



**PIANO PARTICOLAREGGIATO  
DI INIZIATIVA PUBBLICA  
IN ATTUAZIONE AL PRG VIGENTE  
ZONA MARINA DI SOTTO - PIAZZA SAN PIO X**

# PPSPX

**PROGETTAZIONE**

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

**DIRIGENTE DEL SETTORE**

ing. G.Polidori

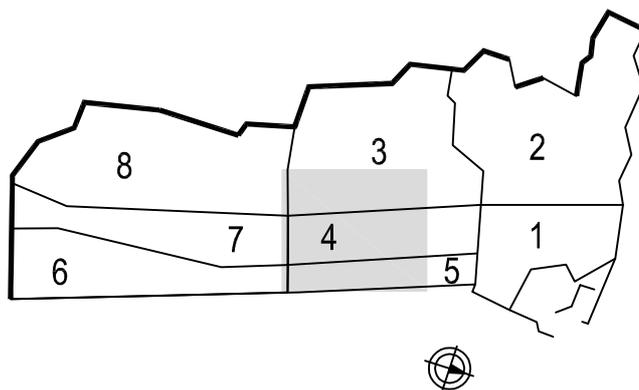
Servizio Pianificazione Urbanistica, Sviluppo Sostenibile e S.I.T.

ing. M.Cicchi

per.ed. G.Ciarrocchi

geom. M.Forlini

dott. G.Tiburtini



**APPROVAZIONE DEFINITIVA**

**ESAME OSSERVAZIONI E CONTRODEDUZIONI**

**ELAB. 27**

Aprile 2015

## **Osservazione n.1**

**Protocollo generale n. 62772 del 15/10/2014**

**Avv. Iannone Roberto Francesco per conto di ARMENISE BARBARA nata a Bari il 02/03/1978 e residente nel Comune di San Benedetto del Tronto alla via Arrigo Serpieri n. 11/A, "...interessata quale residente e proprietaria di unità abitativa interessata dagli interventi da realizzarsi".**

### CONTENUTO DELL'OSSERVAZIONE

Le zone interessate dagli interventi urbanistici in questione riguardano sostanzialmente due distinte aree: una sita tra via del Correggio e via Serpieri e l'altra localizzata all'angolo tra viale dello Sport e via del Tintoretto. Alla luce dell'adozione del piano particolareggiato che prevede la realizzazione di una nuova volumetria sull'area tra via del Correggio e via Serpieri, già fortemente urbanizzata e priva di una viabilità adeguata, si determina un ulteriore incremento del carico urbanistico per la zona. Per tale motivo si chiede che il nuovo volume previsto dal piano particolareggiato in via Serpieri, venga ubicato sull'area, della stessa proprietà, sita tra il viale dello Sport e via del Tintoretto.

### CONTRODEDUZIONE DELL'UFFICIO

Dalle considerazioni del ricorrente si evidenzia la non comprensione del progetto, infatti la previsione di Piano, nella zona di via Serpieri, prevede una nuova viabilità adeguata sia all'insediamento esistente sia alle nuove volumetrie previste. La stessa risulta nettamente migliorativa rispetto all'attuale per i seguenti motivi:

- a) viabilità traslata più a Sud e quindi non più a ridosso degli edifici esistenti;
- b) realizzazione di marciapiedi e parcheggi in sede propria ora inesistenti;
- c) realizzazione di una nuova illuminazione pubblica;
- d) realizzazione di aree di arredo stradale;
- e) nuovi sotto servizi;
- f) razionalizzazione dell'innesto tra la nuova viabilità e la SS.16.

La modifica proposta dall'osservazione, inerente lo spostamento della nuova edificazione in viale dello Sport, comporterebbe oltre alla riprogettazione del Piano Particolareggiato, anche la conseguente riadozione in variante al PRG; ciò deriva dalla specifica prescrizione inserita in sede di approvazione definitiva della variante al PRG (DCC n. 105/2012) ai commi h) ed i) dell'articolo 37bis delle NTA del PRG, in accoglimento dei rilievi della Provincia. Infatti sebbene il comma h) contenga la possibilità, in sede di redazione dello strumento attuativo in parola, di apportare lievi modifiche alla localizzazione sia delle attrezzature pubbliche di quartiere che delle perimetrazioni delle zone di espansione, il successivo comma i) indica ove concentrare la volumetria espressa dalla capacità edificatoria delle particelle dell'ambito 2 in una unità minima localizzata fra la SS 16 e via del Correggio. Pertanto la modifica di tale localizzazione, tra l'altro derivante da specifica osservazione dei proprietari, comporterebbe variante al PRG. Tale situazione determinerebbe ulteriore dilazione di tempo per l'attuazione degli interventi, in contrasto con i presupposti dell'Amministrazione Comunale di portare a termine tale procedimento in itinere da alcuni anni, dando finalmente risposta alle necessità di riordino pianificatorio di questa parte di città.

Per le motivazioni sopra esposte, si propone il non accoglimento dell'osservazione.

## **Osservazione n.2**

**Protocollo generale n. 64495 del 22/10/2014**

**CAPOROSSI ENZO nato a San Benedetto del Tronto il 09/02/1958 ed ivi residente in via S.M. Goretti n. 2;**

**MORBELLO CARLA nata a Perugia il 04/11/1959 e residente a San Benedetto del Tronto in via S.M. Goretti n. 2;**

**POLINI ADELINA nata a Carassai il 17/12/1934 e residente nel Comune di San Benedetto del Tronto in via del Correggio n. 31.**

### CONTENUTO DELL'OSSERVAZIONE

Premesso che:

- La proposta progettuale del Piano Particolareggiato dal punto di vista urbanistico non risolve i problemi della zona.
- L'area a parcheggio 2P4, inserita nell'ambito 2 (completamento dell'ambito – CA), si trova scollegata dalle aree ubicate ad ovest dell'ambito medesimo.
- L'edificazione è concentrata ad ovest a notevole distanza e non risulta funzionale al resto dell'ambito.
- L'inserimento nel piano delle unità minime di intervento (2UMa, 2UMb e 2UMc) e la loro modalità attuativa condiziona fortemente l'esecuzione degli interventi inerenti il completamento dell'ambito. La zona 2CA potrà essere avviata solo dopo che siano in qualche modo approvate e convenzionate tutte le unità minime previste. La durata di 10 anni del Piano presuppone un rischio di non attuazione della previsione dell'area di completamento dell'ambito (2CA).

