



**Comune di San Benedetto del Tronto**  
P R O V I N C I A D I A S C O L I P I C E N O

**VARIANTE PARZIALE AL PRG VIGENTE**  
**ZONA MARINA DI SOTTO - PIAZZA S. PIO X**

**PRG**

**PROGETTAZIONE**

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

**DIRIGENTE DEL SETTORE**

ing. G.Polidori

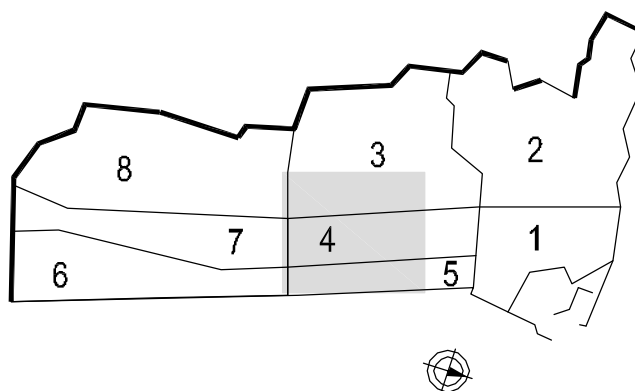
Servizio Pianificazione Urbanistica, Sviluppo Sostenibile e S.I.T.

ing. M.Cicchi

per.ed. G.Ciarrocchi

geom. M.Forlini

dott. G.Tiburtini



**ADOZIONE DEFINITIVA**

**ESAME OSSERVAZIONI E CONTRODEDUZIONI**

**ELAB. 27**

Dicembre 2011

## **Osservazione n.1**

**Protocollo generale n. 36872 del 28/06/2011**

**Ing. Beniamino Buzzelli nato ad Ortona il 06/04/1952 in qualità di Amministratore Delegato della società Adriatica S.p.a. con sede a Grottammare, Via Carlo Alberto Dalla Chiesa n. 2**

### CONTENUTO DELL'OSSERVAZIONE

Riguardo l'appezzamento n.1(Fg.16 particelle nn. 1352-1672-1370-1394) viene evidenziata la difformità tra la perimetrazione dell'ambito n.2 riportata sull'Elaborato n.10 e quella riportata sull'Elaborato n.11 del Piano adottato con D.C.C.n.17/2011, viene richiesta la modifica della destinazione di zona dell'area individuata al Foglio 16 particelle nn. 1352-1672-1370-1394 riportata nell'Elaborato n.10 da "lotti di intervento già attuati" a "parcheggio" come già il precedente PPC aveva previsto; infine viene richiesta la possibilità di utilizzo dell'area sopra individuata, già destinata a parcheggio nel precedente PPC, come standard per possibili future varianti a fabbricati di proprietà dell'osservante e ricadenti in "zona per attrezzature comuni".

Riguardo l'appezzamento n.2(Fg. 16 particella n.1694) viene richiesta la possibilità di utilizzo dell'area individuata al Foglio 16 particella n.1694, fermo restando la destinazione prevista dalla Variante adottata con D.C.C.n.17/2011, come standard per possibili future varianti a fabbricati di proprietà dell'osservante e insistenti su aree adiacenti classificate come "zona per attrezzature comuni".

Riguardo l'appezzamento n.3(Fg.16 particelle n.76-1793) viene evidenziato come le destinazioni previste dall'art.11a delle NTA della Variante adottata con D.C.C.n.17/2011, risultano essere riduttive di quanto previsto dall'art.48/2 delle NTA del PRG vigente, e nel particolare riferito alle proprietà dell'osservante distinta al Foglio16 particella n.76 e Foglio 16 particella n.1793, entrambe ricadenti secondo le previsioni del P.P. in "aree per attrezzature civiche di quartiere".

### CONTRODEDUZIONE DELL'UFFICIO

Riguardo l'appezzamento n.1, l'osservazione è parzialmente accoglibile per quanto riguarda la specifica destinazione dell'area di proprietà della ditta Adriatica s.p.a., già destinata dal PRG vigente a parcheggio pubblico di quartiere (art.48/4 delle NTA), con conferma della precedente destinazione urbanistica, così come richiesto, a parcheggio come indicato nella Tav. 4 del P.P.C. Marina di Sotto. A tal riguardo si specifica che la stessa non può essere destinata a standard specifico pertinenziale dei fabbricati della stessa proprietà ma la destinazione dell'area deve intendersi come riferita all'intero P.P.C. di cui la stessa fa parte al fine del soddisfacimento dello standard pubblico di cui al DM 1444/68. Appare evidente che la proposta sancirebbe di fatto un cambio di destinazione dell'area che, fondendosi ai fabbricati di proprietà, andrebbe a costituire un vincolo di pertinenzialità tra le stesse aree perdendo la specifica destinazione a standard pubblico riferito all'intero perimetro del P.P.C., non rispettando più quanto richiesto dal DM 1444/68. Per quanto riguarda la difformità dei confini di zona che sarebbe stata rilevata tra l'Elaborato n.10 e l'Elaborato n. 11b adottati con D.C.C.n.17/2011, la stessa è da attribuirsi ad una diversa rappresentazione della cartografia di base e comunque l'elaborato che fa fede è quello della zonizzazione su base areofotogrammetrica.

Riguardo l'appezzamento n.2 l'osservazione non è accoglibile per le stesse motivazioni esposte nel precedente punto, ribadendo che le aree oggetto di osservazione previste a standard pubblico dal presente Piano Particolareggiato, tra l'altro confermando le previsioni del precedente P.P.C., assolvono a quanto stabilito dal DM 1444/68 in merito alle previsioni di servizi pubblici per le aree di espansione già previste dal PRG e dal PPC. L'eventuale asservimento di dette aree a specifici fabbricati, annullerebbe tale previsione urbanistica ponendo la previsione della Variante in esame in difetto per quanto riguarda il rapporto tra abitanti insediati e relativi servizi pro capite, così come se le stesse aree

assumessero la destinazione specifica richiesta a “car wash” di fatto identificata come attività privata e non di certo come servizi per la collettività.

Riguardo l'appezzamento n.3 l'osservazione viene ritenuta non pertinente e pertanto non accoglibile in quanto la presente Variante non modifica il dettato normativo dell'art.48/2 riguardante le attrezzature pubbliche di quartiere e pertanto, tra l'altro su convenzioni urbanistiche già stipulate, non è possibile, con il presente strumento incidere sulle trasformazioni urbanistiche future.

**Si propone pertanto l'accoglimento parziale dell'osservazione con correzione, limitatamente all'appezzamento denominato n.1), della destinazione di PRG vigente a parcheggio pubblico di quartiere art.48/4 delle NTA, rendendola conforme a quanto indicato anche nel vigente PPC “Marina di Sotto”. Per le restanti parti si propone il non accoglimento delle osservazioni per le motivazioni sopra indicate.**

## Osservazione n.2

**Protocollo generale n. 36503 del 24/06/2011**

**Massimiliano Pierantozzi nato a San Benedetto del Tronto il 07/02/1969 in qualità di Legale Rappresentante della ditta S.P.S. Costruzioni s.r.l. con sede a San Benedetto del Tronto, Via Fucinato n. 39**

### CONTENUTO DELL'OSSERVAZIONE

1) Vengono espressi dubbi sul dimensionamento e calcolo degli standard previsti nel Piano Particolareggiato e loro verifica attraverso elaborati a corredo del progetto non esaustivi. In particolare in riferimento all'area del PEEP "Marina di Sotto" si ridefiniscono all'interno della perimetrazione individuata dal PRG vigente delle superfici e delle destinazioni di aree a standard senza produrre alcun elaborato di verifica così come analogamente nella relazione si dichiara che "per le zone di completamento residenziale gli standard sono reperiti nel PRG" senza apparenti calcoli di verifica. Inoltre per le nuove aree di espansione residenziale (zone C5 art.37 bis del PRG in variante) sono stati ricalcolati gli standard ottenendo un incremento complessivo dei medesimi operando delle compensazioni tra i vari ambiti urbanistici individuati. Anche in quest'ultimo caso non appaiono negli elaborati elementi di verifica formale del conteggio standard e a parere dell'osservante sarebbero carenti poiché sarebbero stati conteggiati due volte gli standard del PEEP compresi all'interno degli ambiti urbanistici. Viene poi osservato che alcune superfici a standard per ubicazione e dimensioni potrebbero essere non utilizzabili con riferimento all'art.14 del PTC 2006 (ad esempio l'area a verde pubblico 1V2, 2V2, 2V4 e 4V4 attestate lungo le strade o in prossimità di esse). I parcheggi a due livelli su v.le dello Sport (sigla 3P5) ricadrebbero in un'area soggetta all'art.29 del PPAR (corsi d'acqua) con dubbia realizzabilità del secondo livello.

2) L'esclusione dalla procedura di V.A.S. da parte della Provincia di Ascoli Piceno (Determinazione Dirigenziale n°3690/GEN del 15/12/2010) è relativa ad una " Variante parziale al P.R.G. vigente" e non ad un "Piano particolareggiato di iniziativa pubblica in variante al P.R.G. vigente"; pertanto apparirebbe una presunta violazione alle vigenti disposizioni di legge in materia e lo strumento urbanistico potrebbe risultare annullabile.

Si evidenzia un mancato recepimento delle condizioni dettate nella Determinazione Dirigenziale n°3690/GEN del 15/12/2010 dalla Provincia di Ascoli Piceno che subordinava alle stesse l'esclusione del progetto dalla procedura di V.A.S. In particolare riguardanti la valutazione della possibilità di reperire i parcheggi a standard in superficie anziché nel sottosuolo, l'autonomia dei piani attuativi in relazione alla dotazione minima di standard prevista dalle norme nonché la verifica di conformità quali-quantitativa degli standard prevista dal PTC.

3) Difficile attuazione del Piano Particolareggiato derivante oltre che dalle incongruenze normative sopra esposte anche dalla elevata frammentazione delle proprietà dei vari ambiti che rendono improbabile il raggiungimento di un accordo unanime, e di conseguenza anche l'acquisizione delle aree pubbliche risulterà frammentata e possibile solo nelle U.M.I che prevedono l'intervento diretto.

### CONTRODEDUZIONE DELL'UFFICIO

L'osservazione molto articolata e complessa analizza il Piano adottato senza apparenti interessi puntuali da parte dell'istante che non dichiara la proprietà di alcun immobile all'interno dell'area oggetto di Variante. D'altra parte l'osservante può essere individuato quale portatore di interessi generali o indiretti trattandosi di un'impresa di costruzioni e pertanto si è dell'avviso che l'osservazione vada comunque controdedotta. Gli appunti che vengono evidenziati riguardano le seguenti problematiche:

- a) Rispondenza della Variante alle condizioni espresse in fase di screening di VAS
- b) Dimensionamento degli standard di Piano
- c) Difficoltà attuative del Piano relative alle NTA

L'Ufficio ha valutato attentamente le osservazioni pervenute e ritiene che con alcune precisazioni puntuali l'osservazione possa essere parzialmente accolta nella misura in cui l'adozione definitiva di un atto urbanistico può legittimamente modificare degli elementi che risultino non perfettamente comprensibili o chiari negli elaborati adottati.

