



**Comune di San Benedetto del Tronto**

PROVINCIA DI ASCOLI PICENO

**PROGETTO CASA COMUNALE  
PIANO DI RECUPERO  
DI INIZIATIVA PUBBLICA  
ZONA SPECIALE n. 20  
Via del Cacciatore  
VARIANTE**

**PA20**

**PROGETTAZIONE**

SETTORE GESTIONE DEL TERRITORIO ED ATTIVITA' PRODUTTIVE

**DIRIGENTE DEL SETTORE**

ing. G. Polidori

Servizio Pianificazione Urbanistica

Direttore dott. G. Tiburtini

geom. M. Forlini

geom. A. Capannelli

**SINDACO**

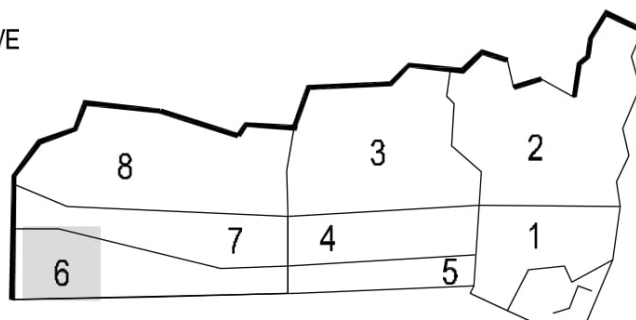
Pasqualino Piunti

**ASSESSORE**

Pasqualino Piunti

**SEGRETARIO GENERALE**

Dott.ssa Maria Grazia Scarpone



Relazione illustrativa generale

**STATO MODIFICATO**

ELAB. 15

Dicembre 2019



SETTORE GESTIONE DEL TERRITORIO ED ATTIVITA' PRODUTTIVE

*Servizio Pianificazione Urbanistica*

## **RELAZIONE TECNICA**

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

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

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

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

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

Per la zona speciale n. 20 – Remer S.r.l. – Via del Cacciatore, il Piano Particolareggiato di recupero approvato con D.C.C. 56/2012 prevede la realizzazione di un insediamento residenziale articolato su più corpi di fabbrica previa demolizione del vecchio capannone produttivo fatiscente e non più utilizzato da tempo. Lo standard prodotto dalla nuova previsione viene soddisfatto mediante la realizzazione e successiva cessione di aree a verde e parcheggio reperite all'interno dell'area di intervento e quantitativamente superiore a quanto richiesto dalla normativa vigente.

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. 20 (Elab. n. 3) prevede:

Superficie territoriale = 7973 mq

Volume di progetto = 22725 mc

Superficie fondiaria = 4569 mq



SETTORE GESTIONE DEL TERRITORIO ED ATTIVITA' PRODUTTIVE

*Servizio Pianificazione Urbanistica*

Indice fondiario = 4,97 mc/mq

Standard totale da reperire = 2272 mq

Standard reperiti = 3404 mq

Superficie Utile Lorda complessiva = 12789 mq

Superficie Utile Lorda ceduta per edilizia sociale = 1978 mq

L'approvazione definitiva del Piano di Recupero, deliberazione di Consiglio Comunale N. 56/2012, è avvenuta a seguito di prescrizioni del Settore Urbanistica della Provincia di Ascoli Piceno in conformità alle disposizioni introdotte dal parere dell'ex Genio Civile e che di seguito vengono integralmente riportate:

#### PRESCRIZIONI DEL SETTORE URBANISTICA

*“L'intervento sarà sottoposto alla preventiva predisposizione di un piano attuativo sulla base dei parametri urbanistici ed edilizi, delle destinazioni d'uso introdotte con la presente variante, nonché nel rispetto delle obbligazioni a carico del privato contenute negli elaborati di variante ed in conformità alle disposizioni introdotte dal parere dell'ex Genio Civile”.*

#### PRESCRIZIONI DEL SETTORE GENIO CIVILE

*“Considerato che dal punto di vista idro-geologico l'area in esame non presenta criticità, si specifica che il rispetto della distanza minima di tutela fluviale di cui all'art. 96, lett. “f” del R.D. n. 523 del 25/07/1904 che impone per le costruzioni e gli scavi una fascia di rispetto fluviale inedificabile di almeno m. 10,00 e, per le piantagioni ed i movimenti di terra, di almeno m. 4,00 dalle sponde e/o dagli argini fluviali, può essere considerata come condizione prescrittiva in sede di approvazione definitiva della proposta esecutiva.*

