Città di San Benedetto del Tronto

PROVINCIA DI ASCOLI PICENO

Variante al Piano Particolareggiato di Recupero
art.30 della L.R. N. 34/92

PROGETTO CASA COMUNALE - 1°stralcio

PROGETTAZIONE
AREA GESTIONE DEL TERRITORIO

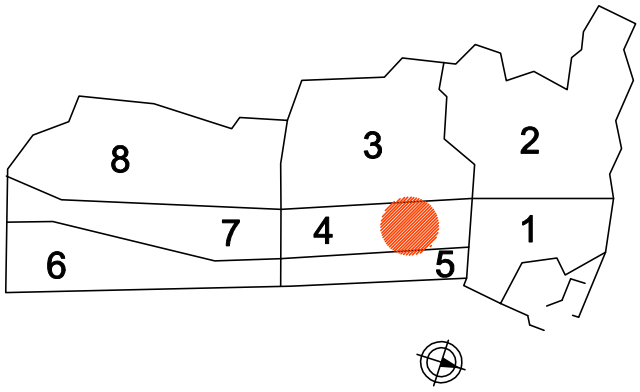
DIRIGENTE DELL'AREA
Dott. Antonio Rosati

SERVIZIO PIANIFICAZIONE URBANISTICA
Dott. Gionni Tiburtini - Direttore
Geom. Alessandro Capannelli
Geom. Massimo Forlini
Arch. Serena Sgariglia

SINDACO
Nicola Mozzoni

ASSESSORE
Andrea Traini

SEGRETARIO GENERALE
Dott. Stefano Zanieri



VARIANTE

ZONA SPECIALE N. 14

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA DELLA VARIANTE

ELAB 05	Via Toscana – Via Asiago	Giugno 2026

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,

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 + (729,21x0,60) = 1590,62 mq

Superficie per edilizia sociale da cedere 1590,62 x 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 + (40,65x0,60) = 240,63mq

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 piana 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.

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 sono state recepite mediante una variante al P.R.G. ai sensi dell'art.15 comma 5 della L.R. 34/92, approvata definitivamente con Deliberazione del Commissario Straordinario N. 65 del 07/05/2026 nell'esercizio delle competenze e dei poteri della Giunta Comunale. Risulta pertanto necessario, ai fini dell'attuazione della zona speciale n. 14 sita in Via Toscana angolo Via Asiago, procedere ora alla modifica della 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, come previsto dalla vigente normativa regionale in materia di V.A.S. (Valutazione Ambientale Strategica), il Comune di San Benedetto del Tronto, durante la procedura di *"Variante al PRG (art.15 comma 5 della L.R. 34/92) Progetto Casa Comunale, Piano particolareggiato di Recupero Zona Speciale n. 14 vi Asiago/via Toscana",* ha avviato la procedura di screening di VAS semplificato ai sensi dell'art.12 del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i. e delle linee guida regionali in materia di VAS, approvate con D.G.R. n. 179 del 17/02/2025, conclusa con la Determinazione Dirigenziale N. 76 del 03/12/2025 del Settore IV Edilizia Scolastica e Patrimonio - Pianificazione Territoriale della Provincia di Ascoli Piceno di esclusione dalla procedura di valutazione ambientale strategica (VAS), ai sensi dell'art.12 del D.Lgs n.152/006 e ss.mm.ii., con prescrizioni riportate nella delibera di adozione e confermate nella delibera di approvazione della variante in oggetto.

Inoltre, sempre durante la procedura di "*Variante al PRG (art.15 comma 5 della L.R. 34/92)"* sopra citata, il Comune ha svolto la Verifica di compatibilità idraulica come disciplinata 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. Il DIPARTIMENTO INFRASTRUTTURE, TERRITORIO E PROTEZIONE CIVILE – Direzione Protezione Civile e Sicurezza del Territorio – Settore Genio Civile Marche Sud, con nota prot. n. 75071 del 03/10/2025, ha espresso parere favorevole ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. 380/2001 con prescrizioni riportate nella delibera di adozione e confermate nella delibera di approvazione della variante in oggetto.

