

Relazione PEEP "SS. ANNUNZIATA"

1. – PERCHE' LA VARIANTE

A rigore, la disponibilità di aree per edifici residenziali dentro la zona PEEP "SS. Annunziata" è, ad oggi, esaurita. In realtà la mancata realizzazione del Centro Servizi nella zona centrale del PEEP, la parziale realizzazione di una piastra cementizia che ha creato, al di sotto della "piastra", problemi di grave compromissione ambientale, la scarsa accessibilità del quartiere e la sua quasi totale monofunzionalità residenziale hanno determinato problematiche che, oggi, impongono una riconsiderazione globale ed approfondita sia della relazione tra il PEEP e la città, sia del riadeguamento interno dell'area.

D'altro canto, l'urgenza abitativa è forte a San Benedetto e anche nell'ambito del "progetto casa" che si sta approntando, la riqualificazione del PEEP "SS. ANNUNZIATA" operato attraverso il recupero di qualità interna e relazionale, l'immissione di servizi e di accessibilità ma anche il possibile aumento della attrattività del quartiere, costituiscono le premesse ispiratrici dell'attuale variante.

Il ripensamento complessivo del PEEP parte dunque dalla volontà in primo luogo di dare al quartiere una varietà di funzioni sociali e di realizzazioni tali da farlo divenire parte integrante del territorio superandone il degrado ambientale e la concezione isolata e di scarsa accessibilità sociale e funzionale; d'altro canto la messa a sistema di altri servizi collocati o collocabili anche al di fuori dell'area PEEP (quali scuola, attrezzature sportive, chiesa, supermercati...) se correttamente interrelate, possono consentire il recupero, all'interno della zona, di volumi da destinare prevalentemente a residenza e a servizi.

2 - DESCRIZIONE DELL'AREA

L'area già individuata e vigente per la localizzazione dell'intervento di edilizia economica e popolare copre una superficie di mq. 132.340 ed è ubicata ad ovest dell'abitato di Porto d'Ascoli in fregio alla S.S. 4 Salaria.

Sufficientemente collegata con il centro di Porto d'Ascoli e conseguentemente con il centro cittadino si pone come baricentrica tra il quartiere dell'Agraria e la zona residenziale di espansione immediatamente ad ovest dell'abitato di Porto d'Ascoli parzialmente già urbanizzata, tra l'altro, anche con l'attuazione del P.E.E.P. "Salaria". In prospettiva si sta anche pensando ad un superamento in sicurezza –con pista ciclabile e pedonale in quota- della frattura costituita dalla salaria tra la parte Nord e Sud della zona Porto d'Ascoli Ovest.

L'area presenta una doppia leggera pendenza in direzione nord-sud ed ovest-est, rispettivamente da quota 6 metri (livello del mare) immediatamente a lato della S.S. 4 Salaria, a quota 3.40 metri dal punto più basso della nuova strada collegante il quartiere Agraria con l'importante arteria nazionale e da quota 4.50, immediatamente a ridosso dell'Autostrada A 14, alla medesima quota 3.40 del punto più basso precedentemente individuato.

A suo tempo, l'indice fondiario (4.00 mc/mq) e lo standard urbanistico (27 mq/ab.) scelti dall'Amministrazione Comunale, per quest'area come per tutte le zone residenziali di espansione C2 dalla Variante al P.R.G., hanno condizionato le scelte nella tipologia edilizia anche in funzione di una maggiore disponibilità di verde e di spazi comunitari.

Una serie di edifici in linea con l'aggregazione di 2 – 3 – 4 unità edilizie lungo gli assi principali hanno definito la superficie totale e le porzioni delle singole aree fondiarie da utilizzare come spazi comunitari; le restanti aggregazioni in linea di tre unità edilizie hanno definito a loro volta gli spazi di verde condominiale ad integrazione del verde pubblico.

Va da sé che un simile concetto informatore del piano abbia escluso qualsiasi suddivisione in lotti se non come mera indicazione di riferimento fondiario per le singole unità edilizie e di definizione d'uso delle rispettive pertinenze e ciò viene riconfermato anche nell'attuale variante.