Si chiede, nell'intento di perseguire l'obiettivo di rapida attuazione del PP:

- 1) L'inserimento dell'area 2P4 nell'unità minima di intervento 2UMa anziché nella 2CA, senza modifica dei parametri e degli indici urbanistici, né tanto meno degli standard del PP.
- 2) In subordine si chiede l'inserimento dell'area 2P4 nell'unità minima di intervento 2UMb o 2UMc anziché nella 2CA, senza modifica dei parametri e degli indici urbanistici, né tanto meno degli standard del PP.
- 3) Riguardo alla viabilità, Il Piano prevede una nuova viabilità di difficile realizzazione con possibili disagi degli abitanti della zona in fase di costruzione della strada, difficoltà di acquisizione/esproprio dell'area per la costruzione della strada, modifica dell'attuale viabilità con occupazione di aree destinate a corte di pertinenza di edifici residenziali (giardini, muri di recinzione, ecc.), creazione di zone intercluse di completamento residenziale, di fatto non utilizzabili per l'edificazione sia per l'esigua superficie sia per mancanza di distacchi. Si propone l'accesso al parcheggio 2P4 da via del Correggio sull'area di pertinenza di proprietà dell'osservante, senza modifica degli altri parametri urbanistici.

### CONTRODEDUZIONE DELL'UFFICIO

In merito alle premesse si sottolinea che il Piano Particolareggiato è stato elaborato, in via prioritaria, in funzione delle necessità della collettività come obiettivo principale, unitamente al riordino urbanistico della zona, con l'obiettivo della acquisizione e attuazione delle aree a standard di PRG presenti nella zona, oltre, per quanto possibile, la soluzione di problematiche urbanistiche e infrastrutturali puntuali.

Si precisa che la suddivisione in ambiti del Piano Particolareggiato ha avuto il solo scopo di rendere più gestibile l'attuazione degli interventi, mentre il progetto è da considerare nella sua interezza, e pertanto come risulta dagli elaborati progettuali, l'area in esame risulta collegata sia alla viabilità principale che alla maglia urbana di progetto.

L'edificazione dell'ambito 2 non è stata marginalizzata, così come è specificato

nell'osservazione, ma al contrario è stata pensata come un ispessimento dell'insediamento lineare attestato lungo la SS.16, ricucendo la frammentazione dello stesso verso Est, con l'edificazione prevista dell'ambito 2 attestata su una nuova via. Tale schema progettuale segue anche la filosofia del PP che persegue il riordino dell'edificazione spontanea e discontinua molto presente nella zona. L'ubicazione delle nuove volumetrie, su una direttrice Nord-Sud parallela alla SS.16, ha dato modo di concentrare una grossa quantità di aree a standard nella parte centrale dell'insediamento, per una migliore fruizione degli abitanti dei parchi verdi che sono previsti nel Piano Particolareggiato.

L'inserimento delle unità minime di intervento, quale modalità attuativa del PP, facoltà prevista dall'articolo 37bis delle NTA del PRG come modificato dalla variante approvata definitivamente con DCC 105/2012, nasce dalla necessità di programmare e facilitare, per quanto possibile, l'attuazione di un insediamento vasto e articolato, più assimilabile ad una parte di città che ad un piano di lottizzazione.

Con delibera di Giunta Comunale n. 19 del 12/02/2013, l'Amministrazione Comunale ha inteso approvare un atto di indirizzo con il quale si desse la possibilità ai privati proprietari di aree poste all'interno del perimetro del PP, di presentare proposte (manifestazioni di interesse) di unità minime di intervento da inserire nel PP medesimo. La motivazione principale di tale atto è stata che l'individuazione nel successivo PP di tali unità minime di intervento, all'interno degli ambiti urbanistici di progetto definiti dalla Variante al P.R.G. approvata, è direttamente collegata alla facilità di attuazione del Piano stesso. La delibera ha ritenuto opportuno dare il massimo risalto a tale possibilità già nella fase di redazione del Piano Particolareggiato da parte dell'Ufficio, in maniera da minimizzare le osservazioni di merito successive e diminuire i tempi di approvazione e redazione del PP stesso.

Su indicazione dell'Assessorato all'Urbanistica e alle Politiche ambientali pertanto l'Ufficio ha predisposto uno schema di avviso che prevedeva la possibilità dei privati proprietari di aree comprese all'interno della zona interessata dalla Variante di presentare una manifestazione di interesse per consentire al Comune di valutare la definizione all'interno degli ambiti di progettazione oggetto di successivo PP di unità minime di intervento singole dotate delle caratteristiche previste dalla lettera g) delle prescrizioni particolari dell'art.37 bis delle N.T.A. sopra indicate e cioè:

- fossero reperiti gli standard urbanistici minimi di Piano
- fosse possibile un collegamento indipendente e funzionale con la viabilità e i sottoservizi esistenti e di progetto

Naturalmente le proposte non potevano contenere varianti ai sensi dell'art.26 della L.R. 34/92 e s.m.i., e dovevano mantenere le dotazioni complessive di standard urbanistico e le volumetrie individuate dal P.R.G. in base ai parametri urbanistico edilizi della norma potendo interessare tutti gli ambiti di progettazione sottoposti a PP dalla Variante al P.R.G. approvata con D.C.C.n.105/2012.

Le proposte presentate, come indicato nella citata D.G.C. n.19/2013, non potevano fornire garanzie al privato di approvazione né di inserimento nel PP, non potevano costituire diritto di rivalsa verso il Comune che comunque detiene il potere pianificatorio in base alla normativa vigente nazionale e regionale in materia, ed inoltre il Comune non doveva giustificare il mancato inserimento nel PP. Si trattava di semplici contributi da parte del privato che poteva così dialogare con la P.A. secondo lo spirito della normativa vigente in materia di accesso agli atti, di trasparenza e di pubblicità degli atti amministrativi.

Nella fase di pubblicazione del citato Avviso, non risulta pervenuta alcuna richiesta da parte dell'osservante. D'altra parte la richiesta di inserimento nell'unità minima di intervento 2UMa non è accoglibile neanche in questa fase poiché risulta in contrasto con la prescrizione particolare posta alla lettera i) dell'articolo 37bis delle NTA del PRG, che indica espressamente le particelle che devono far parte di una singola unità minima di

intervento poi individuata nell'unità 2UMa dal PP.

L'accoglimento dell'osservazione di cui al punto 1) di trasferire la volumetria prodotta dall'area 2P4 sulla unità minima di intervento 2UMa, comporterebbe una modifica sostanziale del piano particolareggiato, con la conseguente riadozione dello stesso in variante al PRG. Inoltre ci si troverebbe ad affrontare problemi di difficile soluzione: il lotto 2A ha esaurito la capacità di accogliere una volumetria superiore rispetto a quella prevista per parametri geometrici insufficienti (altezza, distacchi, ecc.); alla volumetria esistente di 4594 si aggiungerebbe un volume di 1198 mc che porterebbe ad un indice fondiario di circa 5 mc/mq, considerato il limite massimo e non utilizzato nel presente piano se non per due casi particolari come la 3UMa – volumetria preesistente prodotta da una precedente lottizzazione e traslata nel relativo lotto e il lotto 3C a servizio dell'edilizia sociale; una nuova dislocazione dei volumi con la necessità di invadere l'area centrale dell'ambito 2 riservata a parco, facendo venire meno, in tal caso, una delle linee progettuali principali del piano, cioè quello di salvaguardare l'estensione e la compattezza delle aree da destinare a parco pubblico.