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

CITTA' DI SAN BENEDETTO DEL TRONTO
PROVINCIA DI ASCOLI PICENO

AREA GESTIONE DEL TERRITORIO

Servizio Pianificazione Urbanistica

ELENCO ELABORATI

n. progressivo	Num. Elab.	Denominazione	Tipo elaborato	Scala
1	Elab. 03	Schede progetto delle zone speciali di recupero – **stato approvato DGC N.65/2026**	grafico	1: 500
2	Elab. 03a	Tipologie edilizie costruttive e d'uso – **stato approvato DCC N.56/2012**	grafico	-------
3	Elab. 03b	Opere di urbanizzazione primaria – **stato approvato DCC N.56/2012**	grafico	-------
4	Elab. 03	Schede progetto delle zone speciali di recupero – **Invariato - DGC N.65/2026**	grafico	1: 500
5	Elab. 03a	Tipologie edilizie costruttive e d'uso – **Variante**	grafico	-------
6	Elab. 03b	Opere di urbanizzazione primaria – **Variante**	grafico	-------
7	Elab. 04	Relazione Geologica **stato approvato DCC N.56/2012**	descrittivo	-------
8	Elab. 05	Relazione tecnica illustrativa **Variante**	descrittivo	-------
~~9~~	Elab. 06	Schema di convenzione **stato approvato DCC N.56/2012**	descrittivo	-------
10	Elab. 07	Rapporto Preliminare di screening semplificato **stato approvato DGC N.65/2026**	descrittivo	-------

Altri allegati:

- Determinazione Dirigenziale n. 76 del 03/12/2025 Settore IV Edilizia Scolastica e Patrimonio - Pianificazione Territoriale della Provincia di Ascoli Piceno

- Nota prot. n. 75071 del 03/10/2025 Settore Genio Civile Marche Sud

PROVINCIA DI ASCOLI PICENO

Medaglia D'Oro valor militare attività partigiane

SETTORE IV - EDILIZIA SCOLASTICA E PATRIMONIO - PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

REGISTRO GENERALE N. 1129 del 03/12/2025

DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE N. 76 del 03/12/2025
PROPOSTA N. 1477 del 03/12/2025

OGGETTO: Comune di San Benedetto del Tronto - Verifica di Assoggettabilità alle procedure di VAS (art. 12 D.Lgs. 152/06), in forma semplificata (DGR n. 179/2025), della Variante al Progetto Casa Comunale, PPR Zona Speciale n.14.

IL TITOLARE DI INCARICO DI ELEVATA QUALIFICAZIONE DELEGATO DAL DIRIGENTE DEL SETTORE IV PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

Visto il D.Lgs. 152/2006 concernente le norme in materia ambientale e nella parte seconda recante le disposizioni relative alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica;
Visto il D.Lgs. 4/2008 recante ulteriori disposizioni correttive ed integrative del D.Lgs. 152/06;
Visto il D.Lgs. 128/2010 di modifica ed integrazione del D.Lgs. 152/06;
Vista la LR n. 6 del 12 Giugno 2007, Capo II, concernente la disciplina della procedura di Valutazione Ambientale Strategica;
Viste le Linee Guida Regionali per la Valutazione Ambientale Strategica approvate con DGR n.179 del 17.02.2025, in particolare la lettera A.3, punto 5, dell'Allegato A alle stesse;
Vista la LR n. 19 del 30.11.2023 "Norme della Pianificazione per il governo del Territorio", in particolare l'art. 5 "Sviluppo sostenibile e valutazione ambientale" nella parte in cui individua l'autorità competente per la VAS;
Vista la nota del Comune di San Benedetto del Tronto a firma del Sindaco, prot. n.15165 del 23.02.2024, agli atti dello scrivente Settore con prot. n. 4032 del 26.02.2024, con la quale è stato comunicato alla scrivente Amministrazione di non possedere i requisiti previsti dall'art. 5 comma 5, della sopracitata L.R. n. 19 del 30.11.2023;
Ritenuto pertanto che il ruolo di autorità competente debba essere assunto da questa Amministrazione;
Vista la richiesta avanzata dal Comune di San Benedetto del Tronto con nota prot. n. 72096 del 24.09.2025, acquisita agli atti dello scrivente Settore con prot. n. 19336 del 25.09.2025, di avvio della procedura di verifica di assoggettabilità a VAS, ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. n.152/06 e ss.mm.ii., in forma semplificata ai sensi delle linee guida regionali approvate con delibera di G.R. n. 179 del 17.02.2025, per la *"Variante al PRG* (art. 15, comma 5, LR n. 34/92) *Progetto Casa Comunale, Piano Particolareggiato di Recupero Zona Speciale n.14, via Asiago/via Toscana"*;
Visto e condiviso il parere istruttorio espresso dal competente Settore IV Pianificazione Territoriale in data 03.12.2025, di seguito integralmente trascritto:

"""""Con nota prot. n. 72096 del 24.09.2025, acquisita agli atti dello scrivente Settore con prot. n. 19336 in data 25.09.2025, il Comune di San Benedetto del Tronto, in qualità di Autorità Procedente, ha trasmesso a questa Amministrazione Provinciale, quale Autorità Competente, la richiesta di parere di verifica di assoggettabilità ai sensi dell'art. 12 del D. Lgs. n. 152/2006

e ss.mm.ii., in forma semplificata ai sensi delle Linee Guida Regionali approvate con Delibera di G.R. n. 179 del 17.02.2025, in merito al Progetto Casa Comunale, Piano Particolareggiato di Recupero Zona Speciale n.14, in variante al PRG ai sensi dell'art. 15, comma 5 della LR n. 34/92, indicando il link nel quale sono stati resi disponibili il Rapporto Preliminare di Screening semplificato, il relativo modulo e gli elaborati della pratica in argomento.

Con nota prot. n. 19440 del 26.09.2025 lo Scrivente Settore ha comunicato al Comune l'avvio del procedimento di che trattasi ed ai soggetti competenti in materia ambientale (SCA), ai fini dell'espressione del parere di competenza, il link trasmesso dal Comune di San Benedetto del Tronto.

Ai sensi di quanto previsto dall'art. 12, comma 3, del D. Lgs. n.152/2006 e dalla lettera A.4) della delibera di G.R. n. 179 del 17.02.2025, sono stati individuati quali soggetti competenti in materia ambientale da consultare per le verifiche richieste ai sensi dell'Allegato I alla Parte Seconda del D.Lgs. n. 152/06 e ss.mm.ii., i seguenti soggetti:

- AATO 5 Marche Sud;
- ARPAM – Servizio Territoriale di Ascoli Piceno.

Con nota prot. 19442 del 26.09.2025 lo scrivente Settore, nell'ambito endoprocedimentale della pratica in oggetto, ha richiesto al Settore II Tutela e Valorizzazione Ambientale Provinciale, un parere in merito alla "Variante al PRG (art. 15, comma 5, LR n. 34/92) Progetto Casa Comunale, Piano Particolareggiato di Recupero Zona Speciale n.14, via Asiago/via Toscana".

PARERI DEGLI SCA

L'**Arpam – Servizio Territoriale Provinciale di Ascoli Piceno**, con nota prot. n. 34338 del 17.10.2025, acquisita agli atti dello scrivente Settore in stessa data con prot. n. 21028, ha ritenuto che la Variante in oggetto non necessità di assoggettamento a VAS.

L'**Aato n. 5 Marche Sud,** con nota prot. n. 2008 del 20.10.2025, agli atti dello scrivente Settore con prot. n. 21147 del 20.10.2025, ha inviato il parere della **CIIP S.p.A.**, prot.n. 2025016248 del 13.10.2025:

- *L'intervento previsto non necessita della realizzazione di nuove reti idriche e fognarie e pertanto possono essere eseguite, delle normali diramazioni da collegare agli impianti esistenti in zona, adeguate alle normative vigenti con l'ubicazione a confine di proprietà sia dell'apparecchio di chiusura (contatore impianto idrico), sia del pozzetto di consegna (impianto fognatura acque nere);*
- *per lo scarico delle acque meteoriche, si ricorda, che la rete di raccolta dovrà essere totalmente indipendente dal reticolo fognario acque nere e condottata presso collettori di acque bianche se esistenti o, in alternativa, al compluvio naturale più vicino previa verifica idraulica del corpo idrico recettore e la rete di raccolta non sarà presa in gestione da questa azienda in quanto le reti acque bianche esulano dalle competenze del S.I.I. come più volte ribadito dall'ATO 5 – Marche Sud. La disciplina delle acque meteoriche è regolamentata dall'art. 42 delle Norme tecniche di attuazione (NTA) del Piano di Tutela delle Acque (PTA) della Regione Marche approvato con DCAR n. 145 del 26.01.2010 (pubblicato sul Supplemento n. 1 al B.U.R. Marche n. 20 del 26.02.2010) in vigore dal 27.02.2010 e s.m.i.;*
- *come previsto dall'art. 55 del vigente Regolamento del Servizio Idrico Integrato, si invita a provvedere, in caso di allaccio idrico presente o da realizzare, all'installazione ed attivazione di un impianto di autoclave per ridurre eventuali disagi che potrebbero verificarsi nel caso si rendesse necessaria l'interruzione del flusso idrico in occasione di emergenza, soprattutto nella stagione estiva. L'impianto di autoclave, come previsto dall'art.17 del Regolamento del S.I.I., dovrà essere provvisto di apposito recipiente di accumulo, dotato di rubinetto di arrivo con chiusura a galleggiante per interrompere la continuità tra la rete acquedottistica e l'impianto di sollevamento, nonché di valvola di non ritorno. Detto serbatoio dovrà avere una capacità da calcolare sulla base dei consumi medi della singola utenza, sufficiente a garantire l'erogazione idrica per almeno una intera giornata;*
- *infine i richiedenti, se previsto, prima della demolizione del fabbricato, debbono obbligatoriamente contattare i tecnici di questa Azienda per effettuare dei sopralluoghi*