L'osservazione che appare più sostanziale riguarda l'oggetto di Piano che come evidenziato nella citata Determinazione del Dirigente Provinciale n.3690/GEN del 15/12/2010 aveva precisato in una "Variante parziale al PRG" piuttosto che in un "Piano Particolareggiato in Variante Parziale al PRG". La differenza risulta assolutamente formale più che sostanziale nella misura in cui la procedura di approvazione risulta essere la medesima e cioè quella prevista dall'art.26 della l.reg.34/92 e s.m.i.; d'altra parte il livello di approfondimento degli elaborati grafici e descrittivi adottati risultava sicuramente più elevato rispetto a quello richiesto dalla Provincia nella determina citata derivante dallo screening di VAS approvato. Pertanto, per non creare alcun tipo di indeterminazione in questa fattispecie, l'Ufficio è dell'avviso che sia possibile derubricare il livello di approfondimento del Piano rimandando l'attuazione della Variante parziale ad un successivo Piano attuativo con definizione di piano particolareggiato come già previsto dalla variante normativa al PRG adottata con D.C.C.n.17/2011 (art.37 bis delle NTA). Naturalmente ciò comporta, in fase di adozione definitiva, la modifica di alcune tavole di zonizzazione che avranno un livello di approfondimento progettuale molto inferiore ed inoltre l'eliminazione di tutti quegli elaborati grafico-descrittivi tipici dei piani particolareggiati come planivolumetrico, progetto urbanizzazioni, relazione finanziaria, ecc...

Inoltre anche la normativa, in considerazione a ciò, dovrà essere modificata per quanto riguarda le NTA delle zone interessate dagli ambiti urbanistici individuati dalla Variante, introducendo alcuni nuovi articoli (art.33 bis, 48bis, 50bis) e nuovi commi aggiuntivi (agli artt. 35 e 46) nelle NTA del PRG vigente e rimandando l'attuazione degli interventi al successivo PP di iniziativa pubblica. Tali corpi normativi sono stati ricavati dall'elaborato n.24 adottato (norme tecniche di attuazione) e accorpati nel nuovo elaborato con la stessa denominazione e numerazione allegato alla presente adozione definitiva.

Per quanto riguarda il dimensionamento degli standard di Piano l'osservante, evidenziando delle incongruenze nei calcoli, ha forse non valutato approfonditamente l'elaborato n.12 "Verifica standard urbanistici" adottato nel quale sono state effettuate tutte le verifiche richieste in fase di screening di VAS. In particolare non appaiono fondate le presunte irregolarità rilevate sui conteggi poiché:

- relativamente al PEEP "Marina di Sotto" (anche denominato altrove PPC) non sono state apportate modifiche del carico urbanistico poiché gli unici lotti modificati si trovano nell'ambito n.4 e si tratta di un intervento di ristrutturazione urbanistica senza aumento di volumi ma con il ridisegno dei lotti e delle strade, sicuramente ammesso dalle norme.

- relativamente agli standard l'osservante potrebbe essere caduto in un equivoco nel quale gli standard di PRG/90 inseriti all'interno degli ambiti urbanistici evidenziati, sia all'interno che all'esterno della perimetrazione del PEEP originario, apparirebbero esclusi dal conteggio. Ciò risulta erroneo poiché il conteggio su tali standard ha solamente verificato che prima e dopo la Variante proposta non ci sia sottrazione complessivamente di aree a standard ma sono comunque presenti gli standard di "nuova edificazione" come evidenziato nell'elaborato di zonizzazione. D'altra parte appare necessario un chiarimento in questo senso anche nei medesimi elaborati che si traduce nelle verifiche contenute negli elaborati di zonizzazione allegati all'adozione definitiva (elaborati n.10a-10b-10c).

- relativamente alle nuove aree di espansione C5 effettivamente gli standard di "nuova edificazione" pur essendo calcolati nell'elaborato di zonizzazione non sono effettivamente evidenziati graficamente e questo può aver indotto in confusione l'osservante. Anche ciò si

traduce nelle verifiche contenute negli elaborati di zonizzazione allegati all'adozione definitiva (elaborati n.10a-10b-10c).

- relativamente alla conformità alla normativa degli standard in particolare di verde pubblico evidenziati dall'osservante, pur non comportando una diminuzione effettiva del conteggio totale, l'Ufficio ritiene che si possano correggere in fase di adozione definitiva tali previsioni ad esclusione dell'area 4V4 su viale dello Sport che va ad aggiungersi come visibile negli elaborati ad una più ampia area già attuata a verde pubblico e che quindi non si tratta di un'area lungo le strade inutilizzabile. L'Ufficio ritiene condivisibile anche accogliere, con modifica della zonizzazione, le osservazioni relative alle aree a verde di viale dello Sport che potrebbero essere considerate "fasce verdi lungo le strade" modificandone la previsione a standard di parcheggio pubblico costituendo un sistema integrato coi due parcheggi scambiatori posti più a sud sempre su viale dello Sport a cavallo del sottopasso di via Virgilio. In riferimento al parcheggio di via dello Sport, previsto a due livelli sovrapposti proprio perché l'orografia della zona si presta a tale fattispecie, la presenza del corso d'acqua Acquachiarà risulta non imporre alcun vincolo ambientale come evidenziato dall'osservazione ma sarà assoggettata alla prescrizione del Genio Civile che fissa in metri 10 dal ciglio del fosso l'inedificabilità. Si evidenzia che il PRG vigente adeguato al PPAR non indica, relativamente al fosso Acquachiarà, alcun ambito di tutela, se non una fascia di tutela della vegetazione riparia (art.51 delle NTA del PRG vigente) di limitate dimensioni e con funzioni non riferite alle tutele del PPAR.

- relativamente alla questione dei parcheggi pubblici da reperire a raso o come anche previsto nel DM 1444/68 nel sottosuolo, la Variante non contrasta con le condizioni espresse nella citata Determina Provinciale n.3690/GEN del 15/12/2010 che aveva richiesto che *"nel prosieguo dell'iter di approvazione venga valutata la possibilità di reperire la percentuale di standard a parcheggio attualmente individuata nel sottosuolo in superficie al fine di dotare la città di maggiori spazi aperti e di servizi più facilmente fruibili e accessibili"*. Tale fattispecie non contrasta con la reale possibilità accertata di realizzare parcheggi su più piani sovrapposti ove, come nei casi previsti dalla Variante, sia realmente fattibile vuoi per l'orografia del terreno che per le condizioni particolari in cui si inseriscono (sottosuolo di piazza S.Pio X). Sarà il successivo PP di iniziativa pubblica a fornire, per gli standard reperiti su più livelli conformi al DM 1444/68, le opportune specifiche da introdurre nelle convenzioni ove, eventualmente, l'attuazione fosse demandata al privato. Tutte queste valutazioni comportando modifiche agli elaborati di zonizzazione in fase di adozione definitiva in accoglimento dell'osservazione pervenuta. L'elenco elaborati allegato all'adozione definitiva è il seguente:

1. Inquadramento territoriale (invariato)
2. Inquadramento urbanistico (invariato)
3. Tipologie edilizie: stato attuale (invariato)
- 4a. Mappa catastale - Foglio 16a (invariato)
- 4b. Mappa catastale - Foglio 16b (invariato)
- 4c. Mappa catastale - Foglio 17 (invariato)
- 4d. Mappa catastale: Fogli 16a, 16b, 17 (invariato)
- 4e. Aree a destinazione pubblica - Indagini sulle proprietà catastali (invariato)
5. Rilievo fotografico – Punti di vista fotografici (invariato)
6. Profili altimetrici: stato attuale (invariato)
7. Stato di attuazione del PRG e dei piani particolareggiati approvati (modificato in accoglimento osservazione n.7 Marconi Iolanda ed altre).
- 10a. Zonizzazione di progetto – Individuazione dell'area oggetto di variante (modificata)
- 10b. Zonizzazione di progetto – Nuove zone di espansione C5 (modificata)
- 10c. Zonizzazione di progetto – Individuazione aree a standard nelle nuove zone di espansione C5 (modificata)
12. Verifica standard urbanistici (modificata)

21. Relazione geologica (invariato)
22. Relazione illustrativa (modificata)
24. Norme tecniche di attuazione (modificata)
26. Localizzazione osservazioni (nuova)
27. Esame osservazioni e controdeduzioni (nuova)

**Pertanto in parziale accoglimento parziale dell'osservazione pervenuta verranno predisposte le seguenti modifiche agli elaborati:**

- Elaborato di zonizzazione (tavola n.10 adottata): l'elaborato indicherà esplicitamente secondo il testo normativo approvato le aree per la nuova edificazione C5 comprese nei vari ambiti sottoposti a PP individuati dalla Variante parziale. All'interno della perimetrazione della singola zona C5 saranno concentrate le edificazioni concesse e i relativi standard di nuova edificazione, mentre all'esterno del perimetro C5 e all'interno dell'ambito saranno evidenziati gli standard di Piano confermati (servizi di PRG) che saranno oggetto di attuazione secondo le specifiche contenute nel successivo PP. La tavola si compone di 3 elaborati (10a, 10b, 10c) che specificano anche le verifiche degli standard.

- Elaborato normativo (elab.n.24-NTA): viene semplificato contenendo le sole norme di PRG che si modificano con la Variante Parziale all'interno del perimetro di intervento indicato e non inserendo tutte le normative specifiche che si rimandano al successivo PP.

- Relazione illustrativa (elab.n.22) : vengono modificate ed esplicate tutte le indicazioni contenute all'interno della Variante Parziale non approfondendo tematiche particolareggiate come urbanizzazioni e altro che vengono rimandate al successivo PP.

In relazione alle presunte difficoltà attuative le osservazioni pervenute, alla luce della derubricazione del PP adottata in una Variante parziale al PRG, non appaiono ora pertinenti ma costituiscono delle indicazioni generali per i successivi piani attuativi di iniziativa pubblica previsti dall'art.37 bis delle NTA novellato. D'altra parte si sottolinea come la menzionata eccessiva frammentazione dei proprietari che a detta dell'osservante "*rende altamente improbabile un accordo unanime dei proprietari*", è una tematica che tutti i piani urbanistici generali si pongono e cercano di risolvere considerato che trattasi di interventi sulla proprietà privata che in Italia risulta garantita dalla Costituzione. Nelle zone di espansione residenziale come quella in esame, l'accordo tra proprietari per l'attuazione delle trasformazioni urbanistiche previste dai PRG è essenziale e nella normale dinamica delle cose; d'altra parte la Variante in oggetto pone delle basi sicuramente più efficaci per attuare le previsioni in essa contenute rispetto al PRG/90, conferendo ai proprietari delle aree originariamente destinate dal Piano regolatore generale a standard pubblico con previsioni espropriative un giusto ristoro, costituito da congrua capacità edificatoria, nell'ottica della sentenza della Corte Costituzionale n.179/99 e delle recenti espressioni della giurisprudenza amministrativa. Sarà comunque compito del successivo PP di iniziativa pubblica valutare le migliori opzioni in tal senso per agevolare l'attuazione di tali comparti urbanistici in conformità alle norme vigenti.