Gli edifici della vecchia previsione sono composti principalmente da due alloggi per piano su 4 piani da utilizzarsi a residenze, mentre l'introduzione attuale di nuova edificazione, prevede nella zona Nord-Ovest l'immissione di una tipologia di tre piani + piano terra eventualmente su pilotis (al fine di mitigare il rischio esondazione del PAI Tronto) a ballatoio per gli alloggi per anziani fronteggiata ed interrelata nello stesso edificio dagli alloggi per gli studenti, e nella zona centrale in sostituzione del Centro Servizi una tipologia a torre che possa fare da riferimento urbano al quartiere e da snodo dei servizi interni anche in collegamento verde e pedonale con l'asilo nido previsto a Nord ed immerso nel verde.

3 - LE VARIAZIONI INTRODOTTE

L'area PEEP oggetto della presente variante consiste nella riallocazione delle quantità volumetriche e delle funzioni, ma senza sostanziali alterazioni delle quantità complessive e -all'interno- degli standards a servizi previsti dal vigente PPE; visto poi che il P.R.G. vigente oltre a non prevedere ulteriori aree per l'edilizia economica e popolare, non presenta disponibilità di aree residenziali di espansione che, per dimensioni ed ubicazione, si prestino ad un consistente intervento pubblico che possa soddisfare le pressanti richieste, la presente variante è costituita essenzialmente da:

1. riconsiderazione dell'intero Peep che, partendo da una progettazione "a piastra" di collegamento pedonale, solo parzialmente realizzata, risente oggi di difficile accessibilità veicolare, ciclabile e persino pedonale per il non completamento dell'intero progetto;
2. anzi, la mancata realizzazione dei servizi previsti, della piastra e di una viabilità di penetrazione al quartiere PEEP hanno di fatto generato fenomeni di marginalizzazione monofunzionale e di autentico degrado (zona sotto la quota di piastra realizzata con fenomeni di stagnazione, infiltrazioni e putrescenza dell'acqua) ai quali è indispensabile dare prontamente risposta;
3. compito della pianificazione comunale sarà anche quello di dare una ricollocazione urbana al PEEP superandone l'isolamento, ed una diversa accessibilità funzionale e sociale sia realizzando servizi (vedi collocazione della previsione di un asilo nido in mezzo al verde e spazi collettivi nella prevista costruzione "a torre") sia garantendo al quartiere una maggiore integrazione col territorio urbano (piste ciclabili e pedonali per superare in sicurezza la Salaria e in collegamento con gli spazi ad Est della scuola e della Chiesa e ad Ovest di aree attrezzate per lo sport);
4. in particolare, i due nuovi interventi prevalentemente residenziali previsti: la casa a torre contenente anche servizi collettivi e, all'estremo Nord-Ovest dell'area PEEP il progetto di abitazioni per anziani e studenti, costituiranno importanti innovazioni sia per la progettazione in termini di sviluppo sostenibile (contenimento dei consumi e risparmio energetico, accessibilità globale e razionalizzazione degli spazi, affitto convenzionale, mix di età e attitudini...) anche in coerenza con i contenuti del bando regionale di seguito citato.
5. L'opportunità è costituita anche dalla partecipazione – anche con variante PEEP adottata- al Bando regionale pubblicato con decreto sul B.U.R.M. del 15 febbraio 2007 n. 13 per un intervento di edilizia residenziale sperimentale sul tema: "tipologie abitative miste per studenti ed anziani" finanziabile a fondo perduto dalla Regione fino al 50 % del costo convenzionale degli alloggi (almeno in numero di 30 e fino a 50) e cofinanziato per il restante 50% dall'ERAP di Ascoli Piceno. A tal fine è stato redatto apposito progetto preliminare a seguito di protocollo d'intesa con l'ERAP di Ascoli Piceno e con l'adesione dell'ERSU di Camerino;
6. la diversa organizzazione interna del quartiere -con l'obiettivo principale del risanamento ambientale, individuando le ragioni delle infiltrazioni d'acqua anche attraverso lo studio geologico allegato alla presente variante e quindi rimuovendole-, la sua apertura sia lungo la direttrice Est-Ovest che Nord-Sud, l'immissione di nuovi servizi e ceti sociali, il diverso e più facile accesso ai servizi della città, la proposta di un bando di concorso pubblico riservato ai giovani progettisti per la qualificazione della cosiddetta "Piazza rossa" e aree confinanti possono dare nuovo impulso e risposta ai residenti attuali e futuri e a tutta la zona dell'"Agraria"
7. la presenza inoltre di misure di salvaguardia introdotte dal PAI del Tronto ed ancora presenti nell'area, malgrado la richiesta di ripermetrazione avanzata dall'Amministrazione Comunale che è stata, per ora accolta dalla conferenza programmatica in corso di svolgimento nelle opportune sedi istituzionali, comportano comunque misure di mitigazione -quali la sopraelevazione degli edifici da realizzare su pilotis, onde abbassare/eliminare il rischio idraulico.
8. Il Comune di San Benedetto del Tronto è dotato di un P.R.G. vigente, secondo il quale sono state realizzate due zone destinate specificatamente all'edilizia economica e popolare (comprensori Marina di Sotto e Ragnola) e due successivamente costituiti (comprensori Adriatica Nord e Salaria) in zone residenziali di espansione. Di questi ultimi due il primo è completamente realizzato ed il secondo -oggetto della presente variante- in fase avanzata di completamento mentre, ed allo stato attuale, il Comune non è in grado di soddisfare in maniera soddisfacente le numerose richieste di aree pervenute da parte di cooperative, imprese e dallo stesso ERAP.