necessari a garantire l'integrità, se presenti, delle apparecchiature di misura (contatori idrici) e degli allacci alle utenze gestite dalla CIIP Spa e programmare, se necessario, gli interventi di spostamento e/o adeguamento. Diversamente tutti i costi ed i relativi disagi saranno addebitati.

L'**Aato n. 5 Marche Sud** con la suddetta nota, richiamato il parere espresso dalla CIIP, come sopra riportato, ha espresso parere favorevole all'esclusione dalla VAS della variante al vigente P.R.G., poiché lo stesso non modifica in maniera sostanziale quanto già valutato nella precedente procedura di assoggettabilità a Vas.

Il Settore II Tutela e Valorizzazione Ambientale Provinciale, con nota prot. n. 24486del 03.12.2025, ha espresso parere favorevole all'esclusione dalle procedure di VAS, condizionatamente al rispetto delle seguenti prescrizioni:

- *è vietato il recapito in pubblica fognatura delle acque meteoriche di dilavamento dell'area in oggetto, ai sensi dell'art. 41, commi 5 e 6 , delle LTA del PTA della Regione Marche (DAALR n. 145/2010);*
- *è fatto obbligo per le superfici scoperte adottare sistemi di pavimentazione che consentano l'infiltrazione delle acque meteoriche nel suolo ai sensi dell'art. 42, comma 9, delle stesse NTA.*

CONTENUTI DEL PIANO

Come riportato nel Rapporto Preliminare, il Comune di San Benedetto del Tronto, con delibera di Consiglio Comunale n. 56 del 18.07.2012, ha approvato un Piano Particolareggiato di Recupero di iniziativa pubblica, in variante al PRG vigente, che prevede dieci zone speciali da attuarsi mediante singoli piani di recupero da convenzionare separatamente nei tempi previsti dalle Norme Tecniche di Attuazione.

Oggetto del presente procedimento è la Zona Speciale n. 14 ubicata sull'incrocio tra via Asiago e Via Toscana, destinata in parte a servizi dal vigente PRG (mq 1.775,00) ed "*in parte a zona di completamento su cui insiste una parte di un fabbricato fatiscente e non utilizzato."*

Per la Zona Speciale n. 14 – Ludovici M. – Via Asiago – Via Toscana, il Piano Particolareggiato di Recupero prevede la ristrutturazione, con un modesto ampliamento, dell'edificio esistente e successiva cessione all'Amministrazione Comunale, *"necessaria a soddisfare il reperimento dell'edilizia sociale pari al 15% della SUL di progetto"*, e sulla restante superficie territoriale la realizzazione di un edificio destinato ad edilizia residenziale per un volume complessivo pari a mc 3.367,00.

La vigente scheda progetto relativa alla Zona Speciale n. 14 prevede:

- **Superficie Territoriale = mq 2.005**
  (mq 1775 art. 48/1 e mq 230 art. 30 delle NTA del PRG)
- **Volume di progetto totale = mc 3.599**
  (mc 3367 volume residenziale e mc 232 volume edilizia sociale)
- Superficie fondiaria = mq 856
- Indice fondiario = mc/mq 3,93
- Standard totali da reperire = mq 2.135 (mq 1775 +mq 360)
- Standard reperiti = mq 1.331 (mq 1.040+ mq 291)
- Standard da monetizzare= mq 804 (mq 2.135 - mq 1.331)

La variante al P.R.G. proposta prevede:

- la modifica della sagoma dell'edificio in seguito alle nuove disposizioni normative in tema di distanze lineari come da D.G.R. n. 947 del 20.07.2020, con aggiornamento della scheda progetto delle distanze minime dai fabbricati da misurarsi secondo il metodo lineare;
- la modifica dell'altezza massima del fabbricato da realizzarsi fino a ml 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.