**Osservazione n.3**

**Protocollo generale n. 32492 del 07/06/2011**

**Caporossi Enzo residente a San Benedetto del Tronto in Via S.M.Goretti n.2**

**Polini Adelina residente a San Benedetto del Tronto in Via del Correggio n.31**

**CONTENUTO DELL'OSSERVAZIONE**

Non si ritiene adeguata l'ubicazione della volumetria ristorativa indicata in circa 1.000 mc, in quanto la stessa non può essere realizzata nell'area di proprietà per motivi statici, sismici, nonché di rispetto delle distanze dai limiti di zona e dai fabbricati vicini.

**CONTRODEDUZIONE DELL'UFFICIO**

A parere dello scrivente ufficio, l'osservazione in esame sembra scaturire da una lettura inesatta delle tavole progettuali della Variante al PRG adottata. Nello specifico ci si riferisce all'Elaborato adottato n.10 "Zonizzazione di progetto" e più precisamente all'ambito n.2. Tale ambito conteneva nel proprio interno delle aree di riqualificazione urbanistica costituenti unità minime di intervento a sé stanti codificate con le sigle 2AR1 e 2AR2. Leggendo la tabella, inserita in detto elaborato adottato, relativa alla zona di riqualificazione urbanistica che sottende una superficie di 5020 mq, è chiaro che la volumetria aggiuntiva all'edificazione già esistente ammontava a 1200 mc, derivanti dalle aree che l'Amministrazione Comunale intendeva acquisire al fine di migliorare la viabilità in tale zona della città. Più precisamente il volume di "compensazione" era pari a mc 770 derivanti da 385 mq di zona di completamento con un indice fondiario di 2 mc/mq come da N.T.A. del P.R.G. vigente e da mc 430 derivante da 430 mq di zona della viabilità a cui è stato riconosciuto un indice fondiario di 1 mc/mq, che sommate davano negli elaborati allegati alla delibera di adozione appunto un totale di 1200 mc. E' evidente che tale volumetria di "compensazione" veniva attribuita a tutti i proprietari ricadenti nelle unità minime di intervento 2AR1 e 2AR2, e veniva a loro assegnata proporzionalmente alla superficie a loro sottratta per l'attuazione del progetto di riqualificazione previsto. Sembra quindi improbabile, anche da verifiche catastali svolte dallo scrivente ufficio, che gli osservanti in tale zona di riqualificazione vantino diritti edificatori per compensazione volumetrica pari a 1.000 mc come da loro dichiarato nella osservazione, al contrario invece si ritiene che, sempre a seguito di indagini catastali svolte, la superficie di proprietà degli osservanti rientrante nell'ambito di riqualificazione urbanistica 2AR1 e 2AR2 da acquisire alla proprietà pubblica e di conseguenza la volumetria a ristoro della stessa, sia di molto inferiore e allocabile all'interno della proprietà degli osservanti.

L'Ufficio ha comunque provveduto a ricalcolare i volumi in gioco e sono risultati a seguito della proposta di accoglimento dell'osservazione n.6 (Palestini G.), come evidenziato nella tavola di zonizzazione (n.10c) in definitiva mc 899 quale volume di compensazione totale di cui soli 283 mc derivanti dalla area destinata a zona della viabilità (di cui reperire il nuovo standard) e mc 616 già presenti in zona di completamento residenziale del vigente PRG.

Al fine di chiarire qualsiasi eventuale equivoco si propone pertanto di accogliere parzialmente l'osservazione nella misura in cui la zona di riqualificazione urbanistica AR1 e AR2 vengono stralciate dal resto dell'ambito urbanistico n.2, del quale comunque costituivano una unità minima di intervento già nella Variante adottata con D.C.C.n.17/2011, trattandosi di zona residenziale di completamento desumendo dall'elaborato n.24 "Norme tecniche di attuazione" lo stralcio della norma che andrà a definire l'attuazione di tali zone nell'art.33 bis di seguito esplicito:

**Art.33 bis – Zone di residenziali di completamento soggette a riqualificazione urbanistica all'interno della Variante Parziale al PRG "Marina di Sotto – Piazza S.Pio X"**



1. Si tratta di lotti, edificati e non, già zonizzati quali zone residenziali di completamento B1 dal vigente P.R.G. posti all'interno del perimetro della Variante parziale al PRG denominata "Marina di Sotto-Piazza S.Pio X" adottata con D.C.C.n.17 del 21/3/2011.
2. Si conferma per essi le destinazioni d'uso previste dall'art.29 delle NTA del PRG, nonché i parametri urbanistici definiti dall'art.30 delle medesime NTA. Ad integrazione delle NTA del PRG vigente nelle zone definite dalle tavole di zonizzazione di variante soggette a riqualificazione urbanistica, la Variante prevede l'attuazione di interventi di esclusiva iniziativa privata di ricomposizione e riassetto della viabilità e dei lotti. Tali interventi, rispondenti alla qualifica di ristrutturazione urbanistica ai sensi dell'art. 10 del D.P.R.n.380/01 e s.m.i. saranno ammessi mediante permesso di costruire con le specifiche di cui al presente articolo.
3. Per le aree soggette a "*riqualificazione urbanistica*" le tavole grafiche di zonizzazione di variante individuano la giacitura della nuova viabilità, mettendola in relazione con gli edifici esistenti; i titoli abilitativi a costruire non potranno in ogni caso consentire interventi che comportino una diminuzione dei distacchi dalle suddette strade, comunque nel rispetto di quanto disposto al riguardo dall'art.25 delle NTA del PRG. L'efficacia di ogni titolo autorizzativo che comporti la modifica della sagoma esistente compresa la realizzazione di accessori pertinenziali quali tettoie, box, gazebo, ecc..., sarà subordinata alla presentazione da parte del proprietario, o dell'avente titolo, di un atto unilaterale d'obbligo opportunamente garantito con il quale il medesimo si impegni a cedere al Comune a titolo gratuito l'area di proprietà corrispondente al tratto di viabilità di progetto della Variante. Non sarà possibile per il Comune rilasciare il certificato o l'attestazione di agibilità ai sensi degli artt.24 e 25 del DPR 380/01, senza l'avvenuta cessione per atto pubblico da parte del privato delle aree inserite nell'atto d'obbligo di cui al presente articolo.
4. Al privato sottoscrittore dell'impegno a cedere aree per realizzazione dell'adeguamento della viabilità previsto dalla presente Variante viene riconosciuta una capacità edificatoria aggiuntiva, da sommare cioè a quella già esistente o a quella massima ammessa dalle norme di PRG: tale volumetria sarà pari a mc.1,00 (leggasi metricubi uno) per ogni mq. ceduto in zona della viabilità di progetto e a mc.2,00 (leggasi metricubi due) per ogni mq. ceduto in zona residenziale di completamento, entrambe riferite alla zonizzazione di PRG approvata con DPGR n.8369/1990. Tale volume, e la corrispondente SUL, andranno localizzati in ampliamento di edifici esistenti rispettando le norme vigenti dell'art.29 e 30 delle NTA del PRG, nonché le deroghe ammesse in materia di distacchi dall'art.25 delle NTA del medesimo PRG. E' ammessa la sostituzione edilizia dell'edificato mantenendo il volume esistente assentito eventualmente incrementato dalla capacità aggiuntiva fornita dal presente comma, nel rispetto degli allineamenti esistenti per la parte in elevazione ricostruita.

**Per quanto sopra detto si propone l'accoglimento parziale dell'osservazione con la precisazione normativa esposta.**

**Osservazione n.4**

**Protocollo generale n. 36827 del 27/06/2011**

**Formentini Francesca nata a San Benedetto del Tronto e ivi residente in Via S.Agata n.2/a**

**CONTENUTO DELL'OSSERVAZIONE**

L'osservazione riguarda l'ambito urbanistico n.5, ove sono localizzate le proprietà dell'osservante, e più specificatamente la viabilità comprensiva della realizzazione di una rotatoria sulla SS.16 in collegamento verso ovest con via S.Agata; a detta della osservante, tale previsione danneggia la proprietà occupando parte della stessa ed inoltre si ritiene che contrasti anche con quanto contenuto nella pratica edilizia presentata e in itinere con parere favorevole già rilasciato in data 23/06/2011 prot. n.30407. Si evidenzia poi l'impossibilità tecnica alla realizzazione della rotatoria dovuta alle diverse quote altimetriche delle aree circostanti la stessa. In conclusione l'osservazione chiede di poter vedere esclusa la propria proprietà dalle previsioni dell'ambito n.5 del Piano non modificando le previsioni del PRG vigente.

**CONTRODEDUZIONE DELL'UFFICIO**

Premesso che il parere favorevole rilasciato in data 23/06/2011 prot. 30407 sottende una richiesta da parte della osservante che prevede lo spostamento della volumetria potenzialmente ammessa sulla proprietà della stessa individuata al Foglio 17 particella n.1115, su di un lotto edificabile della stessa proprietà ubicato più ad ovest e precisamente al Foglio 17 particella n.1114, comunque al di fuori del perimetro della variante, la rotatoria prevista in progetto, andrebbe quindi ad occupare una parte del lotto asservito alla villa esistente e che si vedrà privato della capacità edificatorio pur essendo compreso in zona residenziale di completamento B1, una volta ottenuto il Permesso a Costruire.

L'osservazione presentata è comunque accoglibile nella misura in cui è possibile modificare senza eccessivo pregiudizio la previsione originaria di intersezione con rotatoria sulla SS n.16 tra via del Correggio, via Serpieri e via S.Agata con una canalizzazione del traffico che può evitare di comprendere all'interno dell'ambito n.5 le proprietà dell'osservante.

**Tenuto conto che ciò è stato richiesto anche da un altro privato presentatore di osservazione al Piano (osservazione n.11 prot. n.36515 del 24/6/2011), si propone l'accoglimento con la modifica della perimetrazione del Piano e l'esclusione delle particelle indicate di proprietà.**

## **Osservazione n.5**

**Protocollo generale n. 36439 del 24/06/2011**

**Marconi Sciarroni Francesca residente in Acquaviva Picena in Via Fonte Pezzana n.23**

### CONTENUTO DELL'OSSERVAZIONE

L'osservazione contesta la previsione pianificatoria del piano adottato con D.C.C.n.17/2011 inerente la propria proprietà localizzata al margine sud ovest del Piano e sulla SS16, in parte in zona di completamento residenziale B1 e per la restante parte in zona destinata dal PRG vigente a verde pubblico di quartiere lungo il torrente Acquachiara (fg.16 particella n.134 di superficie catastale pari mq 980). Si ritiene che la delocalizzazione del volume edificatorio prodotto dalla particella in zona B1 in accorpamento al lotto 3C dell'ambito n.3 (elab. n.10 adottato) comporti eccessiva penalizzazione alla scrivente. Se non vengono apportate modifiche migliorative rispetto alle attuali si chiede in alternativa l'esclusione della proprietà dell'osservante dal perimetro della Variante in quanto le previsioni progettuali non soddisfano le necessità della proprietà determinando di fatto un peggioramento delle attuali condizioni in termini di superfici disponibili e ubicazione dell'edificio.

