di via Bixio, lasciando una sagoma limite dei fabbricati maggiore che permetterà ai privati un'ampia libertà progettuale. Unico vincolo aggiuntivo rispetto al progetto iniziale è la prescrizione sui balconi che, conformandosi alle NTA del piano di recupero del centro storico A1-Paese Alto, non potranno superare le dimensioni di m.0,90 x m.1,80. A livello altimetrico gli edifici vengono previsti con le medesime altezze massime originarie (metri 12) mentre gli

interrati vengono mantenuti meno sporgenti, anzi praticamente per nulla, dal terreno attuale garantendo minimi spostamenti di terra anche nelle proprietà confinanti a garanzia dei diritti dei terzi.

ELABORATI DI VARIANTE

Elab. 7bis RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Elab. 9bis SCHEDE PROGETTO

Elab.11bis SCHEMA DI CONVENZIONE

Per tutti gli altri elaborati si fa riferimento al PRUACS approvato con D.C.C.n.42/2010.

ALTRI ALLEGATI

Per completezza, e come indicazione progettuale di indirizzo per la redazione del successivo progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione, vengono allegati i seguenti elaborati delle opere di urbanizzazione a carico del privato, redatti in collaborazione con il settore Progettazione OO.PP.:

Elab. U1 RELAZIONE ILLUSTRATIVA OPERE DI URBANIZZAZIONE

Elab. U2 INQUADRAMENTO TERRITORIALE E URBANISTICO

Elab. U3 PROGETTO DI INDIRIZZO OPERE DI URBANIZZAZIONE

Elab. U4 COMPUTO METRICO OPERE DI URBANIZZAZIONE

PROCEDURA DI APPROVAZIONE

Ai sensi della normativa vigente in materia urbanistica (L.R.34/92 e s.m.i.) la variante in narrativa rientra nella casistica indicata al comma 5 dell'art.15 della legge. Inoltre ai sensi della recente L.R.22/2011, la competenza per l'approvazione di tali varianti è della Giunta Comunale. In materia di V.A.S. la variante non è soggetta alla procedura di valutazione ai sensi del paragrafo 1.3 punto 8 lettera f) "*Piani Attuativi di cui all'art.4 della L.R.34/92 e i Piani Complessi comunque denominati previsti da norme vigenti che non comportino varianti ai relativi P.R.G. o parti di essi già sottoposti a V.A.S.*".

Pertanto l'iter di approvazione sarà il seguente:

- 1) Comunicazione alla Autorità competente in materia di V.A.S. ai sensi del paragrafo 1.3 punto 10 delle linee guida regionali approvate con D.G.R. n.1813 del 21/12/2010 della esclusione della procedura di valutazione.
- 2) Richiesta parere ai sensi dell'art.89 del D.P.R. 380/2001 al Settore Genio Civile della Provincia.
- 3) Adozione mediante delibera di G.C. della variante ai sensi dell'art.30 della L.R.34/92 e s.m.i.
- 4) Pubblicazione e deposito della variante per 60 gg consecutivi e contestuale invio alla provincia per l'espressione delle eventuali osservazioni.
- 5) Esame delle eventuali osservazioni pervenute e relative controdeduzioni con approvazione definitiva mediante delibera di G.C. della variante ai sensi dell'art.30 della L.R.34/92 e s.m.i.



Bando Regionale - Decreto n.39/EPR_09 del 10.9.2008:
"Programma di Riqualificazione Urbana per alloggi a canone sostenibile"

PROGRAMMA DI RIQUALIFICAZIONE URBANA

(artt. 5 e 6 LEGGE REGIONALE N. 16 DEL 23/02/2005)

PRUACS

"ALBULA CENTRO - VIA MANARA - PAESE ALTO"

GRUPPO DI PROGETTAZIONE

(Protocollo d'intesa approvato con D.G.M. n.77 del 19/03/2009 e D.C.Amm. n.31 del 02/04/2009)