Nel Rapporto preliminare il Comune di San Benedetto del Tronto specifica che la variante di che trattasi non prevede nessuna modifica delle quantità urbanistico/edilizie già oggetto di approvazione con la Delibera di Consiglio Comunale n.56/2010, ma solo un modesto incremento

dell'altezza massima dell'edificio (da ml XXXX a ml 16.00) e una rimodulazione della superficie coperta per cui la volumetria e la superficie non risultano modificate.

CONTENUTI DEL MODULO di cui alla Parte II "Rapporto Preliminare di screening semplificato", Capitolo 1 "Requisiti di qualità del Rapporto Preliminare di screening", dell'Allegato 1 al Decreto del Dirigente della PF regionale valutazioni e autorizzazioni ambientali n. 13 del 17.01.2020.
Nel modulo predisposto dall'Autorità Procedente risulta che la variante:

- non determina incremento del carico urbanistico;
- non contempla trasferimento di capacità edificatoria in aree diverse;
- non contiene opere soggette alle procedure di Valutazione di Impatto Ambientale (VIA) o Valutazione d'Incidenza.

Viene inoltre attestato che:

- l'intervento ricade in area distinta nel vigente PRG in zona B soggetta a Piano di Recupero, disciplinata dall'art. 29 delle NTA;
- non è in variante al vigente PRG; a tal proposito si rileva che trattasi di variante al vigente PRG per l'aumento dell'altezza massima prevista;
- non ricade all'interno del perimetro di Parchi o Riserve Naturali;
- non ha effetti significativi nei territori contermini;
- non risulta interessato dai vincoli di PPAR o di PRG adeguato al PPAR;
- non è soggetta alle disposizioni del PTCP;
- non comprende zone vincolate dal Decreto Legislativo n.42/2004 e ss.mm.ii;
- non interferisce con zone in dissesto e/o esondabili vincolate dal PAI;
- è conforme al Piano Regionale e/o Provinciale di Gestione dei Rifiuti;
- non comprende ambiti di tutela di cui al D.Lgs. n. 152/06 relativamente all'attuazione della direttiva 80/778/CEE concernente la qualità delle acque destinate al consumo umano;
- ricade in zona sottoposta a vincolo idrogeologico di cui al RDL n. 3267/23 e/o all'art. 11 della L.R. 6/2005;
- non ricade in area floristica protetta ai sensi della LR n. 52/74;
- sull'area non sono presenti elementi vegetazionali appartenenti a specie ad alto fusto e/o formazioni vegetali monumentali e/o siepi;
- non ricade in area soggetta ad erosione costiera;
- non comporta modifiche alla viabilità esistente;
- è conforme al Regolamento del verde urbano e del paesaggio rurale approvato con delibera di CC n. 33 del 20.04.2016.

CONTENUTI E SCOPO DEL RAPPORTO PRELIMINARE SEMPLIFICATO

Il Rapporto Preliminare semplificato in esame è finalizzato alla procedura di analisi di screening; la fase di screening verifica se le azioni previste dalla variante al PRG avranno verosimilmente un impatto significativo sull'ambiente e sulla salute pubblica. La fase di screening è da intendersi come preliminare all'avvio della procedura di VAS in quanto:

- consente di verificare se la variante/piano attuativo possano avere potenzialmente effetti significativi sull'ambiente;
- consente di determinare se è necessario condurre un'analisi ed una valutazione ambientale di maggiore dettaglio.

Le informazioni ed i dati contenuti nel rapporto preliminare possono ritenersi sostanzialmente sufficienti a verificare gli impatti significativi sull'ambiente derivanti dall'attuazione dalla variante al PRG; tali contenuti rispettano quelli minimi indicati nel Capitolo 1, Parte II, dell'Allegato 1 al Decreto del Dirigente della PF regionale valutazioni e autorizzazioni ambientali n. 13 del 17.01.2020, ovvero una relazione sintetica sulle caratteristiche del piano (punto 1, Allegato 1, della Seconda Parte del D.Lgs n. 152/06).

VERIFICA DI COERENZA ESTERNA

Viene preliminarmente evidenziato che la vigente destinazione urbanistica dell'area è stata sottoposta alla procedura di VAS, nell'ambito della quale è stata verificata la coerenza esterna; la presente variante pertanto possiede in forma indotta tale requisito di coerenza esterna.