### CONTRODEDUZIONE DELL'UFFICIO

Uno degli obiettivi che lo scrivente Ufficio si era posto nel redigere la Variante in esame per l'area in questione, era quello di risolvere urbanisticamente un problema che l'attuale zonizzazione di PRG vigente non permetteva, trovandosi la proprietà della osservante, seppur in zona di completamento B1, nell'impossibilità di edificare per mancanza di distacchi dai fabbricati vicini. D'altra parte la previsione del piano adottato con D.C.C. n.17/2011 presentava alcuni oneri a carico del privato quali appunto la delocalizzazione del volume, l'accorpamento ad un altro edificio (lotto 3C) di altra proprietà con comunione della parete di confine e la cessione contestuale di alcune aree a standard per compensazione del volume concesso. Considerato che l'osservazione non richiede ulteriori volumetrie oltre già quelle previste nello screening di VAS e nel Piano adottato con D.C.C.n.17/2011, la stessa viene ritenuta accoglibile nella misura in cui è possibile modificare la zonizzazione di Piano inserendo la prescrizione che nel successivo Piano particolareggiato di iniziativa pubblica venga individuata una unità minima di intervento a sé stante nella quale venga compresa oltre all'intera capacità edificatoria della zona B1 di completamento pari a mc 1000, anche quella della zona C5 di espansione prodotta dalla superficie restante di proprietà moltiplicata per l'indice territoriale assegnato, a fronte della cessione delle aree a standard previste dalla zonizzazione e nelle NTA del successivo Piano Particolareggiato. D'altra parte anche in accoglimento parziale di altre osservazioni si ritiene di dover proporre una prescrizione generale, da dover poi trasporre sul successivo Piano Particolareggiato, relativa al carattere indicativo e non prescrittivo delle zonizzazioni di Variante per quanto riguarda la loro localizzazione fermi restando i parametri urbanistici fissati nella Variante medesima. Inoltre analogamente a ciò si è dell'avviso che in generale nella successiva stesura del PP di iniziativa pubblica per il Comune sia possibile, per tutti gli ambiti urbanistici indicati in Variante, restando ferme per ogni ambito urbanistico individuato dalla Variante al PRG le dotazioni complessive di standard urbanistico e le volumetrie in essa indicate, individuare unità di intervento singole ove oltre a reperire gli standard urbanistici minimi di Piano sia possibile un collegamento indipendente e funzionale con la viabilità e i sottoservizi esistenti e di progetto.

**Alla luce di quanto sopra indicato si propone di modificare la tavola di zonizzazione di variante secondo quanto indicato nell'accoglimento dell'osservazione presentata con le seguenti prescrizioni particolari e generali:**

**1) Nel successivo Piano particolareggiato di iniziativa pubblica sia inserita sull'immobile individuato al fg.16 particella n.134 all'interno dell'ambito n.3 una**

**unità minima di intervento in zona C5 di espansione a sé stante nella quale venga compresa oltre all'intera capacità edificatoria della zona B1 di completamento, pari a mc 1000, anche quella della zona C5 di espansione prodotta dalla superficie restante di proprietà moltiplicata per l'indice territoriale assegnato, a fronte della cessione delle aree a standard previste dalla zonizzazione e nelle NTA del successivo Piano Particolareggiato. (prescrizione particolare da inserire nella norma art.37 bis).**

**2) Nella successiva stesura del PP di iniziativa pubblica sia possibile per tutti gli ambiti urbanistici indicati in Variante, restando ferme per ogni ambito urbanistico individuato dalla Variante al PRG le dotazioni complessive di standard urbanistico e le volumetrie in essa definite , individuare unità di intervento singole ove, oltre a reperire gli standard urbanistici minimi di Piano, sia possibile un collegamento indipendente e funzionale con la viabilità e i sottoservizi esistenti e di progetto (Prescrizione generale da inserire nella norma art.37 bis).**

**3) Nella successiva stesura del PP di iniziativa pubblica le zonizzazioni indicate nella Variante Parziale hanno carattere indicativo e non prescrittivo per quanto riguarda la loro localizzazione fermi restando i parametri urbanistici fissati nella Variante medesima (Prescrizione generale da inserire nella norma art.37 bis).**

**Osservazione n.6**

**Protocollo generale n. 32096 del 06/06/2011**

**Palestini Giuseppe nato a San Benedetto del Tronto il 29/05/1926e ivi residente in Via Padre Pio n.8**

**CONTENUTO DELL'OSSERVAZIONE**

La previsione della tavola di zonizzazione della Variante adottata con D.C.C.n.17/2011 individua una "area di riqualificazione urbanistica" normata dall'art.6b delle NTA. Per queste aree è prevista, in caso di intervento edilizio, la presentazione da parte del privato di un atto unilaterale d'obbligo con il quale si accetti la cessione di parte del lotto per la realizzazione da parte del Comune di un collegamento viario tra via Serpieri e via T.Poggi, in cambio della quale riceverebbe una contropartita in volume edificabile pari a 1 mc ogni mq ceduto. L'osservante ritiene che tale previsione leda in maniera consistente le proprie legittime aspirazioni, cioè di utilizzare non solo la capacità edificatoria esistente del lotto, che se ristretto col passaggio della strada verrebbero quasi totalmente eliminate, ma soprattutto le deroghe volumetriche concesse dal Piano casa regionale (Legge reg. n.22/2009 e s.m.i.) che verrebbero praticamente azzerate in caso di diminuzione dei distacchi dai confini e dalle strade esistenti. Pertanto si chiede di eliminare la previsione di collegamento viario tra Via Serpieri e via Poggi ripristinando l'originale destinazione del lotto.

**CONTRODEDUZIONE DELL'UFFICIO**

Lo scrivente ufficio innanzitutto chiarisce che nel comparto di riqualificazione urbanistica a cui l'osservante si riferisce, il volume di compensazione per l'acquisizione delle aree necessarie alla realizzazione delle opere di pubblica utilità, non è pari a 1 mc per ogni mq di area da cedere, ma bensì il ristoro è differenziato in funzione dell'attuale destinazione urbanistica dell'area, prevedendo 2 mc per ogni mq di area da cedere nel caso di zona residenziale di completamento B1 e 1 mc ogni mq nel caso di zona destinata alla viabilità, sempre riferendosi alla destinazione attuale di P.R.G. Per quanto riguarda i benefici di cui alla L.R. n.22/09 e s.m.i. in effetti si ritiene che il progetto adottato con delibera di C.C.n.17/2011 in esame possa ridurre le opportunità edificatorie transitorie offerte da tale legge in particolare per la necessità, negli ampliamenti di edifici esistenti, di rispettare comunque i distacchi minimi dai fabbricati e dalle strade. Per tale motivazione si propone l'accoglimento parziale dell'osservazione con la modifica del collegamento viario di previsione tra via Poggi e il parcheggio di via Serpieri da stradale a ciclo pedonale con restringimento della carreggiata a soli metri 2,50. In tale maniera il fabbricato da realizzare si potrà limitare a rispettare il distacco dai fabbricati esistenti mentre il collegamento ciclo pedonale da cedere al Comune potrà essere considerato alla stregua di una servitù perpetua di passaggio dalla quale non è necessario prevedere distacchi dalle strade.

Inoltre al fine di chiarire le modalità attuative della zona di riqualificazione urbanistica, in analogia con l'osservazione n.3 (sig.Caporossi), si propone di modificare la normativa con l'inserimento dell'art.33 bis riguardante le zone residenziali di completamento.

**Si propone pertanto, secondo quanto sopra esposto, l'accoglimento parziale con la modifica della tavola di zonizzazione di Variante nonché, in analogia alla osservazione n.3, la modifica delle norme tecniche di attuazione .**

## Osservazione n.7

**Protocollo generale n. 36143 del 23/06/2011**

**Marconi Iolanda nata Massignano il 13/04/1929, domiciliata in San Benedetto del Tronto alla Via del Correggio n.37;**

**Marconi Ombretta nata a San Benedetto del Tronto il 23/07/1952, domiciliata in San Benedetto del Tronto alla Via Lombroso n.66;**

**Marconi Maria Lucia nata a San Benedetto del Tronto il 08/11/1949, domiciliata in San Benedetto del Tronto alla Via dei Mille n.78.**

### CONTENUTO DELL'OSSERVAZIONE

Nell'elaborato grafico n° 07 "STATO DI ATTUAZIONE DEL P.R.G. E DEI PIANI PARTICOLAREGGIATI APPROVATI" l'immobile di proprietà delle osservanti distinto al N.C.T. nel Foglio 16 particella n.1745, è erroneamente indicato tra le aree pubbliche attuate, come zona a "verde di arredo urbano e standard realizzato"; in realtà la particella n.1745 è nella piena proprietà delle scriventi peraltro recintata e piantumata.

Secondo l'osservante l'area in oggetto sarebbe compresa nel Piano adottato con D.C.C. n° 17 del 21/03/2011 nell'ambito urbanistico n° 4, nel quale è individuato l'unico lotto fondiario (n° 4a) per una volumetria di mc. 4341, ricadente in parte su aree aventi la stessa destinazione di quelle delle osservanti ed in parte su aree destinate a "lotti non edificati" riferiti al PEEP Marina di Sotto.

Le osservanti ritengono che ci possa essere disparità di trattamento tra i proprietari compresi nel citato ambito n.4 e le loro proprietà e quindi chiedono la possibilità di poter edificare sull'area distinta al Foglio 16 particella n.1745 di proprietà delle stesse con un indice fondiario di 4 mc/mq ed una altezza di ml. 12, che oltre ad avere una forma regolare e dimensioni ottimali per l'edificazione, si pone a naturale completamento del tessuto edificato esistente.

### CONTRODEDUZIONE DELL'UFFICIO

L'indicazione riportata nell'Elaborato n.7 del Piano adottato con D.C.C. n° 17 del 21/03/2011 è effettivamente imprecisa, riferendosi la stessa a quella parte di area già attuata a verde pubblico e confinante con l'area di proprietà delle osservanti, nulla cambiando però in merito alla destinazione della stessa, che come anche riportato nella tavola di PRG vigente e successivamente nel P.P.C. Marina di Sotto viene destinata effettivamente a "verde pubblico di quartiere" normato dall'art.48 delle NTA del PRG vigente. Si sottolinea altresì, che le osservanti erroneamente individuano la loro proprietà all'interno dell'ambito urbanistico n.4, ma invece come riportato nell'Elaborato n.10 del Piano adottato con la citata D.C.C.n.17/2011, la stessa pur ricadendo all'interno del perimetro a cui la Variante al PRG in esame si riferisce, non sottende a nessun ambito di previsione di nuova edificazione, confermando per tale area la precedente destinazione urbanistica dettata dalle vigenti norme pianificatorie. Di fatto non è possibile conferire una volumetria così elevata come quella richiesta (con indice 4 mc/mq) sull'area attualmente a standard di verde pubblico poiché nel contesto urbano non si inserirebbe organicamente e vedrebbe ledere in qualche modo i diritti acquisiti dei confinanti che nel PPC approvato vedevano uno standard in tale area. Inoltre una così elevata quota edificatoria costituirebbe un carico urbanistico aggiuntivo non valutato nello screening di VAS approvato.