COMUNE DI SAN BENEDETTO DEL TRONTO SETTORE SVILUPPO DEL TERRITORIO E DELL'ECONOMIA LOCALE

DIRIGENTE DEL SETTORE
dott. ing. G.Polidori

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

COLLABORATORI
dott. arch. S.Camertoni dott. ing. C.Pulcini
dott. arch. S.Sgariglia dott. arch. S.Spuria

CONSULENZA IN MATERIA URBANISTICA E PIANIFICAZIONE
dott. arch. L.Zazio

CONSULENZA IN MATERIA DI SVILUPPO SOSTENIBILE
dott. arch. F.Sartogo

ERAP - ENTE REGIONALE PER L'ABITAZIONE PUBBLICA DELLA PROVINCIA DI ASCOLI PICENO

DIRETTORE GENERALE
avv. M. Trapè

Responsabile Unico del Procedimento
dott. ing. D. Carminucci

Gruppo di Progettazione
dott. arch. M.T. Arragoni
dott. ing. F. Guidotti

PARERI E NULLA OSTA

TITOLO ELABORATO
SCHEDE PROGETTO

ELABORATO MODIFICATO A SEGUITO
CONFERENZA DI SERVIZI DECISORIA-
APPROVAZIONE DEFINITIVA CON
DELIBERA C.C. n°42 del 31.05.2010

ELAB. 9

SCALA 1 : 500
SCALA 1 :

Aggiornamento Maggio '10

P.R.U.A.C.S.

Programma di Riqualificazione Urbana
per Alloggi a Canone Sostenibile

Albula Centro - Via Manara - Paese Alto

AR5

1 / 4

Comune di San Benedetto del Tronto

Settore Sviluppo del Territorio

Servizio Pianificazione, Programmazione Urbanistica, Sviluppo Sostenibile e SIT

NUMERO AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE E RIASSETTO:

5

NUMERO UNITA' MINIME DI INTERVENTO:

2

SOGGETTO ATTUATORE:

privato

SUPERFICIE TERRITORIALE:

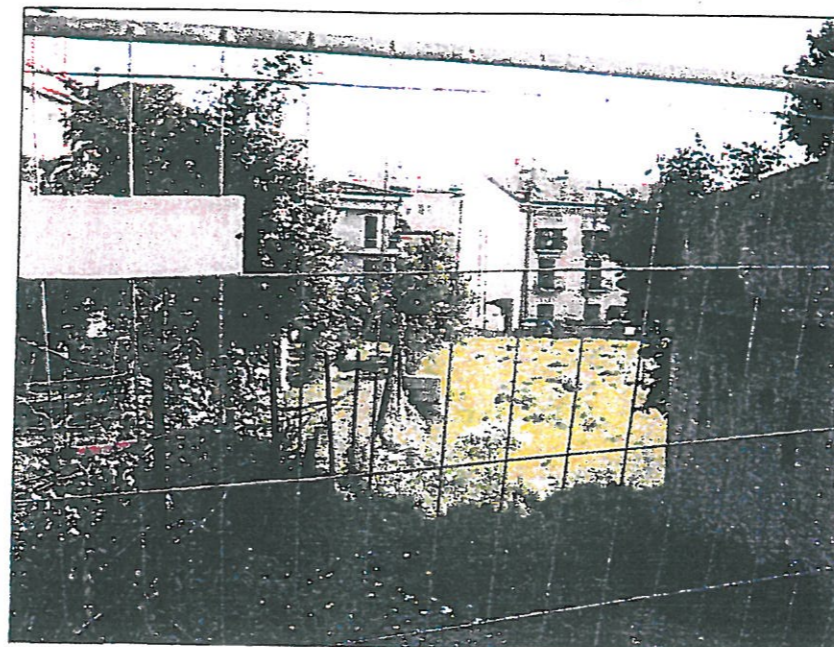
1492 mq

VOLUME TOTALE DI PROGETTO (PRIVATO):

1887 mc

VOLUME TOTALE DI PROGETTO (EDILIZIA SOCIALE):