Pertanto si propone il non accoglimento dell'osservazione di cui al punto 1).

Riguardo l'osservazione di cui al punto 2), l'eventuale accoglimento comporterebbe la conseguente riadozione dello stesso PP, per tutelare gli interessi di tutti i privati proprietari coinvolti:

- in variante al PRG per la 2UMb per le stesse motivazioni elencate al punto precedente per quanto riguarda la unità 2UMa

- per la 2UMc non in variante al PRG ma con sostanziale modifica delle previsioni attuative in quanto l'osservazione non è stata sottoscritta anche dai privati proponenti la manifestazione di interesse riguardante l'unità minima di intervento 2UMc.

Pertanto si propone il non accoglimento dell'osservazione di cui al punto 2).

Infine, in merito al punto 3) dell'osservazione, si fa presente che il piano non prevede una nuova viabilità ma attua quello che da tempo aveva previsto il PRG, cioè il collegamento infrastrutturale di via del Correggio con la palestra e la zona per l'istruzione. Pertanto è erroneo parlare di modifica della viabilità, in quanto le aree dove attualmente sono stati realizzati alcuni percorsi, più o meno spontanei per necessità di accesso alle abitazioni, sono destinate dal PRG vigente a zona di completamento residenziale, risultando in definitiva modifiche/varianti al PRG. L'osservazione inerente al collegamento tra il parcheggio 2P4 e via del Correggio risulta valida ai fini della completa funzionalità dell'insediamento. Si evidenzia, nella pratica edilizia SCIA prot. 18320/2012, la realizzazione della recinzione e del cancello di ingresso della pertinenza dell'osservante posizionati non sui confini del lotto di proprietà, bensì sul filo della strada di PRG di progetto e quindi del PP, considerando sostanzialmente come dato di fatto le previsioni consolidate del PRG e quindi del PP in esame.

Anche in questo caso, l'eventuale accoglimento dell'osservazione comporterebbe una variante al PRG e alle previsioni di realizzazione della strada di collegamento, fattispecie non accoglibile con un PP conforme al PRG.

Pertanto si propone il non accoglimento dell'osservazione di cui al punto 3).

### **Osservazione n.3**

**Protocollo generale n. 64610 del 22/10/2014**

**Avv. Talamonti Alessandro per conto degli eredi di CAMELI MAURO (Cameli Giovanni nato a San Benedetto del Tronto il 22/04/1937 e Cameli Antonella nata a San Benedetto Del Tronto il 05/06/1971) e CAMELI ALESSANDRO (Gaetani Maria Elvira nata a San Benedetto del Tronto il 29/09/1936, Cameli Katia nata a San Benedetto del Tronto il 25/01/1964 e Cameli Norma nata a San Benedetto del Tronto il 05/05/1961.**

#### CONTENUTO DELL'OSSERVAZIONE

La proprietà Cameli, così come è zonizzata nel Piano Particolareggiato, prevede un piccolo ambito edificabile non utilizzabile per l'esiguità della sua consistenza ed è prevalentemente interessata dalla strada di piano e da aree di standard pubblico. La medesima proprietà confina con quella della ditta SAXA srl, per la quale proprietà il PP ha designato una propria unità minima di intervento "urbanisticamente autosufficiente", che dispone al suo interno degli standard necessari alla nuova edificazione e di una strada di accesso atta a sostituire, anche se provvisoriamente, quella predisposta dal PP.

Il ricorrente non ravvisa un pubblico interesse affinché il privato (ditta SAXA srl) apporti al Piano Particolareggiato una modifica, quale la creazione di una viabilità parziale a suo esclusivo servizio, per di più in contrasto con la viabilità di piano, ed addirittura mediante la realizzazione della strada privata su spazi destinati a standard di piano. In sostanza si denuncia il piegamento della funzione pubblica ad interessi di parte privata, tanto più che la proposta di modifica, indicata sull'elaborato adottato, non riconosce alcuna nuova ed aggiuntiva pubblica utilità a vantaggio del Comune che possa giustificare un sacrificio che di pari tempo si chiede di imporre ai sottoscritti oppositori. Infine la previsione, seppure provvisoria, di individuare la strada privata sulle aree a standard da cedere al Comune, di fatto diminuisce la necessaria e corretta dotazione di servizi pubblici di quartiere con grave danno per tutta la comunità.

Pertanto si richiede di non ammettere alla definitiva approvazione del PP l'unità minima di intervento proposta dalla SAXA srl. In alternativa gli oppositori suggeriscono di apportare una modifica al piano adottato che consegua un interesse pubblico e cioè di individuare una strada di piano al posto della strada privata sullo standard pubblico; a tal fine gli oppositori si dichiarano fin d'ora disponibili a partecipare ad una unità minima di intervento di iniziativa privata che comprenda anche le proprietà degli scriventi.

#### CONTRODEDUZIONE DELL'UFFICIO

Si premette che sulla medesima zona il Consiglio comunale, con atto n.49 del giugno 1990 ha provveduto ad approvare definitivamente un piano di lottizzazione di iniziativa privata sulla zona di espansione residenziale "C2" del PRG, mai convenzionato.

L'inserimento delle unità minime di intervento, quale modalità attuativa del PP, facoltà prevista dall'articolo 37bis delle NTA del PRG come modificato dalla variante approvata definitivamente con DCC 105/2012, nasce dalla necessità di programmare e facilitare, per quanto possibile, l'attuazione di un insediamento vasto e articolato, più assimilabile ad una parte di città che ad un piano di lottizzazione.

Con delibera di Giunta Comunale n. 19 del 12/02/2013, l'Amministrazione Comunale ha inteso approvare un atto di indirizzo con il quale si desse la possibilità ai privati proprietari di aree poste all'interno del perimetro del PP, di presentare proposte (manifestazioni di interesse) di unità minime di intervento da inserire nel PP medesimo. La motivazione principale di tale atto è che l'individuazione nel successivo PP di tali unità minime di intervento, all'interno degli ambiti urbanistici di progetto definiti dalla Variante al P.R.G. approvata, è direttamente collegata alla facilità di attuazione del Piano stesso. La delibera

ha ritenuto opportuno dare il massimo risalto a tale possibilità già nella fase di redazione del Piano Particolareggiato da parte dell'Ufficio, in maniera da minimizzare le osservazioni di merito successive e diminuire i tempi di approvazione e redazione del PP stesso.