D'altra parte vista la situazione di non attuazione della destinazione urbanistica di PRG vigente e considerato che la Variante al Piano persegue, come osservato dal privato, *"...l'obiettivo di acquisire aree a standard attraverso un'azione trasparente e costante di pianificazione urbanistica che realizzi anche contestualmente servizi e qualità in un'azione concorrente pubblico-privata."* (come specificato nella Relazione e nelle NTA del Piano adottato con D.C.C.n.17/2011 e nello screening di VAS approvato) si ritiene che l'osservazione possa essere parzialmente accolta fornendo al privato le medesime

condizioni e compensazioni fornite alle aree comprese negli ambiti urbanistici di nuova edificazione indicati nella variante adottata con la citata D.C.C.n.17/2011. In particolare, considerato che l'osservante ha presentato in qualità di comproprietario anche l'osservazione n.8 (prot.n.36144 del 23/06/2011) relativa ad altre particelle comprese nell'ambito urbanistico n.2, si ritiene in compensazione dell'acquisizione al Comune delle aree di verde pubblico che sia possibile assegnare la medesima capacità edificatoria pari a 0,64 mc/mq alla proprietà indicata dall'osservante (fg.16 part.1745 di mq.1816 catastali). Tale volumetria prodotta dall'indice territoriale assegnato per la superficie viene assegnata all'ambito urbanistico n.2 e localizzata nella Unità minima di intervento che verrà individuata dal successivo Piano particolareggiato in attuazione della Variante in oggetto. Tale quota edificatoria, secondo i calcoli allegati alla tavola di zonizzazione, possiede gli standard urbanistici previsti e si inserisce armonicamente nel contesto urbano esistente. Inoltre anche in accoglimento parziale di altre osservazioni si ritiene di dover proporre una prescrizione generale, da dover poi trasporre sul successivo Piano Particolareggiato, relativa al carattere indicativo e non prescrittivo delle zonizzazioni di Variante per quanto riguarda la loro localizzazione fermi restando i parametri urbanistici fissati nella Variante medesima. Inoltre analogamente a ciò si è dell'avviso che in generale nella successiva stesura del PP di iniziativa pubblica per il Comune sia possibile, per tutti gli ambiti urbanistici indicati in Variante, restando ferme per ogni ambito urbanistico individuato dalla Variante al PRG le dotazioni complessive di standard urbanistico e le volumetrie in essa indicate, individuare unità di intervento singole ove oltre a reperire gli standard urbanistici minimi di Piano sia possibile un collegamento indipendente e funzionale con la viabilità e i sottoservizi esistenti e di progetto.

**Alla luce di quanto sopra indicato si propone l'accoglimento parziale dell'osservazione modificando la tavola di zonizzazione di variante con le seguenti prescrizioni particolari e generali:**

**1) Nel successivo Piano particolareggiato di iniziativa pubblica sia possibile assegnare la medesima capacità edificatoria pari a 0,64 mc/mq all'immobile individuato al fg.16 part.1745 di mq.1816 catastali, trasferendo la volumetria prodotta nell'ambito urbanistico n.2 unitamente alla volumetria prodotta dalle restanti particelle del fg.16 particelle n.857-859-1354-1382-138 nella Unità minima di intervento che verrà individuata dal successivo Piano particolareggiato in attuazione della Variante in oggetto . (prescrizione particolare da inserire nella norma art.37 bis).**

**2) Nella successiva stesura del PP di iniziativa pubblica sia possibile per tutti gli ambiti urbanistici indicati in Variante, restando ferme per ogni ambito urbanistico individuato dalla Variante al PRG le dotazioni complessive di standard urbanistico e le volumetrie in essa definite , individuare unità di intervento singole ove, oltre a reperire gli standard urbanistici minimi di Piano, sia possibile un collegamento indipendente e funzionale con la viabilità e i sottoservizi esistenti e di progetto (Prescrizione generale da inserire nella norma art.37 bis).**

**3) Nella successiva stesura del PP di iniziativa pubblica le zonizzazioni indicate nella Variante Parziale hanno carattere indicativo e non prescrittivo per quanto riguarda la loro localizzazione fermi restando i parametri urbanistici fissati nella Variante medesima (Prescrizione generale da inserire nella norma art.37 bis).**

**Si propone inoltre la modifica della tavola n. 07 "STATO DI ATTUAZIONE DEL P.R.G. E DEI PIANI PARTICOLAREGGIATI APPROVATI" con l'accoglimento dell'osservazione presentata.**

## **Osservazione n.8**

**Protocollo generale n. 36144 del 23/06/2011**

**Marconi Iolanda nata Massignano il 13/04/1929, domiciliata in San Benedetto del Tronto alla Via del Correggio n.37;**

### CONTENUTO DELL'OSSERVAZIONE

L'osservazione riguarda le particelle del fg.16 n.857-859-1354-1382-1383 comprese nell'ambito urbanistico n.2. Le norme adottate prevedono un intervento unitario da parte di tutti i proprietari compresi nell'ambito n.2 riuniti in Consorzio; l'ambito n.2 oltre al lotto fondiario 2LF1 su cui sono comprese le proprietà dell'osservante comprende altre 3 lotti fondiari posti più a sud con il concorso di altri proprietari come visibile nelle tavole di Variante. L'osservante ritiene che la conformazione e la posizione del lotto fondiario 2LF1, in relazione alla viabilità di progetto ed alle aree a servizi, unitamente alle modalità esecutive delle obbligazioni a carico dei privati, conducono naturalmente all'individuazione di un'unità minima di intervento che comprende il lotto fondiario 2LF1 e le aree a servizi 2P1, 2V2, e 2V4 ed il tratto viario di progetto compreso; tra l'altro tale modalità attuativa è già presente anche in altri ambiti del Piano adottato (confronta ambito n.4).

Ciò garantirebbe l'esecuzione di uno stralcio di viabilità funzionalmente autonomo a comprendere anche il nuovo sbocco sulla SS. 16, il tutto agevolato dal fatto che la proprietà per le aree in questione risulta unica, e di conseguenza le problematiche relative ad accordi con più soggetti interessati sarebbero superate per tali aree.

Si ritiene inoltre che l'altezza indicata nell'art. 8 delle N.T.A. (9 m.) sia frutto di un mero errore di trascrizione, in quanto nell'Elaborato 13 "Planivolumetrico - schemi tipologici - distacchi - volumi" è chiaramente descritto un edificio analogo agli altri previsti nell'ambito urbanistico 2, con altezza di m. 12.

### CONTRODEDUZIONE DELL'UFFICIO

Considerato che le aree interessate dalla presente osservazione e meglio evidenziate nella planimetria allegata alla stessa, che tra l'altro risultano essere oltre che appartenenti ad unico proprietario anche contigue tra loro ed effettivamente autonome nella possibile attuazione del successivo Piano Particolareggiato, l'ufficio ritiene accoglibile la proposta dell'osservante nel costituire le stesse una unità minima di intervento autonoma nella possibilità di attuazione futura.

Appare evidente che tale soluzione costituirebbe di fatto una semplificazione del procedimento e dell'attuazione dell'ambito di intervento in oggetto, contribuendo con la realizzazione di tale parte di piano alla soluzione di problematiche oggi esistenti, senza provocare né disagi né restrizioni alle altre proprietà coinvolte nella progettazione dell'ambito di intervento n.2.

D'altra parte questa fattispecie, sicuramente non legata alla sola situazione patrimoniale, ma alla effettiva indipendenza infrastrutturale può ripetersi anche in altre zone rendendo l'attuazione del successivo Piano Particolareggiato realmente più snella e fattibile.

Inoltre anche in accoglimento parziale di altre osservazioni si ritiene di dover proporre una prescrizione generale, da dover poi trasporre sul successivo Piano Particolareggiato, relativa al carattere indicativo e non prescrittivo delle zonizzazioni di Variante per quanto riguarda la loro localizzazione fermi restando i parametri urbanistici fissati nella Variante medesima. Inoltre analogamente a ciò si è dell'avviso che in generale nella successiva stesura del PP di iniziativa pubblica per il Comune sia possibile, per tutti gli ambiti urbanistici indicati in Variante, restando ferme per ogni ambito urbanistico individuato dalla Variante al PRG le dotazioni complessive di standard urbanistico e le volumetrie in essa indicate, individuare unità di intervento singole ove oltre a reperire gli standard urbanistici minimi di Piano sia possibile un collegamento indipendente e funzionale con la viabilità e i sottoservizi esistenti e di progetto.



L'osservazione va letta in collegamento con quella n.7 (prot.n. 36143 del 23/06/2011) presentata dalla stessa osservante unitamente agli altri comproprietari.

Per quanto riguarda l'altezza dell'edificio insistente sul lotto fondiario 2LF1, l'altezza corretta dello stesso è da ritenersi pari a m.12 e pertanto si ritiene anche questa osservazione accoglibile.

**Alla luce di quanto sopra indicato si propone l'accoglimento dell'osservazione modificando la tavola di zonizzazione di variante con le seguenti prescrizioni particolari e generali:**

**1) sul successivo Piano particolareggiato di iniziativa pubblica sia possibile assegnare la medesima capacità edificatoria pari a 0,64 mc/mq inserita sulle proprietà dell'osservante (particelle fg.16 n.857-859-1354-1382-138) nell'ambito urbanistico n.2 individuando una Unità minima di intervento a sé stante con collegamento alla SS 16 e a via del Correggio che verrà individuata dal successivo Piano particolareggiato in attuazione della Variante in oggetto (prescrizione particolare da inserire nella norma art.37 bis).**

**2) Nella successiva stesura del PP di iniziativa pubblica sia possibile per tutti gli ambiti urbanistici indicati in Variante, restando ferme per ogni ambito urbanistico individuato dalla Variante al PRG le dotazioni complessive di standard urbanistico e le volumetrie in essa definite , individuare unità di intervento singole ove, oltre a reperire gli standard urbanistici minimi di Piano, sia possibile un collegamento indipendente e funzionale con la viabilità e i sottoservizi esistenti e di progetto (Prescrizione generale da inserire nella norma art.37 bis).**

**3) Nella successiva stesura del PP di iniziativa pubblica le zonizzazioni indicate nella Variante Parziale hanno carattere indicativo e non prescrittivo per quanto riguarda la loro localizzazione fermi restando i parametri urbanistici fissati nella Variante medesima (Prescrizione generale da inserire nella norma art.37 bis).**

**Osservazione n.9**

**Protocollo generale n. 34540 del 16/06/2011**

**Tremaroli Maria nata a San Benedetto del Tronto il 23/03/1936 e ivi residente in Via dei Lauri n.10;**

**Tremaroli Alfredo nato a San Benedetto del Tronto il 11/01/1941 e ivi residente in Via dei Lauri n.10.**

**CONTENUTO DELL'OSSERVAZIONE**

Il piano approvato dal Consiglio Comunale non contempla un'attenta e puntuale analisi della situazione reale all'interno della zona destinata dal Piano ad Attrezzature Comuni e denominata Ambito 5 Nel progetto di P.P.. É evidente che alcune particelle immobiliari di proprietà degli osservanti utilizzate a suo tempo per l'edificazione di tre edifici rientrano totalmente o in parte anche nei piano di cui trattasi e vengono destinate ad attrezzature comuni. Tali particelle, e precisamente Foglio 17 particelle n. 25, 26, 583, 585, 597, 599, ricadano in zona di completamento come verificabile da un'analisi puntuale dell'elaborato grafico di variante al P.R.G. n.3a e datato aprile 94 e come riportato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di San Benedetto del Tronto in data 26.09.1989 prot.n.26095. L'unica particella di proprietà degli osservanti che può rientrare a pieno titolo nella zona destinata dal Piano Particolareggiato ad Attrezzature Comuni e denominata Ambito 5 è quella distinta al N.C.T. del Comune di San Benedetto del Tronto al Foglio 17 particella n.593 destinata dal vigente P.R.G. a zona per il verde pubblico di quartiere e normata dall'art. 48/3 N.T.A.