L’analisi dei piani e programmi ritenuti pertinenti alla variante al PRG di che trattasi, in considerazione dell’ambito territoriale e settoriale d’intervento dello stesso, ha consentito di verificarne la coerenza rispetto ai vari livelli di pianificazione e programmazione.
Sono stati presi in considerazione i seguenti piani e programmi:
Piano Paesistico Ambientale Regionale, Piano d’Inquadramento Territoriale Regionale, Piano per l’Assetto Idrogeologico del fiume Tronto, Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, Piano di Zonizzazione Acustica del territorio comunale.

AMBITO DI INFLUENZA AMBIENTALE E TERRITORIALE
La definizione dell’ambito di influenza ambientale della variante al PRG consente di identificare, già in fase preliminare, i temi e gli aspetti ambientali con cui interagisce, anche indirettamente, determinando impatti.
Nelle tabelle riportate nel paragrafo in questione viene definito l’ambito di influenza ambientale che deriva da una individuazione sia delle interazioni tra le previsioni dell’intervento e gli aspetti ambientali (biodiversità, acqua, suolo e sottosuolo, paesaggio, aria, cambiamenti climatici, salute umana, popolazione, beni culturali) che delle interazioni tra le medesime previsioni ed alcune attività antropiche, denominate "settori di governo" (energia, rifiuti, mobilità, economia) da cui potrebbero avere origine impatti ambientali.

INDIVIDUAZIONE DEGLI OBIETTIVI DI SOSTENIBILITA’AMBIENTALE
Nel suddetto paragrafo viene specificato che la variante di che trattasi non prevede nessuna modifica delle quantità urbanistico/edilizie già oggetto di approvazione ma solo un modesto incremento dell’altezza massima dell’edificio e una rimodulazione della superficie coperta per cui la volumetria e la superficie territoriale non risultano modificate.

VERIFICA DI PERTINENZA
Scopo della verifica è evidenziare il livello di pertinenza della variante al PRG rispetto ai criteri di cui all’allegato I alla Parte Seconda del D.Lgs n. 152/06 e ss.mm.ii; a tal fine viene riportata una tabella di sintesi con le relative valutazioni e motivazioni.
La suddetta tabella è stata riportata nella Sezione 3 *"Contenuti relativi allo screening"* al paragrafo 3.1 del rapporto preliminare semplificato.

VALUTAZIONE DI SIGNIFICATIVITA’ DEGLI IMPATTI AMBIENTALI
Da quanto potuto verificare dalla documentazione prodotta, visti i pareri dei soggetti competenti in materia ambientale (SCA) e considerate la natura e le caratteristiche della variante al PRG in argomento, come sopra descritte, si ritiene che non emergano particolari criticità ambientali tali da rendere necessario un suo assoggettamento alle procedure di VAS.

CONCLUSIONI
Per tutto quanto sopra premesso ed esposto, si propone di escludere dalla procedura di valutazione ambientale strategica (VAS), ai sensi dell’art. 12 del D.Lgs n. 152/006 e ss.mm.ii., la *"Variante al PRG* (art. 15, comma 5, LR n. 34/92) *Progetto Casa Comunale, Piano Particolareggiato di Recupero Zona Speciale n.14, via Asiago/via Toscana"*, con le seguenti prescrizioni:

1. qualora in sede di adozione e/o approvazione fossero introdotte modifiche sostanziali (quali ad esempio le variazioni conseguenti all’accoglimento di eventuali osservazioni), sarà necessario valutare la conformità rispetto all’esito della presente verifica di assoggettabilità; sarà onere dell’Amministrazione Comunale (Autorità Procedente) evidenziare tale circostanza attraverso apposita dichiarazione, da rendersi in calce alla deliberazione di adozione e/o approvazione, circa la portata delle modifiche introdotte;
2. la variante dovrà conformarsi ai pareri espressi dai Soggetti Competenti in materia Ambientale, con riferimento ai contenuti prescrittivi ed alle raccomandazioni nonché alle eventuali precisazioni e specificazioni.

Si rimandano eventuali osservazioni di carattere urbanistico al successivo procedimento di cui all’art. 15, comma 5, della LR n. 34/92 ."""""""