Su indicazione dell'Assessorato all'Urbanistica e alle Politiche ambientali pertanto l'Ufficio ha predisposto uno schema di avviso che prevedeva la possibilità dei privati proprietari di aree comprese all'interno della zona interessata dalla Variante di presentare una manifestazione di interesse per consentire al Comune di valutare la definizione all'interno degli ambiti di progettazione oggetto di successivo PP di unità minime di intervento singole dotate delle caratteristiche previste dalla lettera g) delle prescrizioni particolari dell'art.37 bis delle N.T.A. sopra indicate e cioè:

- fossero reperiti gli standard urbanistici minimi di Piano
- fosse possibile un collegamento indipendente e funzionale con la viabilità e i sottoservizi esistenti e di progetto

Naturalmente le proposte non potevano contenere varianti ai sensi dell'art.26 della L.R.34/92 e s.m.i., e dovevano mantenere le dotazioni complessive di standard urbanistico e le volumetrie individuate dal P.R.G. in base ai parametri urbanistico edilizi della norma potendo interessare tutti gli ambiti di progettazione sottoposti a PP dalla Variante al P.R.G. approvata con D.C.C.n.105/2012.

Nella fase di pubblicazione del citato Avviso, non risulta pervenuta alcuna richiesta da parte dell'osservante mentre la società SAXA srl con prot. n. 28177 del 10/05/2013 ha presentato la propria manifestazione di interesse interessante esclusivamente le sue proprietà. Le proposte presentate, come indicato nella citata D.G.C. n.19/2013, non potevano fornire garanzie al privato di approvazione né di inserimento nel PP, non potevano costituire diritto di rivalsa verso il Comune che comunque detiene il potere pianificatorio in base alla normativa vigente nazionale e regionale in materia, ed inoltre il Comune non doveva giustificare il mancato inserimento nel PP. Si trattava di semplici contributi da parte del privato che poteva così dialogare con la P.A. secondo lo spirito della normativa vigente in materia di accesso agli atti, di trasparenza e di pubblicità degli atti amministrativi. Pertanto l'individuazione sul PP adottato della Unità Minima di Intervento 1UMb sulle proprietà della ditta SAXA srl, non può considerarsi di iniziativa privata né quale modifica unilaterale del privato, trattandosi il Piano di iniziativa pubblica.

L'avviso pubblico, che attraverso la manifestazione di interesse permetteva la formazione delle unità minime, aveva lo scopo di favorire e facilitare l'attuazione del piano in termini di acquisizione a patrimonio pubblico di aree a servizi, il quale si presentava di notevole estensione e fortemente parcellizzato a livello proprietario. A seguito di tale avviso, che comunque non precludeva ma auspicava la possibilità di intervenire sull'intero ambito, sono state proposte dai privati, e accettate dal Comune in fase di adozione, due unità minime di intervento 1UMa e 1UMb interessanti l'ambito n.1. L'unità 1UMb, al pari di altre unità minime ubicate in altri ambiti, utilizza un accesso temporaneamente individuato sulle aree a servizi cedute al Comune, in virtù dell'adiacenza dell'area di proprietà con via Togliatti (esistente). L'area interessata dall'accesso costituisce una servitù provvisoria fino alla realizzazione del completamento dell'ambito, in quanto la stessa viene ceduta al Comune attraverso la convenzione prevista dalle NTA. Si sottolinea che la realizzazione degli accessi provvisori, a servizio delle unità minime di intervento, sono realizzati a spese del soggetto proponente e ripristinati al momento di completamento dell'ambito interessato. Considerato che la durata del PP è decennale, e che l'attuazione delle unità minime è solo una parte di tale iter procedimentale, si ritiene che le valutazioni in merito agli standard urbanistici vadano fatte alla fine della durata del PP, anche se le NTA già garantiscono lo standard necessario per la nuova edificazione, proporzionale alle volumetrie proposte. Inoltre, come visibile nell'elaborato integrativo s.n. "Rappresentazione

delle prescrizioni contenute nel parere della R.F.I.” della variante al PRG approvata definitivamente con DCC n.105/2012, il PRG assicura una riserva di standard urbanistici di oltre 8000 mq, che copre ampiamente l'eventuale diminuzione, seppure temporanea come sopra indicato, dovuta alla modalità attuativa che il PP individua per l'Unità Minima 1UMb. La possibilità di intervenire sulle unità minime comporta la cessione di aree a standard di PRG oltre a quelle prodotte dalla nuova edificazione, con un notevole vantaggio e utilità per l'Amministrazione Pubblica, senza alcun pregiudizio per gli altri proprietari compresi nell'ambito di intervento.

In questa fase del processo di Piano Particolareggiato, la proprietà Cameli non può richiedere una Unità Minima di Intervento che rispetti l'art.37bis delle NTA del PRG, non avendo risposto alla manifestazione di interesse dell'Amministrazione Comunale emanata prima della redazione del Piano Particolareggiato (D.C.C. n. 105/2012), né richiedere la modifica unilaterale delle Unità Minime di Intervento già individuate dal PP adottato senza il coinvolgimento dei proprietari interessati delle medesime proprietà. Pertanto, la capacità edificatoria delle aree della proprietà Cameli Mauro e Alessandro, sarà espressa unitamente alle altre aree che non hanno proposto unità minime di intervento, come completamento dell'ambito 1. Tale completamento potrà essere attuato, così come specificato dalle NTA del PP, o contestualmente alle unità minime già previste o successivamente all'attuazione delle stesse.

Pertanto, per le motivazioni sopra esposte, si propone il non accoglimento dell'osservazione.

#### Osservazione n.4

Protocollo generale n. 64615 del 22/10/2014

**PIERGALLINI ANTONIO nato a Grottammare il 06/08/1973, amministratore della ditta Edilcomar srl con sede in San Benedetto del Tronto Via Mazzini n.184.**

#### CONTENUTO DELL'OSSERVAZIONE

Le proprietà della società Edilcomar ricadenti nell'Ambito 1 insieme agli altri proprietari interessati è stata individuata quale Unità Minima di Intervento nel PP adottato, a seguito della manifestazione di interesse presentata dagli stessi proprietari in attuazione della delibera di G.C. n.19/2013. La società Edilcomar con la presente osservazione fa rilevare che oltre alla notevole estensione dell'area soggetta a Unità Minima di Intervento (1UMa) con il difficile momento di congiuntura economica, rende di difficile attuazione l'intervento. Pertanto si chiede la possibilità di poter procedere per stralci funzionali progressivi che da via San Pio X, parallelamente alla stessa strada procedano verso Nord fino all'attuazione completa dell'unità minima di intervento medesima.

#### CONTRODEDUZIONE DELL'UFFICIO

L'osservazione è parzialmente accoglibile prevedendo una convenzione quadro riferita all'intera Unità Minima di Intervento già definita nel PP adottato e firmata da tutti i proprietari. Tale convenzione potrà prevedere, vista la notevole volumetria espressa dall'unità minima, l'attuazione per stralci progressivi, autosufficienti dal punto di vista degli standard e dei requisiti previsti per le unità minime di intervento contenuti nella DCC n.105/2012 e della DGC n.19/2013.