9. Con la presente variante l'Amministrazione Comunale si pone come prioritari tre obiettivi:
- A. attenuare la pressante richiesta di abitazioni venendo incontro alle esigenze rappresentate dall'ERAP di Ascoli Piceno, dalle cooperative, dai singoli cittadini in condizioni di sfratto, dalle imprese che trovano ormai nell'intervento pubblico una possibilità non trascurabile di lavoro ma anche dagli ERSU per alloggi per studenti e dagli altri soggetti legittimati ad intervenire in zona "167";
 - B. acquisire e quindi avere disponibilità di aree a prezzi contenuti;
 - C. attuare un intervento organico e unitario con la realizzazione contestuale delle residenze e di tutte le opere e servizi complementari urbani e sociali.

4 - VIABILITA' E PARCHEGGI

La viabilità della zona è imperniata sulla nuova strada di collegamento tra la SS. 4 Salaria e il quartiere Agraria ed è costituita essenzialmente da due assi ai bordi della zona P.E.E.P., collegati ad anello ed affiancati ed attrezzati con piste ciclabili e pedonali di collegamento tra servizi e il verde del quartiere e quello di tipo sportivo previsto ad Ovest dalla variante al P.E.E.P.

I parcheggi sono distribuiti lungo questi assi e sono ubicati in modo da poter essere utilizzati agevolmente non solo dai visitatori delle residenze ma soprattutto dai fruitori esterni degli spazi pubblici e di quelli pedonali. Dalla viabilità principale si dipartono 4 rami di viabilità secondaria a servizio delle residenze, delle attrezzature comuni e dei rispettivi parcheggi.

Lo spazio e l'incrocio centrale sono riservati, per lo più alla viabilità pedonale e ciclabile.

Nel rispetto di quanto previsto sia dalle norme di salvaguardia del PAI del Tronto sia da un concetto di sostenibilità generale che privilegia la permeabilità del suolo, nelle aree a parcheggio e nelle aree di pertinenza degli edifici, vanno privilegiate –per quanto possibile- soluzioni che prevedano la massima permeabilità.

5 - RETE FOGNANTE

La rete fognante, del tipo ad una condotta per acque bianche e nere, sarà realizzata mediante canalizzazioni separate in cemento armato o in PVC pesante in varie sezioni. I condotti saranno interrati a distanza non inferiore a ml. 1.00 dalle pareti esterne perimetrali degli edifici, avranno sezioni e pendenze adeguate e saranno muniti di pozzetti che consentiranno l'ispezione di tutto il percorso. L'adduzione delle acque nere attraverso i condotti esterni agli edifici avverrà previa interposizione di adeguata interclusione idraulica in fosse di chiarificazione biologica opportunamente dimensionata.