*Pertanto le indicazioni cartografiche riportate nell'elaborato 3 (schede progetto delle zone speciali di recupero), non devono essere considerate definitive ma hanno solo valore indicativo”.*

Viste le prescrizioni sopra riportate e contenute nella D.C.C. n. 56/2012 di approvazione del Piano di recupero denominato “Progetto Casa Comunale”, la SAXA S.r.l. su procura della IMC IMMOBILIARE S.r.l, ha chiesto di modificare la scheda progetto dell'area individuata con il n. 20, comprensiva dell'eliminazione della cubatura da cedere quale housing sociale pari a 3408 mc (15% della Superficie Utile Lorda specificata nella scheda progetto approvata - Su = 1054 mq – Snr = 312 mq – Garage = 612 mq) che verrà compensata all'Amministrazione Comunale con relativa monetizzazione.

Tale modifica, come specificato nella richiesta, si è resa necessaria sia dalle nuove distanze derivanti dalle prescrizioni sopra riportate, sia per una migliore distribuzione urbanistica, vista l'alta densità fondiaria dell'intervento.



SETTORE GESTIONE DEL TERRITORIO ED ATTIVITA' PRODUTTIVE

*Servizio Pianificazione Urbanistica*

Le aree da cedere come standard urbanistico vengono quantitativamente confermate (modesto incremento), seppur con una diversa distribuzione planimetrica rispetto a quanto approvato, risultando comunque al di sopra di quanto richiesto dalle normative di settore. Di conseguenza anche la densità fondiaria diminuisce: l'indice fondiario passa da 4,97 mc/mq a 4,14 mc/mq con una superficie fondiaria di poco superiore rispetto alle previsioni approvate.

I nuovi parametri urbanistici ed edilizi dell'area oggetto del presente Piano di recupero sono i seguenti:

Superficie territoriale = 8168 mq

Volume di progetto = 19317 mc

Superficie fondiaria = 4660 mq

Indice fondiario = 4,14 mc/mq

Standard totale da reperire = 1932 mq (12 mq/ab)

Standard reperiti = 3479 mq (> 21 mq/ab)

Superficie Utile Lorda ceduta per edilizia sociale = completamente monetizzata

Si rileva una leggera discrepanza tra la superficie territoriale indicata nella scheda progetto dell'area n. 20 allegata alla D.C.C. N. 56/2012 e la superficie territoriale indicata nell'elaborato n. 06 dovuta, sia ad un rilievo più accurato effettuato dalla ditta richiedente, sia alla conformazione dell'area confinante a Sud con l'alveo del fosso collettore, tale però da non comportare modifiche alle destinazioni del P.R.G. vigente considerato la scala di riferimento dello stesso (1:5000) e la sovrapposizione tra basi cartografiche con proiezioni geografiche diverse.

La monetizzazione dell'edilizia sociale è stata calcolata secondo i parametri relativi al costo dell'edilizia residenziale sovvenzionata e agevolata di cui alla D.G.R. N. 1499/2006 e riferiti all'ultimo aggiornamento in vigore dal 01/06/2019, ed avendo come riferimento i criteri di calcolo della monetizzazione dell'edilizia sociale effettuato per la zona speciale n. 2 – area di intervento Nidis S.r.l., ubicata in Viale dello Sport, richiesta dell'Amministrazione Comunale a seguito della delibera di indirizzo della Giunta Comunale N. 280/2009 di cui si riporta di seguito il punto c dell'articolato deliberativo:

***“c. Realizzazione di servizi ed attrezzature pubbliche il luogo di edilizia sociale – Premesso che scopo del progetto Casa Fase 1 è quello nell'ambito del perseguimento della riqualificazione urbana della città di reperire un congruo numero di alloggi di edilizia sociale in proprietà o da gestire in affitto, si ritiene che la Commissione, valutate le proposte possa richiedere, se lo ritiene opportuno e congruo, ai proponenti di predisporre una proposta alternativa in maniera tale da ottenere la realizzazione di servizi pubblici, con particolare riferimento a strutture scolastiche, in***