Ciò corrisponde all'inserimento di una prescrizione particolare aggiuntiva all'art.8 comma 6 delle NTA del PP (Elaborato 11), così come di seguito esplicitato:

**“b) sull'Unità Minima di Intervento 1UMa è ammesso, previo convenzionamento unitario che preveda tempi e modalità di attuazione delle opere di urbanizzazione previste dal PP entro la durata del medesimo, il rilascio di permessi di costruire relativi agli interventi edilizi privati, per stralci funzionali progressivi autosufficienti dal punto di vista degli standard e dei requisiti previsti per le unità minime di intervento contenuti nella DCC n.105/2012. A tal fine la convenzione quadro dovrà allegare una planimetria e una relazione esplicitiva degli stralci funzionali da eseguire garantendo, con opportune forme, l'attuazione delle opere di urbanizzazione.”**

## **Osservazione n.5**

**Protocollo generale n. 64666 del 22/10/2014**

**CATALINI ERNESTA (titolare dell'Hotel Gioia - via Volta n.101)**

### CONTENUTO DELL'OSSERVAZIONE

Si chiede la possibilità di realizzare nei lotti di proprietà ubicati lungo viale dello Sport, parcheggi ad uso privato per automezzi ad uso esclusivo della propria attività di ricezione alberghiera al fine di offrire un adeguato servizio alla clientela, migliorando al contempo la proposta turistica della città. La realizzazione prevede un piazzale a parcheggio asfaltato e recintato, completo di illuminazione notturna, cancelli automatici e pensiline ombreggianti.

### CONTRODEDUZIONE DELL'UFFICIO

La variante al PRG approvata con la D.C.C.N.105/2012 a cui il presente piano particolareggiato risulta conforme, aveva già trasformato tali aree, situate lungo viale dello Sport, da verde pubblico di quartiere (art.48/3 delle NTA del PRG) a parcheggio pubblico di quartiere (art.48/4 delle NTA del PRG) mantenendo la destinazione a servizi pubblici di quartiere del PRG già definita nel 1990. Tale previsione, come evidenziato dall'osservante, permette al privato comunque di attrezzare il sottosuolo del lotto a parcheggio pertinenziale privato cedendo il soprastante soprassuolo al Comune da destinarsi a parcheggio di quartiere. La conformazione orografica del terreno posto ad est di Viale dello Sport, la vicinanza del rilevato ferroviario, la contiguità con la zona turistica della città ha indirizzato il progettista del PP, in conformità alla Variante al PRG già approvata nel 2012, a prevedere un doppio livello di parcheggio pubblico e privato in conformità con la definizione dell'art.48/4 del PRG. Tale definizione consegue alla Variante normativa al PRG dell'art.48 delle NTA approvata definitivamente con D.C.C.n.78 del 11/7/2008 che ha modificato la originaria natura espropriativa del vincolo trasformandola in vincolo di tipo conformativo non destinato a decadere perchè presuppone l'intervento del privato e un ristoro al medesimo in conformatività con la Sentenza della Corte Costituzionale n.179/1999 in materia. La richiesta del privato di vedersi accogliere il desiderio di realizzare un parcheggio privato in sostituzione del doppio livello privato/pubblico non è pertanto accoglibile perchè innanzitutto comporterebbe un decremento del quantitativo di standard e ancor di più costituirebbe Variante al PRG che prevede per l'appunto come ricordato all'art.48/4 una modalità di attuazione diversa da quella richiesta dal ricorrente. Nulla valgono le motivazioni del privato in merito alle problematiche geologiche, come detto superabili in relazione all'orografia della zona che permette di evitare costosi interventi di abbassamento della falda vista la quota relativamente alta di viale dello Sport, alle problematiche di attuazione per parti del parcheggio che invece potrebbe essere attuato in maniera unitaria o per parti cospicue mediante accordi tra gli imprenditori privati possessori di attività turistico-ricettive che sono in possesso della maggioranza di tali aree come il ricorrente.

Per tali motivazioni si propone il rigetto dell'osservazione presentata.

## Osservazione n.6

Protocollo generale n. 64759 del 23/10/2014

**MARCONI IOLANDA nata a Massignano il 13/04/1929 e residente a San Benedetto del Tronto in Via del Correggio n.37.**

### CONTENUTO DELL'OSSERVAZIONE

1) Venga attribuita all'unità minima 2UMa anche la capacità edificatoria derivante dalla residua porzione di circa 190 mq della particella 1745 del foglio 16 risultante dalla differenza tra il certificato catastale e la reale consistenza misurata sulla planimetria aerofotogrammetrica.

2) Realizzazione degli standard strettamente necessari alla nuova cubatura e conseguente previsione di sola cessione senza attrezzatura dell'area verde 2V1nv-2UMa.

3) Abbassamento dei costi di incidenza dell'urbanizzazione primaria a carico del privato e richiesta di scomputo totale degli oneri di urbanizzazione vista l'elevata incidenza degli stessi a carico dei soggetti attuatori.

4) Previsione dell'edificio di nuova costruzione sull'area verde in viale dello Sport anziché nel lotto in prossimità di via Serpieri.

### CONTRODEDUZIONE DELL'UFFICIO

1) La capacità residua di 190 mq, individuata dal certificato catastale, è puramente teorica e derivante da una errata sovrapposizione di 2 Fogli catastali contigui, pertanto la superficie effettiva è quella rilevata su base aereofotogrammetrica, modalità utilizzata per tutte le aree incluse nel Piano Particolareggiato.

Pertanto, per le motivazioni sopra esposte, si propone il non accoglimento dell'osservazione di cui al presente punto.

2) Si propone l'accoglimento di quanto rilevato, prevedendo la sola cessione senza attrezzatura dell'area individuata con la sigla 2V1nv-2UMa, in considerazione del fatto che gli standard per la nuova volumetria di previsione sono soddisfatti dalla sola cessione e attrezzatura dell'area a parcheggio indicata dalla sigla 2P1nv-2UMa.