6 - RETE IDRICA

La rete idrica sarà realizzata con tubi in polietilene, adatti a pressioni di esercizio fino a 15 atm, rivestiti con doppia fasciatura elicoidale in juta e catrame e con sezioni idonee risultanti dal dimensionamento della rete che sarà effettuato dal competente Consorzio Idrico del Piceno. Le condutture saranno munite di saracinesche di intercettazione montate in pozzetti di ispezione, di pozzetti di derivazione e di ponti di allaccio opportunamente localizzati.

7 - ILLUMINAZIONE PUBBLICA

L'impianto di pubblica illuminazione è stato finora eseguito con lampade a reattori a vapore di mercurio della potenza di 125 watt alla tensione di 220 volts montate su proiettori tipo " OLFAN 125/13 " o simili in alluminio fuso, sorretti da pali Dal mine rastremati, dell'altezza fuori terra di almeno ml. 8.70, del diametro di base di cm. 15 e alla punta di cm. 6.5 con bracci di oltre m. 2. In ogni punto luce è montata una scatola di derivazione in pressofusione di alluminio e contenente oltre alla derivazione, la protezione della lampada dalla sovratensione.

L'impianto è munito di dispositivo automatico di spegnimento e per l'illuminazione ridotta. I cavi elettrici, di idonea sezione, verranno posti in tubi interrati ed i pali saranno distanziati in modo da non avere zone d'ombra. L'ampliamento dell'impianto che dovrà essere realizzato sarà ossequioso della recente normativa regionale in materia di contenimento dell'inquinamento luminoso pur rispettando le preesistenze.

8 - VERDE PUBBLICO ATTREZZATO

Il verde pubblico sarà attrezzato in modo tale che possa rispondere in modo completo alle varie categorie di fruitori. Saranno localizzate infrastrutture e strutture aperte ed articolate complementari agli spazi circostanti ed al loro uso attraverso la connessione al verde, delle piste e dei percorsi pedonali. In particolare per le attrezzature sportive, tenuto conto di quelle esistenti ad est della nuova strada di collegamento con la SS. 4 Salaria, potranno essere previsti spazi sportivi ad Ovest del quartiere P.E.E.P. Per la vita associativa all'aperto e le attività libere potrà essere prevista una area gradinata ad anfiteatro, che possa rappresentare un momento di contatto e di esperienza organizzativa all'aperto a livello di rappresentazioni, assemblee ecc.. Gli spazi per il gioco saranno localizzati e attrezzati secondo le esigenze derivanti dalle diverse età dei potenziali fruitori con zone erbose, vasche per la sabbia, scivoli, scale, incastellature ed integrati da spazi ombreggiati di sosta attrezzati con panchine: sarebbe opportuna anche una rivisitazione e riprogettazione degli spazi verdi interni secondo uno schema di qualificazione e messa a sistema degli spazi ed attrezzature del verde.

In particolare nella zona confinante il Fosso collettore in zona P.E.E.P ed oltre, nelle aree pubbliche marginali il Fosso Collettore, sono previsti "Orti per anziani" di dimensioni medie di circa 100 mq ciascuno che verranno assegnati secondo quanto previsto nel Regolamento Comunale del Verde.

Altri "Orti per anziani" sono inoltre previsti tra la nuova residenza a ballatoio a Nord-Ovest del P.E.E.P e la SS. 4 Salaria.

9 - SERVIZI DI INTERESSE GENERALE

Nelle aree destinate ad attrezzature di interesse pubblico e servizi sarà realizzato una struttura destinata ad asilo nido (o in abbinamento/alternativa una piccola sezione di materna a supporto della vicina scuola Alfortville qualora se ne evidenziasse la necessità). Nella casa a torre, tramite opportuno raccordo pedonale e di servizio tra la piastra e il quartiere, saranno anche inserite attrezzature per lo svago, la socialità e lo spettacolo come centri comunitari con possibile integrazione di attrezzature commerciali e con la dotazione dei necessari parcheggi anche e se possibile, in ossequio al PAI, sotterranei.