0 mc



Punto di vista 1



Punto di vista 2



Stralcio foto aerea 1:5000

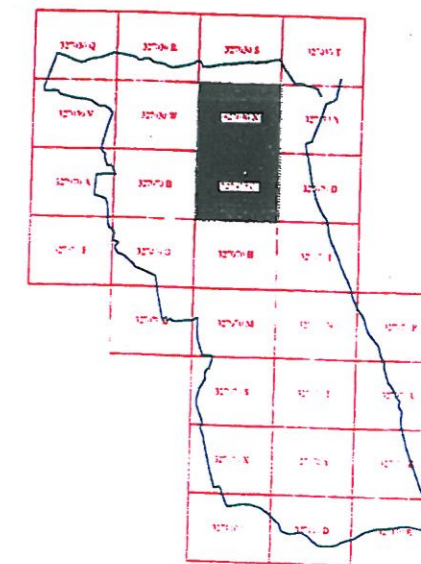


Stralcio aereofotogrammetrico 1:5000



Punti di vista fotografici

QUADRO D'UNIONE
Riferimento totale C.T.C.
Foglio 327030 X
Foglio 327070 C



Comune di San Benedetto del Tronto

Settore Sviluppo del Territorio

Servizio Pianificazione, Programmazione Urbanistica, Sviluppo Sostenibile e SIT

NUMERO AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE E RIASSETTO:

5

CONSISTENZA CATASTALE:

1548 mq

FOGLIO CATASTALE:

4

PARTICELLE CATASTALI:

1774 - 1775 - 629 - 641 - 639 - 633

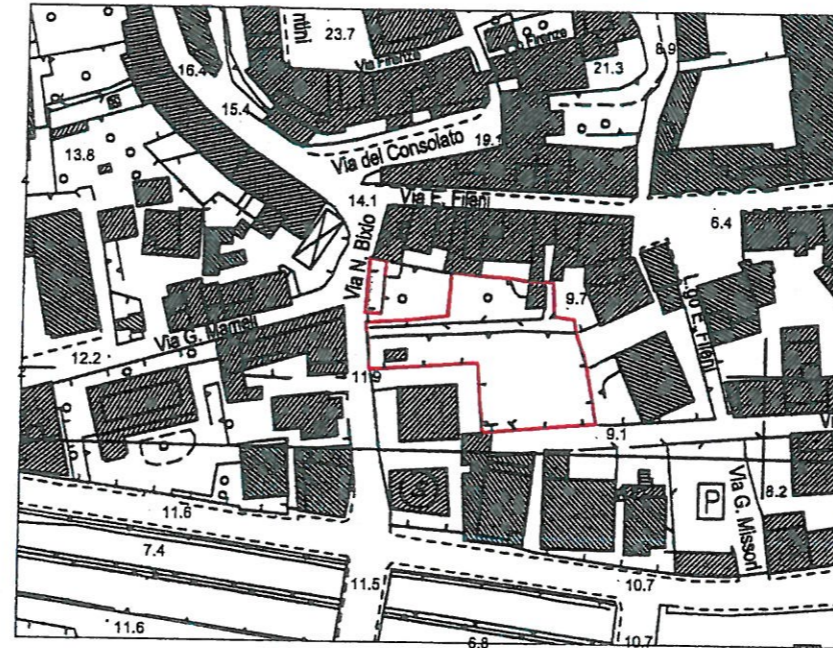
DESTINAZIONE DI P.R.G. VIGENTE:

art.28/2 (zona storica A2)

