



Città di San Benedetto del Tronto

PROVINCIA DI ASCOLI PICENO

Variante al PRG - art.15 c.5  
della L.R. N. 34/92

# PROGETTO CASA COMUNALE - 1° stralcio

PROGETTAZIONE

AREA GESTIONE DEL TERRITORIO

DIRIGENTE DELL'AREA

Avv. Roberto De Berardinis

SERVIZIO PIANIFICAZIONE URBANISTICA

Dott. Gianni Tiburtini - Direttore

Geom. Alessandro Capannelli

Geom. Massimo Forlini

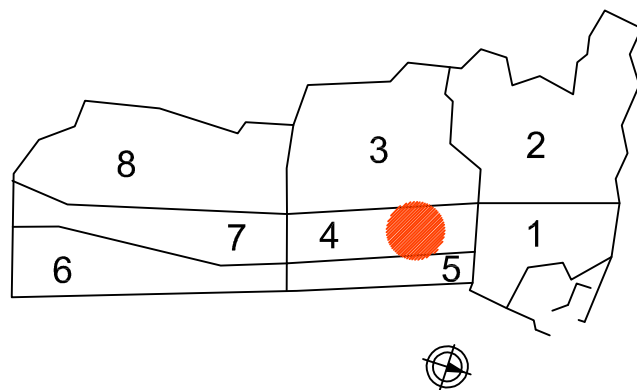
Arch. Serena Sgariglia

COMMISSARIO STRAORDINARIO

Dott.ssa Rita Stentella

SEGRETARIO GENERALE

Dott. Stefano Zanieri



**VARIANTE**  
**ZONA SPECIALE N. 14**

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA DELLA VARIANTE

**ELAB 05**

**Via Toscana – Via Asiago**

**Febbraio 2026**





AREA GESTIONE DEL TERRITORIO

*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. 14 – Ludovici M. – Via Asiago – Via Toscana, l'intervento ha per oggetto un'area già destinata a servizi dal vigente PRG, più una piccola porzione di zona di completamento su cui insiste una parte di un fabbricato fatiscente e non utilizzato. Il Piano Particolareggiato di recupero approvato con D.C.C. 56/2012 prevede la ristrutturazione con modesto ampliamento dell'edificio esistente e successiva cessione all'Amministrazione Comunale, necessaria a soddisfare il reperimento dell'edilizia sociale pari al 15% del SUL di progetto. Sulla restante superficie territoriale viene prevista la realizzazione di un edificio destinato ad edilizia residenziale per un volume complessivo pari a mc. 3367. Lo standard prodotto da tale nuova volumetria è pari a mq. 360, che aggiunti allo standard di piano esistente pari a mq. 1775 sommano un totale di mq. 2135 di superficie a standard da reperire. Tale necessità viene soddisfatta mediante la realizzazione di un parcheggio a raso di mq. 1040 e la realizzazione di un livello in quota lungo via Asiago di mq. 291,



AREA GESTIONE DEL TERRITORIO

*Servizio Pianificazione Urbanistica*

per un totale di superficie a standard reperita pari a mq. 1331. Pertanto la scheda progetto approvata prevede la monetizzazione dello standard mancante pari a mq. 804, leggermente superiore al 30%, massimo consentito.

In sintesi la scheda progetto relativa alla zona speciale n. 14 (Elab. n. 3) prevede:

Superficie territoriale = 2005 mq

(di cui mq. 1775 art. 48/1 e mq. 230 art. 30 delle NTA del P.R.G.)

Volume di progetto totale = 3599 mc

(di cui 3367 mc volume residenziale e mc 232 nuovo volume edilizia sociale)

Superficie fondiaria = 856 mq

Indice fondiario = 3,93 mc/mq

Standard totale da reperire  $1775 + 360 = 2135$  mq

Standard reperiti = 1040 (di aree a parcheggi a raso + 291 mq dia area a parcheggio su 2 livelli)

Totale standard reperiti = 1331 mq (area a parcheggio)

Differenza area a standard da monetizzare  $2135$  mq –  $1331$  mq =  $804$  mq

Superfici di progetto

Superficie Utile Lorda = 1153,09 mq

Superficie non residenziale = 729,21 mq

Superficie totale  $1153,09 + (729,21 \times 0,60) = 1590,62$  mq

Superficie per edilizia sociale da cedere  $1590,62 \times 15\% = 238,59$  mq

Superficie per edilizia sociale prevista

Superficie Utile Lorda = 216,24 mq

Superficie non residenziale = 40,65 mq

Superficie totale per edilizia sociale prevista in cessione  $216,24 + (40,65 \times 0,60) = 240,63$ mq

Con nota protocollo n. 12134 del 10/02/2025, la Gestione Immobiliari srl con sede a Bolzano, Corso Italia 27, ha presentato una richiesta di variante per la zona speciale n. 14 – area di intervento Ludovici M. ubicata in Via Toscana – Via Asiago, facente parte del Piano di Recupero denominato Progetto Casa Comunale, a seguito di atto preliminare di compravendita stipulato presso il notaio Sergio Lenhardy in data 19/12/2024 con il quale la ditta Gestioni Immobiliari srl promette di acquistare dagli eredi Ludovici la piena proprietà degli immobili censiti al N.C.E.U. al foglio 11 particelle n. 63-96-396.