SETTORE GESTIONE DEL TERRITORIO ED ATTIVITÀ PRODUTTIVE

*Servizio Pianificazione Urbanistica*

*sostituzione degli alloggi ERP in proprietà o in affitto. Chiaramente tale alternativa dovrà prevedere la cessione in opere di un valore integralmente coincidente con la quota di edilizia sociale (15% della SUL) da cedere secondo l'Avviso monetizzata in altri servizi pubblici preferibilmente posti nel quartiere/zona di riferimento della proposta”.*

A riguardo si fa presente che il Piano di Recupero denominato Progetto Casa Comunale, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale N. 56/2012 e gli elaborati ad esso allegati, ha tra gli obblighi nei confronti dell'Amministrazione Comunale, la cessione di alloggi da destinare ad edilizia sociale o in alternativa la messa a disposizione di alloggi da destinare ad affitto a canone calmierato.

Alla luce di quanto innanzi rappresentato, considerato che le vigenti schede progetto relative alla zona speciale n. 20 sita in via del Cacciatore prevedono la modalità della cessione degli alloggi, nell'ipotesi di modifica di tale previsione è stato necessario avviare la procedura di variante urbanistica al Piano di Recupero approvato.

Tuttavia, seppur la proposta avanzata si configura come variante al P.R.G., ai sensi dell'art. 15 comma 5 della L.R. 34/92 da approvare con la procedura dell'art. 30 della Legge Regionale 34/92, trattandosi di variante ad un Piano di Recupero di iniziativa pubblica, è stato necessario l'indirizzo del competente Consiglio Comunale in considerazione della singolarità della richiesta non contemplata nell'atto deliberativo già approvato dal Consiglio Comunale stesso.

A tal proposito si riporta stralcio dell'articolo 4 e dell'articolo 13 delle N.T.A. del Progetto Casa Comunale approvato con D.C.C. n. 56/2012:

***Art. 4 Edilizia sociale – Standard aggiuntivi***

*1. Il presente PR garantisce la dotazione di standard urbanistico previsto dalle vigenti norme anche in riferimento alla dotazione di edilizia sociale contenuta all'interno delle zone speciali; gli alloggi ceduti gratuitamente al Comune, quale edilizia sociale, sono considerati standard aggiuntivo ai sensi dell'articolo 1 comma 258 della legge n. 244/07 (Finanziaria 2008) e del successivo comma 259 della legge stessa.*

*Omissis*

*3. Nei casi previsti dal presente PR ed indicati nelle schede progetto, in ottemperanza agli atti amministrativi prodotti dall'A.C. in relazione al Progetto Casa Comunale, è prevista:*

*- la monetizzazione della quota di edilizia sociale;*

*- la cessione di altri standard (attrezzature comuni e/o sociali) in sostituzione della cessione in proprietà della quota al Comune;*



SETTORE GESTIONE DEL TERRITORIO ED ATTIVITA' PRODUTTIVE

*Servizio Pianificazione Urbanistica*

- la messa a disposizione di adeguata percentuale di alloggi a canone calmierato mediante convenzione con durata ventennale.

### **Art. 13 Norme specifiche e prevalenti per singole Zone Speciali**

*Omissis*

6. E' facoltà altresì da parte dei proprietari modificare l'impianto urbanistico della singola zona speciale di recupero, senza variazioni della consistenza degli standard da cedere al Comune; tale variante, al fine di adeguare il contenuto della convenzione urbanistica contenente gli obblighi a carico del privato nei confronti del Comune, è soggetta ad approvazione tramite deliberazione del Consiglio Comunale.

*Omissis*

Pertanto, con deliberazione N. 130 del 16/07/2019, la Giunta Comunale ha valutato favorevolmente l'interesse pubblico della proposta avanzata dal signor Massi Vittorio in qualità di legale rappresentante della società SAXA S.r.l. su procura della società IMC IMMOBILIARE S.r.l. , relativa alla richiesta di variante urbanistica per la zona speciale n. 20 ubicata in Via del Cacciatore, accogliendo altresì la proposta di completa monetizzazione dell'edilizia sociale, destinandone i fondi derivanti dalla stessa monetizzazione per la realizzazione di opere pubbliche.

Con successivo atto deliberativo N. 175 del 14/10/2019 l'Amministrazione Comunale ha fornito indirizzi in merito alle opere pubbliche a cui i suddetti fondi saranno destinati, riportati poi nella deliberazione di Consiglio Comunale N. 84 del 24/10/2019 di recepimento delle citate modifiche.