**CONTRODEDUZIONE DELL'UFFICIO**

Da una attenta verifica delle planimetrie di Variante unitariamente ad un approfondimento d'archivio delle pratiche edilizie depositate relative alla zona interessata dall'osservazione, e visti i dati del frazionamento inseriti nell'osservazione, appare necessario ripериметrare secondo l'osservazione pervenuta il perimetro di intervento della Variante. Si fa presente che trattandosi di pochi metri di differenza su una scala 1:5.000 della planimetria di zonizzazione di PRG risultano di difficile individuazione se si considera anche la sovrapposizione tra catastale e aerofotogrammetrico realizzate con due rappresentazioni differenti.

Ciò nonostante, si rileva uno scostamento del confine di zona comunque non trascurabile e pertanto lo scrivente ufficio ritiene accoglibile la presente osservazione, più precisamente limitando l'ambito di influenza della presente Variante alla sola particella n.593.

**Alla luce di quanto sopra indicato si propone di modificare la tavola di zonizzazione di variante secondo quanto indicato nell'accoglimento dell'osservazione presentata.**

**Osservazione n.10**

**Protocollo generale n. 36500 del 24/06/2011**

**Iacoponi Raniero, nato a Massignano il 04/01/1945, legale rappresentante della società SOLEDIL s.p.a. con sede in San Benedetto del Tronto via Fucinato n.89.**

**CONTENUTO DELL'OSSERVAZIONE**

L'osservante chiede, a fronte dell'impegno a cedere l'area, individuata al Foglio16 particella n.2274, per la realizzazione della viabilità prevista dal Piano Particolaraggiato in prosecuzione del tratto nord-sud di via del Correggio e al di fuori degli ambiti urbanistici individuati, possa acquisire una capacità edificatoria aggiuntiva pari a mc.1,00 per ogni mq. ceduto in analogia a quanto previsto all'art. 6b per le sole aree soggette a "riqualificazione urbanistica.

**CONTRODEDUZIONE DELL'UFFICIO**

Come dichiarato nella presente osservazione, l'area in oggetto, pur ricadendo all'interno del massimo perimetro di influenza della Variante in esame, non è individuata all'interno dei 5 Ambiti urbanistici per i quali sono previste modalità attuative specifiche nella Variante Parziale e nei successivi P.P. di iniziativa pubblica; pertanto lo scrivente ufficio ritiene che, valutata la modesta superficie dell'area da acquisire e considerando che la stessa secondo le previsioni del vigente PRG pur zonizzata come "viabilità urbana di progetto" non è stata espropriata nel procedimento inerente la realizzazione della Scuola Media Cuirzi attigua prevedendo anzi uno specifico stralcio nel decreto finale di esproprio, la stessa possa rimanere nelle attuali situazioni patrimoniali ed eventualmente essere acquisita nel futuro a patrimonio pubblico attraverso la normativa specifica in materia di espropriazione per pubblica utilità, riconoscendo eventualmente in quella sede alla proprietà quanto dovuto in termini di valore di mercato dell'area da acquisire.

**Alla luce di quanto sopra indicato si ritiene di proporre il non accoglimento dell'osservazione pervenuta.**

**Osservazione n.11**

**Protocollo generale n. 36515 del 24/06/2011**

**Iacoponi Raniero, nato a Massignano il 04/01/1945, amministratore della ditta SOLEDIL s.r.l..**

**CONTENUTO DELL'OSSERVAZIONE**

Si chiede il ripristino del precedente assetto urbanistico come previsto dal PRG vigente, in quanto nel lotto di proprietà distinto al N.C.E.U. al foglio 17 particelle nn. 1003 e 1005, era possibile edificare in maniera autonoma un fabbricato di superficie pari al 15% della superficie territoriale della zona, e quindi nel caso in questione una S.U.L. pari a mq. 243.

Con il progetto in esame, il lotto di proprietà viene attraversato da una nuova viabilità che collega via S.Agata con la SS.16 e lo suddivide in due parti entrambe insufficienti all'edificazione, pertanto la variante in argomento penalizza, con il nuovo assetto viario, il lotto di proprietà dell'osservante il quale, volendo far valere il diritto edificatorio sul proprio lotto dovrà necessariamente accordarsi con le altre proprietà comprese nel comparto 5 del P.P., e qualora gli altri soggetti coinvolti non fossero interessati all'operazione non potrebbe realizzare la parte di competenza. In particolare, sarà estremamente difficile coinvolgere nel piano di attuazione del comparto 5, la proprietà privata ubicata sul lato nord del lotto che dovrebbe cedere una porzione di giardino interessato dalla rotatoria, individuata nel punto di raccordo di via S.Agata con la SS.16, tra l'altro, come previsto dall'art. 11 del P.P. escludendo espropri delle aree attualmente di proprietà privata.

Nel caso non fosse possibile l'esclusione di tale ambito dalle previsioni del P.P., si chiede che vengano previste previsioni espropriative per facilitare la realizzazione della rotatoria e, in subordine, si chiede che la realizzazione della stessa non sia ostativa al progetto urbanistico in parola. Inoltre l'osservante chiede che le previsioni edilizie del comparto sia possibile attuarle anche con una partecipazione di minoranza dei proprietari delle aree interessate, mentre il percorso viario del nuovo tratto di via S.Agata sia leggermente modificato, per consentire alla ditta osservante di recuperare un lotto edificatorio ad ovest del tracciato stradale e destinato a zona di completamento B1 secondo il vigente PRG.

**CONTRODEDUZIONE DELL'UFFICIO**

Tale osservazione è da leggere in collegamento con quella presentata per aree attigue dalla sig.ra Formentini Francesca (oss.n.4 - prot. n. 36827 del 27/06/2011). Come già evidenziato uno degli obiettivi della variante al PRG in oggetto, è quello di pianificare una parte di città che ad oggi risulta ancora incompleta sia nelle opere pubbliche, che nelle infrastrutture viarie che in ultima analisi nell'edificazione delle aree, a volte disomogenee e frammentate. L'ambito di progetto n.5 posto ad ovest della SS.16, presenta oltre alle caratteristiche sopra descritte, anche un'importante soluzione progettuale ad alcune problematiche, quale il riassetto viario della SS.16 in cui si prevede un incrocio canalizzato per la svolta in via S.Pio X cercando di fluidificare il traffico in quel tratto di città, sia quello di risolvere in maniera più adeguata l'innesto alla stessa statale da Via S.Agata che oggi presenta una notevole pendenza in prossimità della stessa causando pericolo per la circolazione. Tali obiettivi evidenti, in analogia agli altri ambiti di progetto, il Piano in esame ha cercato di risolverli attraverso una concertazione pubblico privata che non passasse, almeno per le aree rientranti nei 5 ambiti di intervento, attraverso previsioni espropriative. Pertanto i singoli proprietari rientranti nell'ambito n.5, sempre in un ottica di equità di trattamento, acquisiscono diritti edificatori proporzionali alle aree di proprietà, sia se le stesse sono destinate a lotti di pertinenza dei nuovi edifici da costruire, sia se destinate alla pubblica utilità (standard o viabilità). Da una approfondita analisi anche alla luce delle osservazioni pervenute si ritiene d'altra parte (come già esplicito nella controdeduzione all'osservazione n.4) è possibile modificare senza eccessivo pregiudizio la previsione originaria di intersezione con rotatoria sulla SS n.16 tra via del Correggio, via Serpieri e via

S.Agata con una canalizzazione del traffico che può evitare di comprendere all'interno dell'ambito n.5 le proprietà della sig.ra Formentini.

**Pertanto l'osservazione si ritiene accoglibile con la modifica dell'intersezione sulla SS 16 e della perimetrazione dell'ambito di intervento n.5 con l'esclusione delle aree già oggetto della previsione di rotatoria poste ad ovest della SS 16.**

## **Osservazione n.12**

**Protocollo generale n. 36277 del 23/06/2011**

**Marchegiani Antonio nato a San Benedetto del Tronto il 21/01/1931 e Marconi Isolina nata a San Benedetto del Tronto il 25/01/32, entrambi residenti in via del Palladio n.8.**

### CONTENUTO DELL'OSSERVAZIONE

Gli osservanti sono proprietari di un edificio identificato al N.C.E.U. al foglio.16 particella n.596, insistente su di un lotto di mq. 380 e presenta una superficie utile lorda pari a mq.210 per un volume di mc. 693 con un indice fondiario di 1,82 mc/mq.

L'edificio è distanziato dai confini est, nord ed ovest di metri 1,50 circa, dal confine sud di metri 3,00. Inoltre l'edificio si distanzia dal fabbricato confinante ad ovest di metri 3,00 circa, mentre si distanzia metri 8,50 circa dal fabbricato ubicato nell'angolo di sud/ovest del quale però è prevista la demolizione nel Piano adottato con delibera di C.C.n.17 del 21/03/2011, mentre dagli altri edifici recentemente realizzati su via Lombroso, all'interno del PPC "Marina di Sotto" si distanzia di 10 metri. Nell'attuale contesto edilizio prodottosi con il piano particolareggiato sopra richiamato, l'edificio in oggetto risulta estraneo per caratteristiche architettoniche e tipologia, ed inoltre i ridotti distacchi dai confini penalizzano luminosità ed areazione e ne limitano la fruibilità. Nelle NTA del nuovo strumento di pianificazione, all'art.6a, per gli edifici preesistenti non conformi alle previsioni piano volumetriche del medesimo P.P.C., in caso di ristrutturazione è ammessa la demolizione e ricostruzione di questi immobili "senza modifica della sagoma esistente".

Gli osservanti chiedono che per l'immobile in oggetto compreso nel P.P. in itinere, a parziale modifica dello strumento urbanistico stesso, sia previsto in caso di demolizione e ricostruzione la possibilità di derogare al distacco dai confini del lotto da ml. 5,00 a ml. 3,00 e di distanziarsi, dal fabbricato confinante ad ovest di ml. 6,00 invece che ml.10,00, previo la redazione di un piano volumetrico ai sensi dell'art. 9 comma 3 del D.M. 1444/68.