Il nucleo scolastico composto da asilo nido rappresenterà un importante punto di riferimento non soltanto per i bambini ma anche per i genitori ed anziani quando gli spazi classici per l'attività scolastica saranno integrati da spazi sociali polifunzionali. Tra l'altro sono stati pensati sia i necessari collegamenti pedonali, anche coperti, tramite tettoia che "penetra" verso la zona centrale del quartiere riconnettendosi al nucleo della casa a torre circondate da aree verdi e pedonali attrezzate che sono allo stesso livello della piastra centrale. Inoltre sono stati progettati ulteriori parcheggi al di fuori dell'area di pertinenza dell'asilo che potranno essere utilizzati sia dai fruitori della struttura che per l'accesso e lo stazionamento di residenti e utilizzatori delle vicine aree verdi.

Le aree verdi esistenti vengono salvaguardate e valorizzate anche attraverso una maggiore dotazione di servizi e l'inserimento di una pista ciclabile con direzione est-ovest che si riconnette agli spazi verdi verso l'A14 e, in futuro, alla strada di collegamento con la Salaria e ancora più ad est con l'area scolastico-sportiva di via Alfortville

10- RAPPORTI CON LA ZONIZZAZIONE ACUSTICA COMUNALE

Con Delibera del Consiglio Comunale n. 68 del 20.04.2007 è stata recentemente approvata l'adeguamento della zonizzazione acustica del territorio comunale ai sensi dell'art.4 della legge reg. n.28/2001.

La presente variante non comportando variazione della destinazione di zona complessiva, che rimane appunto zona di espansione residenziale, non comporta alcuna variazione per quanto riguarda anche la zonizzazione acustica che pertanto rimane invariata.

Non si prevedono né apporti né immissioni di fonti rumorose tali da poter comportare varianti dello strumento pianificatorio menzionato.

11- COMPATIBILITA' CON LE NORME DEL PAI DEL TRONTO

Come già anzidetto la zona interessata dalla variante al PEEP "SS. Annunziata" è attualmente totalmente perimetrata quale "zona ad elevato rischio di esondazione E3" dal progetto di piano stralcio di bacino del fiume Tronto, approvato con delibera del comitato Istituzionale dell'Autorità Interregionale di Bacino del Fiume Tronto n.2 del 18.2.2005, pubblicato sulla G.U.R.I. del 20.07.2005.

Per le zone E3 valgono le misure di salvaguardia dell'art.11 e in materia di ri-pianificazione l'art.20 comma 3° delle stesse n.t.a. del PAI. In particolare l'art.20 indica che gli Enti locali possono, in sede di pianificazione nelle aree a rischio perimetrate dai piani stralcio, valutare la necessità di mitigare il rischio ed eventualmente rideterminare le destinazioni urbanistiche. In particolare con la presente Variante sono previste opportune misure di mitigazione nelle costruzioni in previsione che potranno rappresentare un abbassamento del rischio idraulico puntuale. Tali misure, in accordo con le recenti linee guida regionali, tra l'altro contenute anche nel PAI regionale prevedono:

- realizzare sopraelevate le superfici abitabili, ed escludere la destinazione d'uso residenziale ai piani interessabili dalla piena di riferimento;
- evitare o contenere la realizzazione di locali interrati o seminterrati a meno di opportune protezioni (che debbono ricomprendere un franco di almeno 0.50 m. dalla massima quota prevedibile dell'inondazione) ed in rapporto alla posizione dell'insediamento rispetto all'asta fluviale;
- escludere destinazioni d'uso che comportino permanenza nei locali interrati;
- realizzare le aperture degli edifici, qualora esse siano previste al di sotto del livello di piena, a tenuta stagna o previa impermeabilizzazione. Predisporre l'impermeabilizzazione dei manufatti fino ad una quota congruamente superiore al livello di piena di riferimento e il relativo sopralzo delle soglie di accesso, delle prese d'aria e, in generale, di qualsiasi apertura;
- progettare la disposizione dei fabbricati in modo da limitare la presenza di lunghe strutture trasversali alla corrente principale; a tal scopo i piani terra sono previsti su "pilotis".
- progettare la viabilità minore interna e la disposizione dei fabbricati così da limitare allineamenti di grande lunghezza nel senso di scorrimento delle acque, qualora si preveda che questi possano indurre la creazione di canali di scorrimento a forte velocità;
- disporre gli ingressi e le aperture in genere in modo che non siano perpendicolari al flusso principale della corrente;
- favorire il deflusso/assorbimento delle acque di esondazione, evitando interventi che ne comportino l'accumulo, a meno che questi non siano appositamente ideati e dimensionati allo scopo;
- prevedere recinzioni le cui fondazioni non fuoriescano dal piano di campagna e che siano sommergibili e trasparenti al flusso delle acque ed orientate, se possibile, nel senso parallelo al flusso delle acque ipotizzato;
- impostare la quota del piano terra abitabile, con riferimento alla geomorfologia dei luoghi, ad un livello adeguatamente superiore a quello atteso per la piena di riferimento.