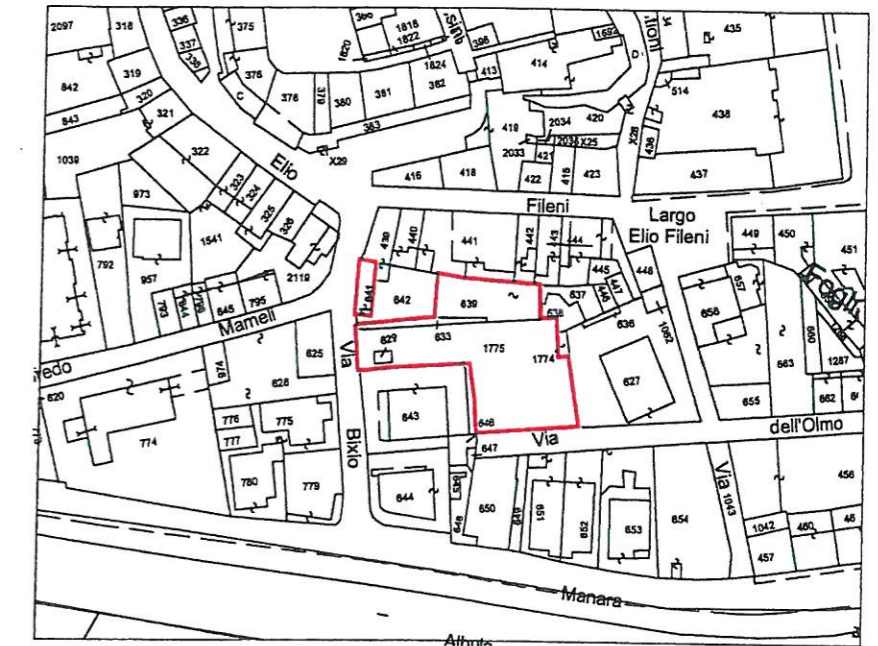
art.48/3 (zona a verde pubblico di quartiere)

DESTINAZIONE DI P.R.G. A SEGUITO DI VARIANTE:

Zona Speciale (ambito di riqualificazione e riassetto n. 5)