Visto l'art. 107 del T.U.E.L. approvato con D.Lgs. n. 267/2000;

Visto l'art. 6 della L.n.241/90;

D E T E R M I N A

A) l'esclusione dalla procedura di valutazione ambientale strategica (VAS), ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs n. 152/006 e ss.mm.ii., della *"Variante al PRG* (art. 15, comma 5, LR n. 34/92) *Progetto Casa Comunale, Piano Particolareggiato di Recupero Zona Speciale n.14, via Asiago/via Toscana"*, con le seguenti prescrizioni:
   1. qualora in sede di adozione e/o approvazione fossero introdotte modifiche sostanziali (quali ad esempio le variazioni conseguenti all'accoglimento di eventuali osservazioni), sarà necessario valutare la conformità rispetto all'esito della presente verifica di assoggettabilità; sarà onere dell'Amministrazione Comunale (Autorità Procedente) evidenziare tale circostanza attraverso apposita dichiarazione, da rendersi in calce alla deliberazione di adozione e/o approvazione, circa la portata delle modifiche introdotte;
   2. la variante al PRG dovrà conformarsi ai pareri espressi dai Soggetti Competenti in materia Ambientale, con riferimento ai contenuti prescrittivi ed alle raccomandazioni nonché alle eventuali precisazioni e specificazioni.

   Si rimandano eventuali osservazioni di carattere urbanistico al successivo procedimento di cui all'art. 15, comma 5, della LR n. 34/92.

B) gli atti deliberativi comunali di adozione e approvazione dovranno dare atto degli esiti della presente verifica;
C) di trasmettere la presente determinazione al Comune di San Benedetto del Tronto quale Autorità Procedente ed ai soggetti competenti in materia ambientale (SCA); valuti il Comune l'opportunità di pubblicare tale provvedimento sul proprio sito web;
D) di procedere alla pubblicazione della presente determinazione all'Albo Pretorio e sul sito web di questa Amministrazione ai sensi dell'art. 12, comma 5, del D.Lgs n. 152/06 e ss.mm.ii.;
E) di dare atto che il presente provvedimento non sostituisce nessun altro parere o autorizzazione richiesto dalle vigenti norme e che viene emesso fatti salvi eventuali diritti di terzi;
F) di da dare atto che l'adozione del presente decreto non comporta oneri a carico del Bilancio dell'Ente;
G) di rappresentare, ai sensi dell'art. 3 comma 4° della L. n. 241/90, che la presente determinazione può essere impugnata dinanzi al TAR entro 60 giorno con ricorso giurisdizionale oppure entro 120 giorni con ricorso straordinario amministrativo al Capo dello Stato.

Settore IV Pianificazione Territoriale
Il Titolare di incarico di Elevata Qualificazione
delegato dal Dirigente
(Arch. Francesco Barra)

VISTO DI REGOLARITA' TECNICA

La Elevata Qualificazione con delega di firma, ai sensi dell'art 147/bis del TUEL 267/2000 e dell'art.11 del Regolamento sui controlli interni, in ordine alla proposta n.ro 1477 del 03/12/2025, esprime parere **POSITIVO**.

Ascoli Piceno, lì 03/12/2025

La Elevata Qualificazione con delega di firma

BARRA FRANCESCO

Il documento è firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. 82/2005 s.m.i. e norme collegate e sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.

GIUNTA REGIONALE
DIPARTIMENTO INFRASTRUTTURE, TERRITORIO E PROTEZIONE CIVILE
Direzione Protezione Civile e Sicurezza del Territorio
Settore Genio Civile Marche Sud
PEC: regione.marche.geniocivile.mc@emarche.it
email: settore.gcmarchesud@regione.marche.it

prot. comunale
n. 75071 / 2025 - A del 03/10/2025

Comune di San Benedetto del Tronto

OGGETTO : Parere ai sensi dell'art. 89 D. P. R. N. 380/2001
Compatibilità Idraulica art. 10 L. R. 22/2011
Variante Urbanistica al P. R. G. ai sensi dell'art. 15 comma 5 – R. Z. S. n° 14
Comune di San Benedetto Del Tronto

È stata esaminata ai sensi dell'art. 89 del D. P. R. 380/2001 e per le valutazioni sulla Compatibilità Idraulica, la documentazione in merito alla Variante Urbanistica al P. R. G. ai sensi dell'art. 15 comma 5 – R. Z. S. n° 14, trasmessa dal Comune di San Benedetto del Tronto con nota prot. 73431 del 29 u. s. ed assunta al ns prot. n. 1237658 del 30 u. s..

Alla richiesta di parere sono allegati gli elaborati redatti, dell'ing. Massimo Livio Maravalle.

Dalla documentazione progettuale trasmessa si rileva che, la Zona Speciale trovasi all'angolo tra via Asiago e via Toscana.