Inoltre gli osservanti chiedono di poter integrare, nei limiti dell'art.7 comma 2 del suddetto decreto, l'indice fondiario sino a 2,50 mc/mq, che è l'indice fondiario utilizzato nella lottizzazione di Via Lombroso, e in subordine chiedono di poter accedere alle deroghe urbanistiche previste dalla L.R. 19/10 (piano casa regionale).

### CONTRODEDUZIONE DELL'UFFICIO

Lo scrivente ufficio ritiene parzialmente accoglibile l'osservazione proposta considerata l'effettiva manifesta impossibilità nell'attuazione delle previsioni del PPC "Marina di Sotto" per il lotto in questione. Mentre il PPC "Marina di Sotto" prevedeva per l'edificio in questione la demolizione e ricostruzione in accorpamento coi volumi esistenti degli altri due edifici posti ad ovest e a sud del medesimo, mai avvenuta, il Piano adottato con delibera di C.C.n.17 del 21/03/2011 prevedeva per l'edificio in esame la ristrutturazione edilizia senza modifica della sagoma esistente limitando di molto la fruibilità del medesimo e lasciando immutate le condizioni di scarsa salubrità originate dai minimi distacchi esistenti con i fabbricati vicini. La richiesta dell'osservante è pertanto ritenuta accoglibile nella misura in cui è possibile comprendere, nel successivo piano particolareggiato di iniziativa pubblica, tutti gli edifici già compresi nel PPC "Marina di Sotto" non ancora attuati in un'unica perimetrazione da inserire all'interno dell'ambito di intervento n.4 di progetto rimandando appunto al successivo PP di iniziativa pubblica l'attuazione dell'intervento. Nella norma verranno inseriti i parametri urbanistico edilizi dei lotti compresi nell'ambito n.4; nel successivo PP tale immobile costituirà una unità minima di intervento con possibilità diretta di attuazione, specificando però che la volumetria massima ammessa sarà quella ad oggi ammessa dal PPC "Marina di Sotto" senza quindi modificare l'attuale indice fondiario né il carico urbanistico complessivo già previsto dal PPC, mentre l'altezza massima dello stesso edificio potrà essere pari a ml. 6 in conformità ai nuovi edifici edificati su via Lombroso con cui lo stesso dovrà confrontarsi. Altresì non è possibile

aumentare il volume edificabile come richiesto sia per questioni urbanistiche (distacchi e ristrettezza del lotto) sia perché ciò comporterebbe un aumento del carico urbanistico valutato nella VAS relativo al vecchio PPC "Marina di Sotto". Infatti un eventuale aumento volumetrico sarebbe soggetto oltre che al reperimento dei relativi standard urbanistici relativi ai nuovi abitanti insediabili (non previsti nell'originario PPC) anche ad una nuova verifica di assoggettabilità a VAS (valutazione ambientale strategica). Per ciò che concerne le deroghe dettate da norme urbanistiche regionali e/o statali, si conferma quanto da esse previsto in termini di opportunità offerte, nel rispetto dei limiti imposti dalle norme del presente P.P. e dalle eventuali modifiche apportate dalle presenti controdeduzioni in termini di distacchi e altezze.

Nell'accoglimento parziale di tale osservazione il perimetro dell'ambito di intervento viene esteso verso nord fino a ricomprendere porzioni di superfici fondiarie e relative aree pubbliche già individuate nel PPC "Marina di Sotto" alle quali, nell'ambito di una variante al medesimo PPC anche contestuale al PP di iniziativa pubblica dell'ambito n.4 relativo alla presente Variante, verranno confermate la stessa destinazione di zona e l'eventuale capacità edificatoria già previste dal PPC definendo le relative modalità di attuazione .

L'Ufficio sottolinea che l'accoglimento, seppure parziale, della presente osservazione, insieme alle soluzioni già proposte nell'attuale progetto di P.P., contribuirà a definire una parte di città rimasta inattuata sia dal punto di vista edilizio che infrastrutturale, cercando di superare le problematiche che ad oggi non lo avevano permesso.

Inoltre anche in accoglimento parziale di altre osservazioni si ritiene di dover proporre una prescrizione generale, da dover poi trasporre sul successivo Piano Particolareggiato, relativa al carattere indicativo e non prescrittivo delle zonizzazioni di Variante per quanto riguarda la loro localizzazione fermi restando i parametri urbanistici fissati nella Variante medesima. Inoltre analogamente a ciò si è dell'avviso che in generale nella successiva stesura del PP di iniziativa pubblica per il Comune sia possibile, per tutti gli ambiti urbanistici indicati in Variante, restando ferme per ogni ambito urbanistico individuato dalla Variante al PRG le dotazioni complessive di standard urbanistico e le volumetrie in essa indicate, individuare unità di intervento singole ove oltre a reperire gli standard urbanistici minimi di Piano sia possibile un collegamento indipendente e funzionale con la viabilità e i sottoservizi esistenti e di progetto.

**Alla luce di quanto sopra indicato si propone l'accoglimento parziale dell'osservazione modificando la tavola di zonizzazione di variante con le seguenti prescrizioni particolari e generali:**

**1) Nel successivo Piano particolareggiato di iniziativa pubblica sarà possibile comprendere tutti le previsioni edificatorie già individuate nel PPC "Marina di Sotto", ma non ancora attuate, in un'unica perimetrazione da inserire all'interno dell'ambito di intervento n.4 di progetto. Per i lotti già edificati compresi nell'ambito urbanistico n.4 la norma del PP dovrà prevedere che ciascuno di tali immobili costituirà una unità minima di intervento con possibilità diretta di attuazione, specificando che la volumetria massima ammessa sarà quella esistente ed assentita, senza quindi modificare l'attuale indice fondiario, nè il carico urbanistico complessivo già previsto dal PPC . (prescrizione particolare da inserire nella norma art.37 bis).**

**2) il perimetro dell'ambito di intervento n.4 viene esteso verso nord fino a ricomprendere porzioni di superfici fondiarie e relative aree pubbliche già individuate nel PPC "Marina di Sotto" alle quali, nell'ambito di una variante al medesimo PPC anche contestuale al PP di iniziativa pubblica del medesimo ambito, verranno confermate la stessa destinazione di zona e l'eventuale capacità edificatoria già previste dal PPC definendo le relative modalità di attuazione . (prescrizione particolare da inserire nella norma art.37 bis).**

**3) Nella successiva stesura del PP di iniziativa pubblica sia possibile per tutti gli ambiti urbanistici indicati in Variante, restando ferme per ogni ambito urbanistico individuato dalla Variante al PRG le dotazioni complessive di standard urbanistico e le volumetrie in essa definite , individuare unità di intervento singole ove, oltre a reperire gli standard urbanistici minimi di Piano, sia possibile un collegamento indipendente e funzionale con la viabilità e i sottoservizi esistenti e di progetto (Prescrizione generale da inserire nella norma art.37 bis).**

**4) Nella successiva stesura del PP di iniziativa pubblica le zonizzazioni indicate nella Variante Parziale hanno carattere indicativo e non prescrittivo per quanto riguarda la loro localizzazione fermi restando i parametri urbanistici fissati nella Variante medesima (Prescrizione generale da inserire nella norma art.37 bis).**



**Osservazione n.13**

**Protocollo generale n. 36316 del 24/06/2011**

**Bollettini Anna Maria, Bollettini Lucia e Bollettini Francesco in qualità di comproprietari.**

**CONTENUTO DELL'OSSERVAZIONE**

La proprietà chiede che la cubatura assentita nel lotto n.1 pari a mc. 5.440 del Piano di lottizzazione definitivamente approvato con D.C.C. n.126/2002 (lottizzazione d'ufficio "S.Pio X"), venga prevista nella totalità e localizzata sull'adiacente terreno sempre di proprietà degli osservanti, Foglio 16, particella n.2060 di mq 1.995. La proprietà si dichiara disponibile, in accoglimento dell'osservazione avanzata, a cedere gratuitamente al Comune di San Benedetto del Tronto l'area funzionale alla realizzazione della strada in previsione sul lato Ovest della particella 2060, nonché cedere parte della particella 2060 al fine di consentire un incremento della superficie fondiaria del lotto adiacente destinato ad edilizia sociale. Quanto sopra evidenziato a condizione, come già detto, del trasferimento dell'intera volumetria già prevista dal precedente progetto approvato e a condizione che tale nuova volumetria ricompresa nel presente Piano Particolareggiato sia autonomamente autorizzabile attraverso la costituzione di una autonoma unità minima di intervento senza quindi sottostare alle previsioni vincolanti dell'intero ambito attuativo n.3. Gli osservanti si rendono disponibili, nel caso di accoglimento della presente proposta formulata, alla cessione all'amministrazione comunale di porzione di terreno facente parte della più ampia particella 2011 pari a mq 4.100, onde agevolare la realizzazione della piazza di San Pio X.

**CONTRODEDUZIONE DELL'UFFICIO**

Il Piano adottato con Delibera di C.C.n.17 del 21/3/2011 prevedeva per la proprietà dell'osservante l'inclusione nell'ambito n.3 con spostamento della volumetria inizialmente approvata con la citata lottizzazione d'ufficio "S.Pio X" dal lotto attiguo alla villa (area poi destinata dalla Variante a verde privato 3VP1) al lotto 3A di volume pari a mc 3654. Le restanti aree poste a ovest ed est della chiesa di S.Pio X erano comprese nell'unità minima di intervento n. 3AC1 con corresponsione di un'ulteriore volumetria compensatoria in proporzione alla superficie territoriale posseduta. La richiesta posta con l'osservazione in questione va nella direzione di semplificare l'attuazione dell'intervento successivo alla Variante parziale al PRG in oggetto, tenuto conto che la volumetria di cui si chiede la conferma (pari a mc 5440) risultava già compresa nella lottizzazione "S.Pio X" già attuata per quanto riguarda le opere di urbanizzazione primaria consegnate al Comune.

E' evidente che l'accoglimento seppure parziale dell'osservazione proposta, comporta di fatto un ridisegno dei lotti di intervento 3A, 3B, 3C1 compresi nell'ambito n.3, nonché una diversificazione della modalità attuativa degli stessi da prevedere nel successivo P.P. di iniziativa pubblica. Inoltre la cessione inerente la proposta in oggetto dell'area compresa nell'ambito 3 identificata come porzione della particella 2011, costituirebbe un giusto ristoro per il Comune a fronte di una semplificazione del procedimento relativo all'attuazione dell'unità minima di intervento individuata a seguito dell'accoglimento di quanto proposto dalla proprietà osservante.