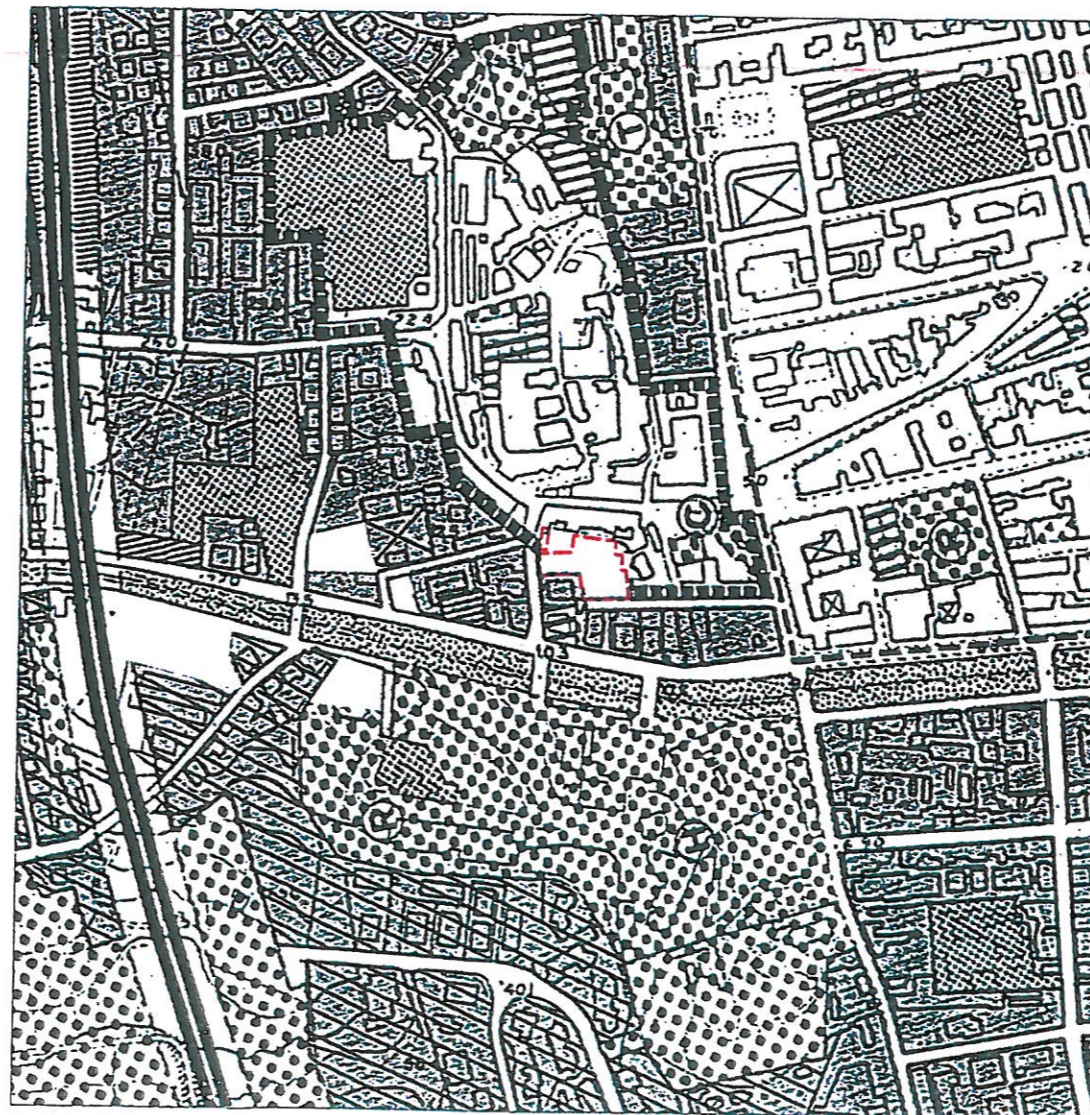
Stralcio aereofotogrammetrico 1:2000



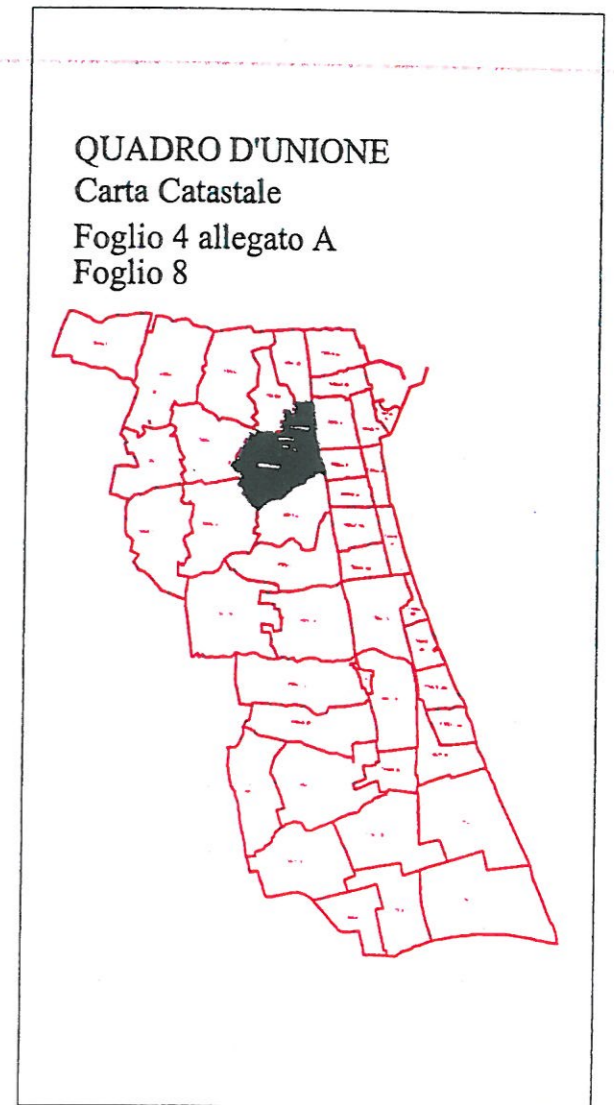
Stralcio catastale 1:2000





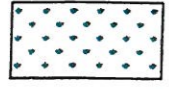





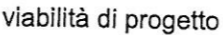
Stralcio P.R.G. attuale



Stralcio P.R.G. modificato



LEGENDA

-  perimetro ambito di riqualificazione
-  perimetrazione UNITA' MINIMA DI INTERVENTO
-  verde pubblico
-  parcheggio pubblico mq 56
-  attrezzature area a standard
-  superficie fondiaria
-  limite parcheggio interrato
-  attrezzatura parcheggio pubblico
-  viabilità di progetto