Il Piano di Recupero denominato "Progetto Casa Comunale" approvato con deliberazione di Consiglio Comunale N. 56/2012, è stato oggetto di "screening" di VAS (Valutazione Ambientale Strategica). Pur considerando le modifiche richieste riduttive rispetto a quanto già approvato, sarà avviata comunque la procedura di "screening" di VAS, trattandosi di un "nuovo" Piano Attuativo.

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

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

Pertanto, considerato che la proposta di variante è relativa ad un Piano Particolareggiato già approvato ed in corso di attuazione con interventi edilizi in corso di realizzazione, si ritiene possa applicarsi quanto





SETTORE GESTIONE DEL TERRITORIO ED ATTIVITA' PRODUTTIVE

*Servizio Pianificazione Urbanistica*

previsto dall'articolo 3 - Disposizioni transitorie e finali comma 5 della L.R. 03/05/2018, n. 8 che testualmente recita:

*Omissis*

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

**Con S.C.I.A. del 16/10/2019 prot. n. 68193 la ditta SAXA s.r.l. ha dato inizio ai lavori di demolizione del capannone esistente, compresa la rimozione delle lastre in cemento amianto poste sia a copertura che come contro-soffitto dell'opificio dismesso. Alla S.C.I.A. è stato allegato anche il relativo “Piano di lavoro”, depositato presso l'Azienda Sanitaria Unica Locale il 03/10/2019 prot. n. 73018, per la rimozione del materiale contenente amianto. Successivamente la S.C.I.A. è stata integrata con “Relazione asseverata sullo stato di conservazione/agibilità relativa ad un opificio dismesso sito in Via del Cacciatore a Porto d'Ascoli censito catastalmente al Foglio 31 part. n. 157 sub. 1 – proprietà SAXA s.r.l.”, prot. n. 82432 del 12/12/2019, a firma dell'architetto Albino Scarpantoni.**

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



SETTORE GESTIONE DEL TERRITORIO ED ATTIVITA' PRODUTTIVE

Servizio Pianificazione Urbanistica

## ELENCO ELABORATI

n. progressivo	Num. Elab.	Denominazione	Tipo elaborato	Scala
1	Elab. 01	Inquadramento territoriale e urbanistico	grafico	1: 5.000
2	Elab. 02	Stato approvato - Progetto casa N. 20	grafico	-----
3	Elab. 03	Planimetria catastale - stralcio	grafico	1: 2.000
4	Elab. 04	Rilievo fotografico - punti di vista fotografici	grafico	-----
5	Elab. 05	Stato attuale - piano quotato - sezioni	grafico	1: 500
6	Elab. 06	Zonizzazione di progetto - parametri urbanistici - <b>stato modificato</b>	grafico	1: 500
7	Elab. 07	Progetto - planimetria generale sistemazione esterna - opere di urbanizzazione primaria - sezioni del terreno - <b>stato modificato</b>	grafico	1: 500
8	Elab. 08	Planivolumetrico - calcolo volumi <b>stato modificato</b>	grafico	1: 400
9	Elab.09a	Pianta piano terra - <b>stato modificato</b>	grafico	1: 200
10	Elab.09b	Pianta piano primo - secondo <b>stato modificato</b>	grafico	1: 200
11	Elab.09c	Pianta piano terzo - interrato <b>stato modificato</b>	grafico	1: 200
12	Elab.09d	Pianta copertura <b>stato modificato</b>	grafico	1: 200
13	Elab. 10	Prospetti - Sezioni - <b>stato modificato</b>	grafico	1: 200
14	Elab. 11	Viste tridimensionali - <b>stato modificato</b>	grafico	-----
15	Elab. 12	Rete impianti: fognante - idrico - gas <b>stato modificato</b>	grafico	1: 500
16	Elab. 13	Rete impianti: elettrico - <b>stato modificato</b>	grafico	1: 500
17	Elab. 14	Relazione illustrativa opere di urbanizzazione	descrittivo	-----
18	Elab. 15	Relazione illustrativa generale	descrittivo	-----
19	Elab. 16	Verifica di compatibilità idraulica (VCI)	descrittivo	-----
20	Elab. 17	Relazione geologica	descrittivo	-----
21	Elab. 18	Schema di convenzione allegato alla D.C.C. n° 56/2012 – Progetto Casa Comunale 1° str.	descrittivo	-----