**La proposta di accoglimento di tale osservazione comporta la modifica degli elaborati 10d-10e e delle norme tecniche di attuazione Elab. 11 (tabella art. 8 comma 7).**

3) Si propone l'accoglimento dell'osservazione prevedendo per tutto l'ambito 2 lo scomputo del contributo di costruzione di cui all'art.16-17 del DPR 380/01 e smi a fronte della realizzazione e attrezzatura delle aree a standard per la nuova edificazione nonché delle opere pubbliche previste dal PP indicate negli elaborati 10c – 10d – 10e secondo le indicazioni contenute nelle norme tecniche di attuazione Elab. 11 nell'articolo 8 comma 7 lettera f così formulato:

**“f) per tutto l'ambito n.2, si prevede la realizzazione dei collettori fognari da parte dell'ente pubblico. Inoltre è ammesso lo scomputo degli oneri di urbanizzazione (art.16 DPR 380/01 e smi) a fronte della realizzazione e attrezzatura delle aree a standard per la nuova edificazione nonché delle opere pubbliche previste dal PP indicate negli elaborati 10c – 10d – 10e”.**

Inoltre, al fine di abbassare l'incidenza complessiva del costo delle opere di urbanizzazione sull'Unità Minima di Intervento 2UMa, si propone la **modifica dell'elaborato 20** (relazione finanziaria) nonché delle **NTA (Elab.11 art.8 comma 7)** con l'aggiunta di una prescrizione particolare di seguito riportata:

**“g) sull'Unità Minima di Intervento 2UMa si prevede la realizzazione dell'allaccio del nuovo tratto di Via del Correggio alla SS16 con intervento pubblico coordinato con la realizzazione delle opere di urbanizzazione per la medesima unità minima a cura del privato.”**

4) Considerato che le previsioni della nuova volumetria prevista dal PP per l'Unità Minima

di Intervento 2UMa, nonché la sua localizzazione, è stata oggetto di precisa prescrizione da parte della Provincia e contenuta nella prescrizione al punto i) dell'art.37bis delle NTA del PRG della variante precedentemente approvata con DCC 105/2012, l'osservazione non è accoglibile poiché comporterebbe una variante a tale strumento, e di conseguenza il PP non risulterebbe conforme al PRG. Tale situazione determinerebbe ulteriore dilazione di tempo per l'attuazione degli interventi, in contrasto con i presupposti dell'Amministrazione Comunale di portare a termine tale procedimento in itinere da alcuni anni, dando finalmente risposta alle necessità di riordino pianificatorio di questa parte di città.

Per le motivazioni sopra esposte, l'osservazione di cui al presente punto non è accoglibile.

## Osservazione n.7

Protocollo generale n. 64836 del 23/10/2014

SIPA COSTRUZIONI SPA legalmente rappresentata da Silvestri Carmelo con sede in San Benedetto del Tronto Via N. Sauro n.162 e BOLLETTINI ANNA MARIA nata a San Benedetto del Tronto il 18/07/1963 e ivi residente in via San Pio X n.20, BOLLETTINI FRANCESCO nato a San Benedetto del Tronto il 01/02/1968 residente nel ad Ancona in Via Metauro 40/A, BOLLETTINI LUCIA nata a San Benedetto del Tronto il 29/01/1966 e residente a Coriano in Via Garibaldi n.227.

### CONTENUTO DELL'OSSERVAZIONE

1) Gli impegni finanziari ed operativi che il privato deve assumere:

si chiede di abbassare l'incidenza delle opere di urbanizzazione dell'ambito 3 in ragione dei diritti edificatori ripartiti dal PP.

2) La rigidità del riferimento planivolumetrico, pregiudizievole all'approccio immobiliare:

si chiede di poter frazionare il lotto edificabile residenziale SF3G-3UMb in più lotti in maniera da poter rilasciare più permessi di costruire e rendere flessibile la gestione operativa e finanziaria dell'attuazione dell'intervento.

3) I criteri dell'attuazione del programma:

sarebbe più corretto, nell'interesse di tutti, individuare priorità ed attuare opere pubbliche ed edilizia privata "per gradi" all'interno di un programma gestito dall'Amministrazione Comunale.

### CONTRODEDUZIONE DELL'UFFICIO

1) In considerazione dell'effettivo elevato importo delle opere pubbliche previste dal PP nell'ambito 3, si propone l'accoglimento dell'osservazione prevedendo per tutto l'ambito 3 lo scomputo del contributo di costruzione di cui all'art.16 del DPR 380/01 e smi a fronte della realizzazione e attrezzatura delle aree a standard per la nuova edificazione nonché delle opere pubbliche previste dal PP indicate negli elaborati 10c – 10d – 10e secondo le indicazioni contenute nelle norme tecniche di attuazione Elab. 11 nell'articolo 8 comma 8 lettera l così formulato:

**“l) per tutto l'ambito n.3, si prevede la realizzazione dei collettori fognari da parte dell'ente pubblico. Inoltre è ammesso lo scomputo degli oneri di urbanizzazione (art.16 DPR 380/01 e smi) a fronte della realizzazione e attrezzatura delle aree a standard per la nuova edificazione nonché delle opere pubbliche previste dal PP indicate negli elaborati 10c – 10d – 10e”.**

Inoltre, come previsto anche per gli altri ambiti, al fine di abbassare l'incidenza complessiva del costo delle opere di urbanizzazione, nonché tenuto conto che parte delle stesse opere di urbanizzazione sono state realizzate nel piano di lottizzazione San Pio X già attuato, e che la restante parte è in quota afferente ai volumi previsti dal completamento dell'ambito, si propone la modifica dell'elaborato 20 (relazione finanziaria), e delle NTA con ulteriore prescrizione particolare all'articolo 8 comma 8 :

**“m) per l'Unita Minima di Intervento 3UMb e 3UMd si prevede lo scomputo degli oneri di urbanizzazione (art.16 DPR 380/01 e smi) nel caso in cui vengano realizzate opere pubbliche previste dal PP di importo superiore alla corrispondente somma dovuta per il rilascio del permesso a costruire, nonché l'esenzione dalla realizzazione delle opere di urbanizzazione previste ad Ovest dell'Unità Minima di Intervento 3UMb”.**

Tale modifica corrisponde alla correzione degli elaborati 10d e 10e, nonché della tabella riportata all'art.8 comma 8 delle NTA del PP (elaborato 11) per le aree dell'UMI 3UMb indicate dalle sigle 3P3nvR – 3P2nvR – 3P7nvR – 3Viab1 – 3Viab2 per le quali il PP prevede quindi la sola cessione delle stesse, mentre per l'area 3Viab5 è prevista la cessione e attrezzatura unitamente alla realizzazione della piazza.

A seguito di tali modifiche attuative, l'incidenza delle opere urbanizzazione per mc di volume realizzato si riduce, e quindi risulta essere sostanzialmente equilibrata rispetto agli altri ambiti del Piano Particolareggiato.

2) L'osservazione è parzialmente accoglibile prevedendo una convenzione quadro riferita all'intera Unità Minima di Intervento già definita nel PP adottato e firmata da tutti i proprietari. Tale convenzione potrà prevedere, vista la notevole dimensione del lotto fondiario (SF3G) della 3UMb, l'attuazione per stralci progressivi, autosufficienti dal punto di vista degli standard e dei requisiti previsti per le unità minime di intervento contenuti nella DCC n.105/2012 e della DGC n.19/2013.