UNITA' MINIME DI INTERVENTO

n° 1 (Residenza libera)

Sup.fondiarie: 308 mq

Volume : 1154 mc

- mq 257 a parcheggio privato interrato in esubero rispetto L.122/89

Superfici da cedere e attrezzare

- mq 616 a verde pubblico

- mq 257 a parcheggio pubblico interrato

Superfici da attrezzare

- mq 56 a parcheggio pubblico

- mq 258 a verde pubblico

n° 2 (Residenza libera)

Sup.fondiarie: 230 mq

Volume : 733 (338+395) mc

Superfici da cedere e attrezzare

-mq 80 a verde pubblico

di accesso al parco

Superfici da cedere



(per verde pubblico)

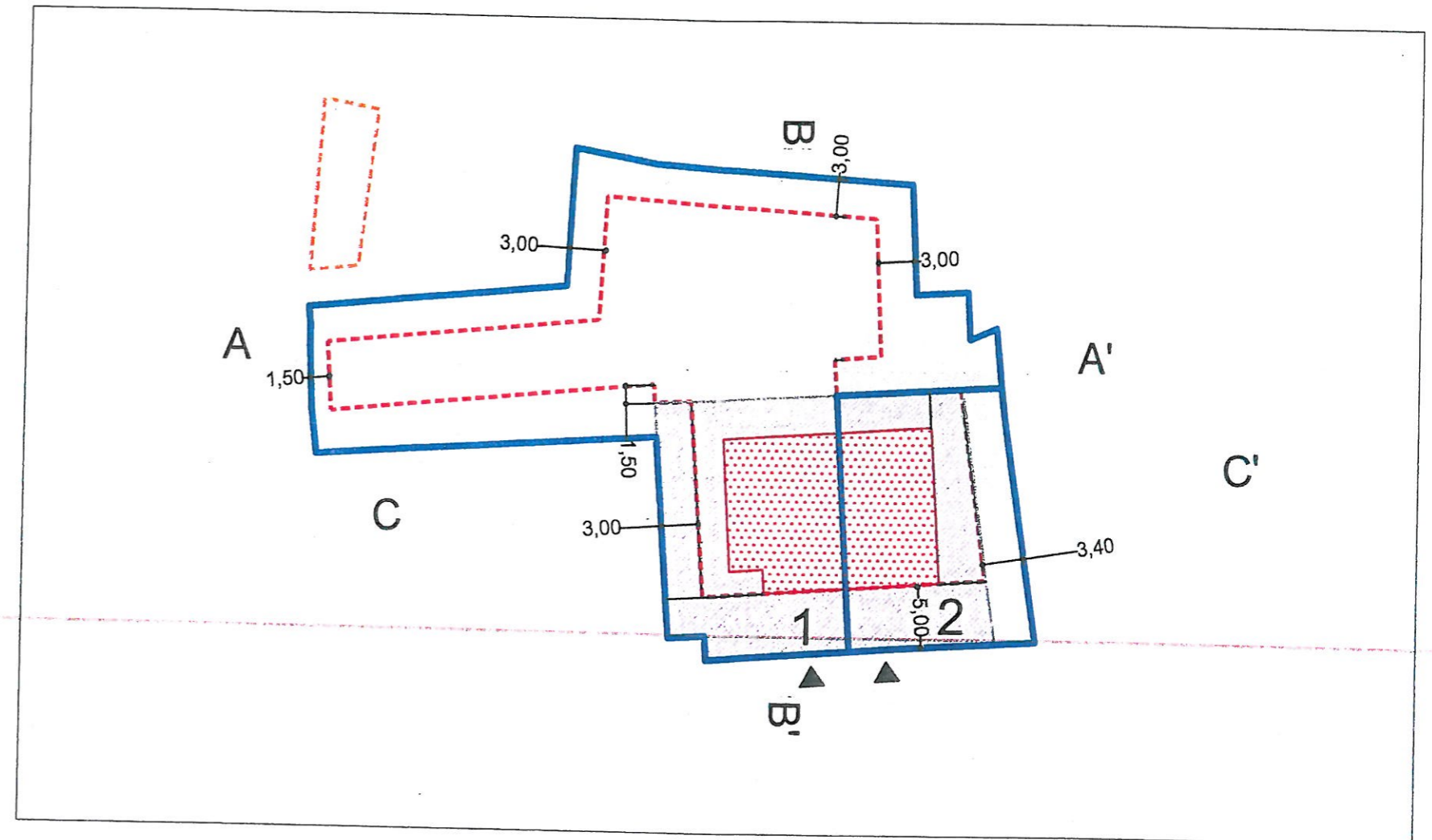
- mq 258 part. catastale 633,639

RIEPILOGO COMPARTO n.5	dati PRG vigente	dati di progetto
SUPERFICIE TERRIT. (mq)	1.548	1.548
VOLUME (mc)	395	1.887
AREA ZONA ISTRUZIONE (mq)	0	0
AREA VERDE PUBBLICO (mq)	1.154	616+258+80=954
AREA VIABILITA' (mq)	0	0