Visto l'art. 89 del D. P. R. 6 giugno 2001 n. 380,
Visti i contenuti delle Circolari della Regione Marche n.14 del 28 agosto 1990,
Viste le Norme Tecniche delle Costruzioni approvate con il D. M. 17 gennaio 2018,
Viste la L. R. 22 del 23 novembre 2011 e la D. G. R. 53/2014,
VISTI l'art.18 della Legge Regionale 30 luglio 2021 n. 18 (Disposizioni di organizzazione e di ordinamento del personale della Giunta Regionale) e la D. G. R. n.1677 del 30 dicembre 2021.

Conformità geomorfologica (parere ai sensi dell'art. 89 del D. P. R. 380/2001)
Rilevato che:

- dall'esame del vigente Piano per l'Assetto Idrogeologico della Regione Marche non risultano interferenze con aree in dissesto,
- nella documentazione geologica il tecnico incaricato specifica che la variante puntuale proposta ha ad oggetto solamente modifiche alle altezze massime previste.

Tutto ciò premesso si esprime parere favorevole ai sensi dell'art.89 del D. P. R. 380/2001, per la Variante Urbanistica al P. R. G. ai sensi dell'art. 15 comma 5 – R. Z. S. n° 14, **con le seguenti prescrizioni:**

- ogni intervento di edificazione dovrà essere preceduto da Studi geotecnici finalizzati alla modellazione geotecnica, al fine di fornire al progettista i parametri necessari per le verifiche/analisi previste nelle Norme Tecniche delle Costruzioni 2018;
- dai risultati ottenuti da detti Studi, dovrà essere stabilita la tipologia di fondazioni più idonea;
- le opere di urbanizzazione dovranno prevedere anche il sistema per il mantenimento dell'Invarianza idraulica della trasformazione, tale sistema dovrà essere dimensionato in relazione a tutte le nuove superfici impermeabili e semipermeabili.

Verifica di Compatibilità Idraulica, di cui all'art.10 della L. R. 22/2011 e della D. G. R. 53/2014.
La Verifica completa di Compatibilità Idraulica allegata alla Variante Urbanistica al P. R. G. ai sensi dell'art. 15 comma 5 – R. Z. S. n° 14, è stata effettuata da parte del dott. ing. Maravalle iscritto all'Ordine degli ingegneri di Ascoli Piceno Albo Sezione A N. 1404, in ragione delle indicazioni di cui ai paragrafi 2.2 (ambito di applicazione) e 2.4.1 (livelli della Verifica di Compatibilità Idraulica) delle indicazioni tecnico-pratiche allegate alla D. G. R. n.53 del 27 gennaio 2014.

Considerato quanto relazionato dal dott. ing. Maravalle, si concorda:
- con il livello completo di approfondimento dell'analisi scelto in conformità al Titolo II paragrafi 2.2 (ambito di applicazione) e 2.4.1 (livelli della Verifica di Compatibilità Idraulica) delle indicazioni tecnico-pratiche allegate alla D. G. R. n.53 del 27 gennaio 2014;
- con le valutazioni effettuate in sede di Verifica completa della Compatibilità Idraulica,
    - il fosso Fornace è stato analizzato dall'ing. Gesualdo Bavecchi con parere favorevole del Genio Civile n° 22499 del 21 maggio 2014
    - lo Studio non ha evidenziato criticità per cui sono da escludersi interazioni tra il fosso e le aree del Piano e né esse ricadono nella fascia di rispetto del corso d'acqua.

Pertanto si ritiene la previsione urbanistica riguardate il Comune di San Benedetto del Tronto di che trattasi, compatibile idraulicamente con il regime idraulico dei corsi d'acqua presenti nel territorio interessato.

Le nuove opere dovranno assicurare il perseguimento del Principio di Invarianza idraulica, ai sensi della L. R. 22/2011 e secondo i criteri dettati dalla Delibera già richiamata. La verifica del rispetto di tale prescrizione, è di competenza dell'Ente che rilascia il titolo abilitativo alla realizzazione delle opere.

Le presenti valutazioni dovranno essere allegate, all'atto di adozione della variante allo strumento urbanistico.

IL DIRIGENTE

Dott. Arch. Lucia Taffetani

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi

del DLgs 7 marzo 2005, n. 82 e norme collegate,

il quale sostituisce il testo cartaceo e la firma autografa

R. d. P. art_89 D. P. R. 380/2001 arch. Alessandro Spadea 0736.352865

R. d. P. art. 10 L. R. 22/2011 arch. Alessandro Spadea 0736.352865

Fascicolo 420.60.70/2025/GCMS/6142