Ciò corrisponde all'inserimento di una prescrizione particolare aggiuntiva **all'art.8 comma 8 delle NTA del PP**, così come di seguito esplicito:

**“n) sull'Unità Minima di Intervento 3UMb è ammesso, previo convenzionamento unitario che preveda tempi e modalità di attuazione delle opere di urbanizzazione previste dal PP entro la durata del medesimo, il rilascio di permessi di costruire relativi agli interventi edilizi privati, per stralci funzionali progressivi autosufficienti dal punto di vista degli standard e dei requisiti previsti per le unità minime di intervento contenuti nella DCC n.105/2012. A tal fine la convenzione quadro dovrà allegare una planimetria e una relazione esplicativa degli stralci funzionali da eseguire garantendo, con opportune forme, l'attuazione delle opere di urbanizzazione.”**

3) La relazione finanziaria (Elab. 21) descrive in maniera puntuale le opere di urbanizzazione comprese nel PP quantificando gli oneri a carico del privato e delle pubbliche amministrazioni coinvolte nell'attuazione del PP stesso. La programmazione triennale delle opere pubbliche delle singole amministrazioni provvederà, in coordinamento con la progressione attuativa degli interventi edilizi privati, a fornire la necessaria cadenza degli interventi riguardanti le opere pubbliche, al fine di garantire la piena funzionalità dell'insediamento. Pertanto non risulta possibile indicare delle priorità attuative con l'approvazione del PP ma, come indicato nell'Elab. 21 menzionato, solo evidenziare le opere pubbliche meno prioritarie che quindi potranno essere realizzate in un secondo tempo. Inoltre il piano ha già tenuto conto di fornire priorità attuative nei servizi individuati indicando per alcuni di essi la sola cessione delle aree senza attrezzatura, rinviando ad una successiva fase, sempre in coordinamento con la programmazione triennale delle opere pubbliche comunale, la loro attuazione.

Per le motivazioni sopra esposte, l'osservazione di cui al presente punto non è accoglibile.

## **Osservazione n.8**

**Protocollo generale n. 64849 del 23/10/2014**

**BOLLETTINI ANNA MARIA nata a San Benedetto del Tronto il 18/07/1963 e ivi residente in via San Pio X n.20, BOLLETTINI FRANCESCO nato a San Benedetto del Tronto il 01/02/1968 residente nel ad Ancona in Via Metauro 40/A, BOLLETTINI LUCIA nata a San Benedetto del Tronto il 29/01/1966 e residente a Coriano in Via Garibaldi n.227.**

### CONTENUTO DELL'OSSERVAZIONE

1) Che l'unità minima di intervento 3UMa non sia vincolata all'approvazione del Piano Particolareggiato e che venga considerata zona di completamento in quanto già presenti tutte le opere di urbanizzazione.

2) Che venga confermato quanto previsto nella delibera di C.C. n.105/2012, in cui gli unici oneri da devolvere al Comune consistono nella donazione delle aree di cui alla particella n. 2060 per la realizzazione della piazza.

### CONTRODEDUZIONE DELL'UFFICIO

1) Già nell'osservazione precedente riguardante la variante al PRG per la zona San Pio X, si chiedeva la possibilità di intervenire in modo autonomo e non subordinato alla modalità di intervento nell'ambito 3, in cambio della cessione delle aree relative alla piazza (particella n. 2060) e lo spostamento della cubatura di mc 5440 già prevista nella precedente lottizzazione San Pio X. Tale osservazione è stata completamente recepita nella approvazione definitiva della variante al PRG avvenuta con delibera di C.C. n.105/2012. La possibilità di un intervento diretto nella unità 3UMa è condizionata da un piano particolareggiato di dettaglio secondo la normativa vigente (nazionale, regionale, comunale), in quanto non è da considerare zona consolidata di completamento.

L'unità minima di intervento 3UMa non possiede i requisiti di cui al DM 1444/68 per le zone di completamento residenziali: superficie coperta 1/8 dell'area e indice fondiario superiore 1,5 mc/mq. Si sottolinea che l'area della 3UMa non presenta tali caratteristiche in quanto libera da qualsiasi cubatura e pertanto necessariamente soggetta a piano particolareggiato di esecuzione essendo zona di espansione di tipo "C" del PRG. Inoltre la volumetria prevista era stata assentita, a suo tempo, da un piano di lottizzazione conseguente ad un area di espansione, pertanto per tali motivazioni si propone il non accoglimento dell'osservazione.

2) Premesso che l'osservazione presentata e richiamata nell'attuale documento relativa alla variante al PRG non indicava l'esenzione dal pagamento del contributo di costruzione relativo al permesso di costruire inerente il nuovo edificio da realizzare e di conseguenza le NTA della variante al PRG non prevedevano lo scomputo; si prevede, così come per tutto l'ambito 3, lo scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria (al fine di equilibrare i costi di urbanizzazione tra ambiti).

**Inoltre come per le altre Unità Minime di Intervento oggetto dell'osservazione precedente si propone il parziale accoglimento dell'osservazione medesima, richiamando la prescrizione particolare aggiunta all'art.8 comma 8 di seguito riportata:**

**“1) per tutto l'ambito n.3, si prevede la realizzazione dei collettori fognari da parte dell'ente pubblico. Inoltre è ammesso lo scomputo degli oneri di urbanizzazione (art.16 DPR 380/01 e smi) a fronte della realizzazione e attrezzatura delle aree a standard per la nuova edificazione nonché delle opere pubbliche previste dal PP indicate negli elaborati 10c – 10d – 10e”.**

**Osservazione n.9**

**Protocollo generale n. 64942 del 23/10/2014**

**MARCONI SCIARRONI FRANCESCA residente a Acquaviva Picena in via Fonte Pezzana n.23.**

CONTENUTO DELL'OSSERVAZIONE

Incongruenza negli elaborati di piano: nell'elaborato tavola 12 viene indicata un'altezza di 12 mt dell'edificio dell'unità minima di intervento 3UMc, mentre invece nella tavola 20 per lo stesso edificio è indicata un'altezza di 7 metri.

CONTRODEDUZIONE DELL'UFFICIO

Si propone l'accoglimento dell'osservazione correggendo il mero errore materiale contenuto nell'elaborato n.20 nonché nell'elaborato 10c (quest'ultimo evidenziatosi a seguito di verifica d'ufficio), indicando in 12 mt l'altezza massima dell'edificio, necessaria per sviluppare la volumetria assegnata dal piano particolareggiato.

## **Osservazione n.10**

**Protocollo generale n. 65047 del 23/10/2014**

**Origgi 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 approvata con DCC n. 105/2012 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 questa 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 risultavano direttamente accessibili dalla strada esistente (via S.Pio X) è stata individuata nel PP adottato in conformità alla variante al PRG approvata, all'interno dell'ambito n.2 una Unità Minima di Intervento (2UMb), autonoma per quanto riguarda il collegamento con le infrastrutture esistenti.

Alla luce di quanto sopra esposto, si ritiene l'osservazione non pertinente poiché già controdedotta e accolta con gli atti richiamati relativi alla variante al PRG approvata definitivamente con DCC n. 105/2012.