Anche in accoglimento parziale di altre osservazioni, si ritiene di dover proporre una prescrizione generale, da dover poi trasporre sul successivo Piano Particolareggiato, relativa al carattere indicativo e non prescrittivo delle zonizzazioni di Variante per quanto riguarda la loro localizzazione fermi restando i parametri urbanistici fissati nella Variante medesima. Inoltre analogamente a ciò si è dell'avviso che in generale nella successiva stesura del PP di iniziativa pubblica per il Comune sia possibile, per tutti gli ambiti urbanistici indicati in Variante, restando ferme per ogni ambito urbanistico individuato dalla Variante al PRG le dotazioni complessive di standard urbanistico e le volumetrie in essa indicate, individuare unità di intervento singole ove oltre a reperire gli standard urbanistici

minimi di Piano sia possibile un collegamento indipendente e funzionale con la viabilità e i sottoservizi esistenti e di progetto. L'accoglimento dell'osservazione e la relativa cessione al Comune dell'area di pertinenza dell'attrezzatura comune di Piazza S.Pio X pari a mq.4100 comporta una diminuzione del volume della medesima attrezzatura (3AC1) che va a vantaggio del computo degli standard urbanistici di Piano secondo quanto riportato nelle tavole di zonizzazione e di verifica degli standard urbanistici. Si propone pertanto l'accoglimento dell'osservazione in questione con la modifica dei parametri urbanistici dei lotti compresi nell'ambito n.3 nel successivo PP.

**Alla luce di quanto sopra indicato si propone l'accoglimento dell'osservazione modificando la tavola di zonizzazione di variante con il ridisegno dei lotti dell'ambito n.3 e della relativa viabilità con le seguenti prescrizioni particolari e generali:**

**1) Nel successivo Piano particolareggiato di iniziativa pubblica sia possibile assegnare all'immobile individuato catastalmente al Foglio 16, particella n.2060 di mq 1.995, la capacità edificatoria di mc.5450 già assentita nella lottizzazione d'ufficio approvata S.Pio X, individuando una unità minima di intervento a sé stante nell'ambito n.3; nel contempo, e a fronte di tale individuazione nel medesimo PP di iniziativa pubblica, sarà inserito l'obbligo di cessione al Comune di quota parte della particella n.2011 del Fg.16 pari a mq.4100 destinata a viabilità e all'area di pertinenza della attrezzatura comune di piazza S.Pio X, nonché delle aree destinate a viabilità, parcheggi ed edilizia sociale restanti dalla originaria particella fg.16 n.2060 a cui sarà sottratta la superficie fondiaria calcolata con indice fondiario pari a 5 mc/mq sul volume già assentito di cui sopra. (prescrizione particolare da inserire nella norma art.37 bis).**

**2) Nella successiva stesura del PP di iniziativa pubblica sia possibile per tutti gli ambiti urbanistici indicati in Variante, restando ferme per ogni ambito urbanistico individuato dalla Variante al PRG le dotazioni complessive di standard urbanistico e le volumetrie in essa definite , individuare unità di intervento singole ove, oltre a reperire gli standard urbanistici minimi di Piano, sia possibile un collegamento indipendente e funzionale con la viabilità e i sottoservizi esistenti e di progetto (Prescrizione generale da inserire nella norma art.37 bis).**

**3) Nella successiva stesura del PP di iniziativa pubblica le zonizzazioni indicate nella Variante Parziale hanno carattere indicativo e non prescrittivo per quanto riguarda la loro localizzazione fermi restando i parametri urbanistici fissati nella Variante medesima (Prescrizione generale da inserire nella norma art.37 bis).**

**Osservazione n.14**

**Protocollo generale n. 36554 del 24/06/2011**

**Origi Maria Elisabetta e Perfetti Amalia comproprietarie.**

**CONTENUTO DELL'OSSERVAZIONE**

L'osservazione ripercorre con dovizia di particolari la storia urbanistica dell'area in questione con particolare riferimento agli espropri subiti per la realizzazione dell'area PEEP e della scuola Media Curzi di via Togliatti. L'osservazione riguarda due immobili il primo contenuto nell'ambito urbanistico n.1 e il secondo, unitamente ad un edificio esistente colonico, nell'ambito n.2.

Le osservanti chiedono, relativamente all'ambito n.1, il rispetto degli accordi precedentemente assunti tra il Comune di San Benedetto del Tronto e Perfetti Paolo, preliminari alla realizzazione della nuova sede della scuola media Curzi, accordo stipulato in base ad una proposta formulata con lettera prot. 52345 del 14/12/2000. Tale accordo del 26/01/2001 tra la proprietà e il Comune, accogliendo parzialmente la richiesta avanzata durante il procedimento di esproprio, riduceva la superficie catastale espropriata prevista in progetto pari a mq. 3000 a mq. 2475, stralciando dalla particella n.96, una superficie catastale pari a mq. 525, che accorpata con la particella residua, Foglio 16 particella n.957 di mq. 280, consentiva la formazione di un lotto della superficie catastale di circa 805 mq, con la destinazione attuale prevista dai vigenti strumenti urbanistici comunali, e fatta salva ogni diversa determinazione che dovesse essere eventualmente adottata dagli organi competenti, in riferimento alla realizzazione di lotto edificatorio formulata con la richiesta n.1 da Perfetti Paolo, previo abbandono da parte di Perfetti Paolo di tutte le liti e cause pendenti, ed accordo bonario sulle procedure espropriative in essere, con cessione volontaria delle aree oggetto di esproprio al prezzo lordo di lire 102.500 al mq. Relativamente all'ambito n.2, le osservanti chiedono la possibilità, relativamente al fabbricato distinto al Foglio 16 particella n.120 con lotto di superficie pari a mq. 2445, di intervento edilizio diretto con premio di volumetria, a fronte della previsione di progetto che destina l'area a verde pubblico.

**CONTRODEDUZIONE DELL'UFFICIO**

La Variante al PRG in esame ha avuto come obiettivo generale, seppur nel rispetto delle tipologie edilizie esistenti e dell'assetto urbanistico attuale, quello da una parte di consentire l'edificazione di una congrua quota volumetrica, in parte già prevista dalle norme del P.R.G. vigente, e dall'altra di reperire delle aree a standard pubblico oltre a creare un nuovo assetto infrastrutturale più equilibrato dell'esistente. È facile notare come la nuova progettazione abbia ritenuto di primaria importanza la realizzazione dei servizi pubblici, e attraverso l'apparato normativo si è avuto come obiettivo oltre che acquisire le aree pubbliche a tale scopo destinate, anche la realizzazione e attuazione delle stesse. Si precisa quindi, in riferimento all'ambito urbanistico n.1, che seppure nelle aree di proprietà delle osservanti non vengono previsti nuovi lotti fondiari destinati all'edificazione, le stesse aree concorrono alla pari delle altre aventi diversa destinazione di suolo (verde, parcheggio, istruzione o lotto fondiario) nella variante in esame, ad acquisire diritti edificatori in percentuale alla superficie in proprietà in una logica compensativa e più equa con ripartizione della capacità edificatoria tra tutti i proprietari interessati rientranti negli ambiti urbanistici di Variante sottoposti al successivo PP. Quindi per quanto riguarda la prima parte dell'osservazione si ritiene che la previsione di una quota edificatoria all'interno dell'ambito n.1 sia equivalente in termini quantitativi alla richiesta generica da parte del privato di un "lotto edificatorio" sulle proprie proprietà e non sia stato disatteso l'accordo bonario con il Comune del 2001 ma, anzi, ne sia stata data compiuta attuazione. In particolare le aree cedute dal privato saranno destinate in parte alla viabilità dell'area e per la restante quota a completare l'area scolastica posta su via Togliatti secondo la zonizzazione di Piano come modificata a seguito delle osservazioni pervenute in questas

fase del procedimento. Riguardo alla proprietà delle osservanti ricadente nell'ambito n.2, lo scrivente ufficio fa rilevare che detta area ricadeva, secondo il vigente PRG, in zona destinata a verde pubblico di quartiere, per la quale l'attuale art.48/3 della N.T.A. del P.R.G. vigente contempla un intervento diretto da parte del privato; naturalmente sugli edifici colonici esistenti è comunque ammesso il restauro conservativo dell'immobile. La richiesta del privato riguarda la possibilità di recupero del fabbricato con un "premio di volumetria" e con la possibilità di intervento edilizio diretto. Dall'analisi effettuata e considerando che le proprietà dell'osservante risultano direttamente accessibili dalla strada esistente (via S.Pio X) è possibile individuare all'interno dell'ambito n.2 una unità minima di intervento, da attuare nel successivo PP che, come già detto per casi analoghi compresi in questa Variante e già oggetto di osservazione, sia autonoma sia per quanto riguarda la dotazione degli standard urbanistici che per quanto riguarda il collegamento con le infrastrutture esistenti. Anche in questo caso, anche in accoglimento parziale di altre osservazioni, si ritiene di dover proporre una prescrizione generale, da dover poi trasporre sul successivo Piano Particolareggiato, relativa al carattere indicativo e non prescrittivo delle zonizzazioni di Variante per quanto riguarda la loro localizzazione fermi restando i parametri urbanistici fissati nella Variante medesima. Inoltre analogamente a ciò si è dell'avviso che in generale nella successiva stesura del PP di iniziativa pubblica per il Comune sia possibile, per tutti gli ambiti urbanistici indicati in Variante, restando ferme per ogni ambito urbanistico individuato dalla Variante al PRG le dotazioni complessive di standard urbanistico e le volumetrie in essa indicate, individuare unità di intervento singole ove oltre a reperire gli standard urbanistici minimi di Piano sia possibile un collegamento indipendente e funzionale con la viabilità e i sottoservizi esistenti e di progetto.

**Alla luce di quanto sopra indicato, nell'accoglimento dell'osservazione, si propone di modificare la tavola di zonizzazione di variante secondo quanto indicato nell'accoglimento dell'osservazione presentata con l'inserimento di un nuovo lotto fondiario nell'ambito n.2 in cui concentrare la capacità edificatoria dell'area di proprietà dell'osservante localizzata in zona C5 del PRG, con le seguenti prescrizioni particolari e generali:**

**1) Nel successivo Piano particolareggiato di iniziativa pubblica sia possibile assegnare alla proprietà compresa nell'ambito urbanistico n.2 (Foglio 16, particelle n.120-2135-2137-1779 e n.2133 per la parte compresa nel solo ambito n.2) la capacità edificatoria espressa dall'area sita in zona C5 di PRG con l'indice territoriale pari a 0,64 mc/mq, individuando una Unità minima di intervento a sé stante, che verrà indicata dal successivo Piano particolareggiato in attuazione della Variante in oggetto, con collegamento sia viario che ai sottoservizi su via S.Pio X e alla nuova strada di penetrazione della zona di espansione C5 (prescrizione particolare da inserire nella norma art.37 bis).**

**2) Nella successiva stesura del PP di iniziativa pubblica sia possibile per tutti gli ambiti urbanistici indicati in Variante, restando ferme per ogni ambito urbanistico individuato dalla Variante al PRG le dotazioni complessive di standard urbanistico e le volumetrie in essa definite, individuare unità di intervento singole ove, oltre a reperire gli standard urbanistici minimi di Piano, sia possibile un collegamento indipendente e funzionale con la viabilità e i sottoservizi esistenti e di progetto (Prescrizione generale da inserire nella norma art.37 bis).**

**3) Nella successiva stesura del PP di iniziativa pubblica le zonizzazioni indicate nella Variante Parziale hanno carattere indicativo e non prescrittivo per quanto riguarda la loro localizzazione fermi restando i parametri urbanistici fissati nella Variante medesima (Prescrizione generale da inserire nella norma art.37 bis).**