Nella sopra richiamata nota, la Gestione Immobiliari srl conferma le previsioni riportate nella scheda n. 14 del Progetto casa Comunale, in merito agli standard da reperire e cedere e alle previsioni di cessione dell'edilizia sociale reperita nell'edificio ubicato nell'area di pertinenza.



AREA GESTIONE DEL TERRITORIO

*Servizio Pianificazione Urbanistica*

La richiesta di variante, come riportato nella lettera di trasmissione, si è resa necessaria per le seguenti motivazioni:

l'entrata in vigore della L.R. n. 8 del 03/05/2018 con il quale sono state uniformate le procedure edilizie e le definizioni aventi incidenza sulle previsioni dimensionali degli strumenti urbanistici e relative indicazioni tecniche e modifica della modalità di conteggio della volumetria degli spazi comuni di collegamento verticale ed androni condominiali ai fini urbanistici/edilizi sia nelle "nuove costruzioni" che nelle "ristrutturazioni";

la deliberazione di Giunta Regionale n. 947 del 20/07/2020 che fornito indicazione interpretativa sulla voce n. 30 dell'allegato A *"Definizioni aventi incidenza sulle previsioni dimensionali degli strumenti urbanistici e relative indicazioni tecniche di dettaglio"* della L.R.8/2018 ( *" Recepimento dello schema di regolamento edilizio tipo ( RET ) in attuazione dell'intesa di cui all'articolo 4, comma 1 sexies , del d.p.r. 6 giugno 2001, n. 380 'Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia"* ).

l'attuale stato di abbandono e pericolosità in cui versa il lotto e gli immobili riferibili al Progetto Casa Comunale - scheda n. 14, Lodovici M. – Via Toscana angolo Via Asiago, che pertanto necessita di interventi urgenti di riqualificazione e rigenerazione.

Le modifiche alla scheda progetto n. 14 del Progetto Casa Comunale richieste con nota prot. n. 12134/2025 possono pertanto essere così riassunte:

modifica della sagoma limite del fabbricato in seguito alle nuove disposizioni normative in tema di distanze lineari come da DGR n. 947 del 20/07/2020 con aggiornamento della scheda progetto della distanze minime dai fabbricati da misurarsi secondo il metodo "lineare";

modifica dell'altezza massima del fabbricato da realizzarsi fino a mt. 16.00, consentita ai sensi dell'art. 8 del D.M. n. 1444/68 che prevede nelle zone di completamento il raggiungimento dell'altezza massima dei fabbricati "circostanti", così come definito dalla recente sentenza n. 3115/2023 del 27/03/2023 del Consiglio di Stato.

Le modifiche proposte e sopra descritte, necessarie ai fini dell'attuazione della zona speciale n. 14 sita in Via Via Toscana angolo Via Asiago, dovranno essere recepite previa variante al P.R.G. ai sensi dell'art.15 comma 5 della L.R. 34/92 e successivamente mediante una modifica alla scheda progetto per la zona speciale n.14 del Piano di Recupero di iniziativa pubblica, Progetto Casa Comunale, da approvare ai sensi dell'art. 30 della L.R. 34/92.

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), ciò nonostante sarà avviata comunque la procedura di “screening” di VAS come previsto dalla D.G.R. n. 179 del 17/02/2025.

Sarà inoltre svolta la Verifica di compatibilità idraulica come disciplinato dagli artt. 31 e 33 della L.R. n. 19/2023 e richiesto il parere ai sensi dell’art. 89 del D.P.R. n. 380/2001 al Dipartimento Protezione Civile e Sicurezza del Territorio – Settore Genio Civile Marche Sud, allegando una “Verifica di compatibilità idraulica” per valutare la pericolosità idraulica presente e potenziale delle aree e le possibili alterazioni del regime idraulico indotte.

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

### ELENCO ELABORATI

n. progressivo	Num. Elab.	Denominazione	Tipo elaborato	Scala
1	Elab. 03	Schede progetto delle zone speciali di recupero – <b>stato approvato</b>	grafico	1: 500
4	<b>Elab. 03</b>	<b>Schede progetto delle zone speciali di recupero – Variante</b>	grafico	1: 500
7	Elab. 04	Relazione Geologica	descrittivo	-----
8	<b>Elab. 05</b>	<b>Relazione tecnica illustrativa della Variante</b>	descrittivo	-----
10	Elab. 07	Rapporto Preliminare di screening semplificato	descrittivo	-----