**Osservazione n.11**

**Protocollo generale n. 65051 del 23/10/2014**

**TACCONI GIUSEPPE ED ALTRI residenti a San Benedetto del tronto in via Serpieri.**

CONTENUTO DELL'OSSERVAZIONE

Il contenuto dell'osservazione riporta le medesime tematiche dell'osservazione n.1 che si intende qui riportata.

CONTRODEDUZIONE DELL'UFFICIO

Alla luce di quanto sopra esposto, la controdeduzione dell'ufficio è la medesima di quella riportata per l'osservazione n.1

Per le motivazioni sopra esposte, si propone il non accoglimento dell'osservazione.

## **Osservazione n.12**

**Protocollo generale n. 66458 del 29/10/2014**

**AMMINISTRAZIONE PROVINCIALE - SERVIZIO URBANISTICA.**

### CONTENUTO DELL'OSSERVAZIONE

L'osservazione presentata, fra l'altro oltre il termine previsto per il deposito, riporta il contenuto della determinazione del dirigente n.2834/REG.GEN. Del 20/10/2014, che sinteticamente è così riassunta:

“è opportuno che vengano stabiliti precisi tempi e modalità per l'attuazione della viabilità e delle sopra citate aree a standard, così come previsto nelle tavole di PP, di che trattasi”.

Le aree sulle quali l'osservazione richiede specifiche sono le seguenti:

1) Ambito n.1 aree 1I1 e 1V1nv. Per tali aree il PP prevede la realizzazione di una viabilità “provvisoria” di accesso ai lotti fondiari che oltre a comportare una seppur minima riduzione degli standard urbanistici potrebbe vanificare l'organizzazione interna della viabilità prevista nel medesimo ambito. Non risulta chiaro in particolare il termine di provvisorietà e la scadenza di tale indicazione, per altro contenuta nella indicazione di validità della polizza fidejussoria (durata massima pari alla validità del piano particolareggiato). L'eventuale non realizzazione delle porzioni esterne all'unità minima di Intervento individuata (e quindi contenute nelle aree di completamento degli ambiti) renderebbe la viabilità non funzionale.

2) Per le zone di completamento B1 sottoposte a riqualificazione urbanistica nelle quali si prevede la realizzazione della viabilità mediante una cessione bonaria da parte dei privati con premio volumetrico valido per la durata del PP, la Provincia ritiene che tale modalità non garantisca l'attuazione delle previsioni e suggerisce che sarebbe più opportune prevedere la cessione delle aree all'avvenuta approvazione del presente PP. Non condivide il particolare la previsione contenuta in fase di approvazione definitiva con la quale il Comune rimanda la sua azione, in caso di inerzia del privato nella cessione delle aree per la viabilità, al termine dei 10 anni di validità del PP e quindi alla scadenza della sua efficacia.

3) Non risulta chiara la modalità attuativa delle aree a standard pubblico indicate nella tavole 10e con le sigle 2CA – parcheggio pubblico, 3CA – verde pubblico, in considerazione del fatto che per le aree a parcheggio pubblico ubicate parallelamente alla ferrovia nell'Ambito 4 si prevede l'attuazione mediante l'applicazione dell'art.48 delle NTA del PRG vigente.

### CONTRODEDUZIONE DELL'UFFICIO

1) in merito alla prima parte dell'osservazione presentata dalla Provincia, in analogia a quella presentata dalla proprietà Cameli (osservazione n.3 del presente documento istruttorio), si ribadisce quanto segue:

L'unità 1UMb, al pari di altre unità minime ubicate in altri ambiti, utilizza un accesso temporaneamente individuato sulle aree a servizi cedute al Comune, in virtù dell'adiacenza dell'area di proprietà con via Togliatti (esistente). L'area interessata dall'accesso costituisce una servitù provvisoria fino alla realizzazione del completamento dell'ambito, in quanto la stessa viene ceduta al Comune attraverso la convenzione prevista dalle NTA. Si sottolinea che la realizzazione degli accessi provvisori, a servizio delle unità minime di intervento, avviene a spese del soggetto proponente e comporta il ripristino al momento del completamento dell'ambito interessato. Considerato che la durata del PP è decennale, e che l'attuazione delle unità minime è solo una parte di tale iter procedimentale, si ritiene che le valutazioni in merito agli standard urbanistici vadano fatte alla fine della durata del PP, anche se le NTA già garantiscono lo standard necessario per la nuova edificazione, proporzionale alle volumetrie proposte. Inoltre, come visibile

nell'elaborato integrativo s.n. "Rappresentazione delle prescrizioni contenute nel parere della R.F.I." della variante al PRG approvata definitivamente con DCC 105/2012, il PRG assicura una riserva di standard urbanistici di oltre 8000 mq, che copre ampiamente l'eventuale diminuzione, seppure temporanea come sopra indicato, dovuta alla modalità attuativa che il PP individua per l'Unità Minima 1UMb.

La possibilità di intervenire sulle unità minime comporta la cessione di aree a standard di PRG aggiuntive rispetto a quelle prodotte dalla nuova edificazione, con un notevole vantaggio e utilità per l'Amministrazione Pubblica, senza alcun pregiudizio per gli altri proprietari compresi nell'ambito di intervento.

Pertanto, per le motivazioni sopra esposte, si propone il non accoglimento dell'osservazione.

2) Considerato che la durata del PP è decennale, e che l'attuazione delle previsioni delle zone sottoposte a riqualificazione urbanistica (art.6b delle NTA del PP adottato) risulta in piena conformità con le previsioni della variante approvata con DCC n. 105/2012, si ritiene che le valutazioni in merito all'attuazione delle previsioni del PP vadano fatte alla fine della durata dello stesso PP. La possibilità da parte del Comune di prevedere nel PP una modalità attuativa diversa da quella prevista dal comma 5 dell'art.33 bis delle NTA del PRG, comporterebbe la necessità di una nuova variante al PRG, eventualmente da valutare in caso di effettiva inerzia del privato riguardo le previsioni di cessioni in parola.

Pertanto, per le motivazioni sopra esposte, si propone il non accoglimento dell'osservazione.

3) All'art.8 comma 3 delle NTA del PP adottato , vengono specificate le modalità attuative sia per le unità minime di intervento, che per le aree di completamento dell'ambito urbanistico. Per quest'ultime è previsto o il convenzionamento unitamente alle Unità Minime di Intervento di tutto l'ambito o successivamente alla stipula delle convenzioni delle UMI stesse. In sostanza, se nei singoli ambiti, non compaiono sono delle prescrizioni particolari contenute nel medesimo art. 8, così come invece previsto per l'area a parcheggio ubicato lungo la ferrovia dell'ambito 4 ove l'intervento è diretto attraverso l'applicazione dell'art.48 delle NTA del PRG vigente, l'attuazione delle aree di completamento dell'ambito urbanistico avviene con la medesima modalità delle Unità Minime di Intervento.

Pertanto, per le motivazioni sopra esposte, si propone il non accoglimento dell'osservazione.