Inoltre verranno previste misure atte a garantire la stabilità delle fondazioni quali ad esempio:

- opere drenanti per evitare le sottopressioni idrostatiche nei terreni di fondazione;
- opere di difesa per evitare i fenomeni di erosione delle fondazioni superficiali.

Su eventuale prescrizione dell'Ente competente potranno anche essere messe in opera misure atte a favorire l'allontanamento e la messa in sicurezza in caso di inondazione ed utilizzo di materiali e tecnologie costruttive che permettano alle strutture di resistere alle pressioni idrodinamiche. Tali accorgimenti vanno opportunamente indicati nelle progettazioni esecutive degli interventi. Il progetto di Piano e gli interventi edilizi andranno sottoposti al parere del competente ufficio provinciale (ex Genio Civile).

Pertanto si può dare atto che con l'utilizzo di tali accorgimenti, in accordo con le linee guida regionali ci sia piena compatibilità con le norme di salvaguardia del piano stralcio di bacino del fiume Tronto.

D'altra parte come recentemente reso noto in conferenza programmatica, atto preliminare alla definitiva approvazione del PAI, è stata accolta la osservazione del Comune di San Benedetto del Tronto che ripeterrebbe l'intera zona occupata dal PEEP SS. Annunziata come zona E2 e non più E3 e pertanto non più soggetta alle norme di salvaguardia. Ciò significa che la presente variante, pur presentando attualmente i caratteri indicati in merito alle misure di mitigazione del rischio idraulico è pienamente soddisfacente dal punto di vista sia normativo che di sicurezza essendo in accordo con pareri già espressi riguardo alla riprogettazione del rischio da parte dell'Autorità di Bacino del Tronto.

DATI PROGETTO - CAPACITA' INSEDIATIVA TEORICA			
<i>VERIFICA STANDARD URBANISTICI (comma 3-art.18-L.U.R.34/92)</i>			
Superficie territoriale	mq	132,080	
Indice territoriale	mc/ha	13,850	
Volume Piano vigente	mc	180860	
Abitanti previsti Piano vigente	n°	1829	
STATO ATTUAZIONE PIANO			
volume attuato	mc	168860	
abitanti insediati (anno 2007)	n°	1156	
vanl abltablll teorlcl	n°	1688	
vanl abltablll teorlcl - 75% - abltantl	n°	1266	
VARIANTE PIANO			
Superficie territoriale	mq	132,080	
Indice territoriale	mc/ha	13,850	
Volume	mc	204514	
Abitanti previsti (1266 + 298)	n°	1564	
		<i>STANDARD</i>	
Aree servlzl	mq	50805	32.48 mq/ab
Aree Istruzione	mq	1612	1.03 mq/ab
Aree verde pubblico	mq	41116	26.28 mq/ab
Area parcheggio	mq	8077	5.16 mq/ab
Aree vlabllltà e rlspetto	mq	26508	
Aree fondiarie	mq	54767	
Indice fondiario massimo 4 mc/mq	Indice fondiario medio	3,759 mc/mq	
Indice fondiario 4 mc/mq	lotti n° 5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-		
	-19-20-21-22-23-28-29-38-39-45-46 -49		
Indice fondiario 3,5 mc/mq	lotti n° 1-2-3-4-24-25-26-27-30-31-32-33-34-35-		
	-36-37-40-41-42-43-44-47-48		