AREA PARK PUBBLICO (mq)	0	313
VERDE PRIVATO (mq)	0	0
SUPERFICIE FONDIARIA (mq)	338	538
STANDARD PRODOTTI (mq)	0	149
STANDARD DISPONIBILE IN SUP.(mq)	1.154	1.010
STANDARD NECESSARI (mq)	1.154	1.303
STANDARD INTERRATO Reperito		257
PARCHEGGIO PRIVATO (mq)	0	257
ESUBERO STANDARD		-36
EDILIZIA SOCIALE (mc)	0	0
AREA PER EDILIZIA SOC. (mq)	0	0
standard ed.sociale (mq)	0	0
indice fondiario max	0	3,7
distacchi tra fabbricati (m)	5	10
distacchi dalle strade (m)	5	5
distacchi dai confini (m)	3	5
altezze max (m)	14	12

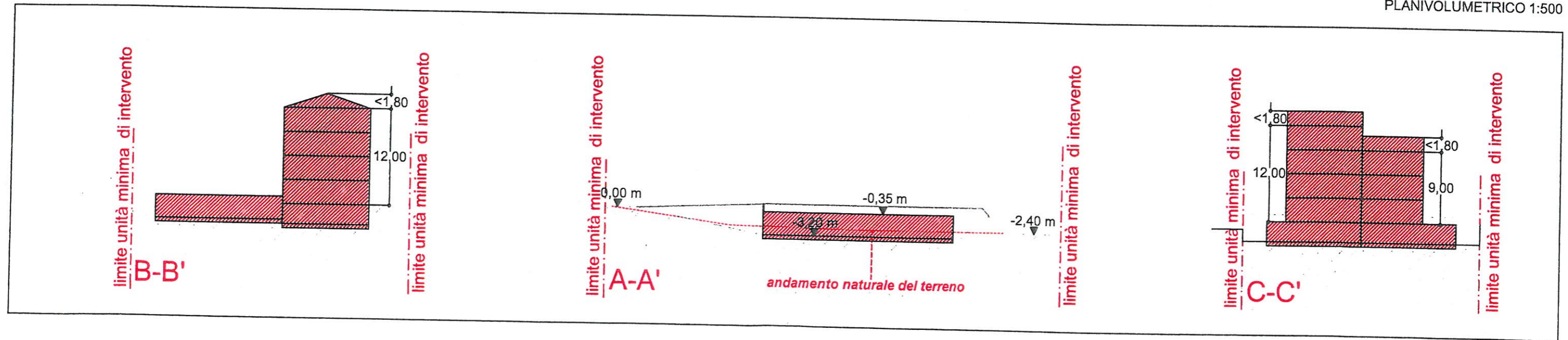


LEGENDA

-  perimetrazione UNITA' MINIMA DI INTERVENTO
-  sagoma interrato
-  perimetrazione lotto fondiario
-  accessi ai lotti (indicativi)
-  sagoma edificio
-  superficie fondiaria
-  verde privato
-  attrezzatura parcheggio pubblico



PLANIVOLUMETRICO 1:500



SEZIONI 1:500