Tabella - Principali dati di progetto

12 - ANALISI DEMOGRAFICHE – SOCIOLOGICHE

I dati del Comune paragonati a quelli della Regione Marche nel suo complesso mostrano:

VARIAZIONI DELLA POPOLAZIONE PER PROVINCIA E PER SBT

	1999	2005	Variazione assoluta 1999-2005	Variazione % 1999-2005
MARCHE	1.460.989	1.528.809	+67.820	4,64
Pesaro e Urbino	344.494	368.669	+ 24.175	7,0%
Ancona	444.056	464.427	+20.371	4,6%
Macerata	302.648	315.065	+12.417	4,1%
Ascoli Piceno	369.791	380.648	+10.857	2,9%
San Benedetto del Tronto	45.147	46.717	+ 1.570	3,48

Da questa tabella si deduce che San Benedetto del Tronto, pur non raggiungendo i tassi di incremento demografico dell'exploit della Provincia di Pesaro, presenta un tasso di incremento demografico tra il 1999 ed il 2005 che supera largamente la media della Provincia di Ascoli Piceno e tende ad avvicinarsi alla media regionale.

INDICATORI DI INVECCHIAMENTO DELLA POPOLAZIONE

Popolazione per classi di età	1999		2005		Variazioni % dal 1999 al 2005	
	MARCHE	S. Benedetto del Tronto	MARCHE	S. Benedetto del Tronto	MARCHE	S. Benedetto del Tronto
65-69 anni	86.947	2.698	91.447	3.026	+5,2	+12,15
70-74 anni	81.877	2.515	81.892	2.579	+0,0	+2,5
75-79 anni	66.177	2.023	72.306	2.259	+9,4	+11,66
80 anni ed oltre	71.553	1.803	94.187	2.819	+31,6	+56,35

indice di vecchiaia

1999	164,1	Marche	2005	171,6
	156,52	San Benedetto del Tronto		180,52

indice di invecchiamento

1999	21,1	Marche	2005	22,4
	20,02	San Benedetto del Tronto		22,87

Indice di vecchiaia= $\frac{\text{Ultrasessantaquatrenni} \times 100}{\text{Popolazione 0-14 anni}}$

Quanti anziani ogni 100 giovani

Indice di invecchiamento= $\frac{\text{Ultrasessantaquatrenni} \times 100}{\text{Popolazione complessiva}}$

Quanti anziani ogni 100 abitanti

Dalla tabella di confronto si deduce che mentre fino al 1999 sia l'indice di vecchiaia che quello di invecchiamento a San Benedetto del Tronto si sono mantenuti al di sotto degli indici regionali –quindi con un invecchiamento più contenuto- ; dal 1999 al 2005 la situazione si è invertita comportando, per la città, in così poco tempo, soprattutto un indice di vecchiaia – scarsa natalità e fuga di giovani- ben più alto della media regionale e un indice di invecchiamento comunque più alto della media regionale.

STIMA DEL FABBISOGNO DI EDILIZIA RESIDENZIALE PER IL DECENNIO 2005 - 2015

Nel Comune di San Benedetto del Tronto le domande ERP pervenute sono:

Oggetto	Tipologia	Dati numerici
Contributo affitto (bando anno 2006)	Domande pervenute	451
	Domande pervenute da anziani (ultra sessantacinquenni)	124
Alloggi popolari (bando anno 2004)	Domande pervenute	244
	Domande pervenute da anziani (ultra sessantacinquenni)	38
Studenti Universitari	Totale iscritti	672
	Iscritti non residenti a SBT	381

I dati mostrano l'emergere di forte esigenze abitative a basso costo sia per gli anziani, che hanno in generale difficoltà ad esprimere la propria necessità di alloggio a prezzi contenuti e che fanno ricorso –spesso- ad altri tipi di soluzioni (parenti, case di riposo...), sia per il numero sempre crescente di studenti che frequentano le facoltà universitarie della città.

Forte, ma non ancora valutata in termini quantitativamente esatti la domanda di alloggi a prezzi accessibili anche per l'affitto a cui si potrà dare accoglimento con la realizzazione degli alloggi previsti nell'edificio a torre.