



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

PPSPX

PROGETTAZIONE
SETTORE GESTIONE DEL TERRITORIO ED ATTIVITA' PRODUTTIVE

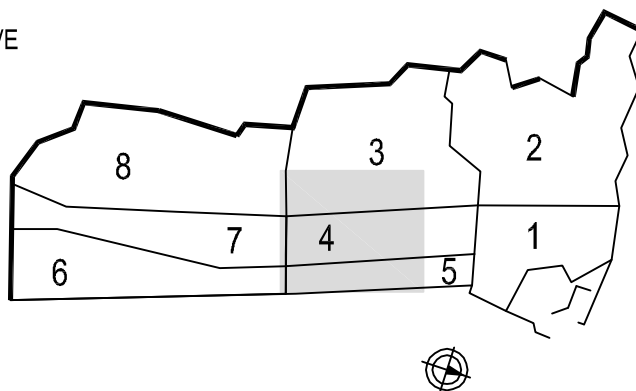
DIRIGENTE DEL SETTORE
ing. G. Polidori

Servizio Pianificazione Urbanistica
Direttore dott. G. Tiburtini
geom. M. Forlini
geom. A. Capannelli

SINDACO
Pasqualino Piunti

ASSESSORE
Pasqualino Piunti

SEGRETARIO GENERALE
Dott. Edoardo Antuono



RELAZIONE INTEGRATIVA VARIANTE AMBITO 3

ELAB. SN

Ottobre 2018

**PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PUBBLICA PREVISTO DALL'ART.37
BIS DELLE NTA DEL P.R.G. "ZONA MARINA DI SOTTO PIAZZA S.PIO X"**

VARIANTE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO

AMBITO 3 - Unità minima di intervento 3UMb e 3UMd

RELAZIONE INTEGRATIVA

Il Comune di San Benedetto del Tronto è dotato di Variante Generale al P.R.G. approvata definitivamente in adeguamento al Piano Paesistico Ambientale Regionale con D.P.G.R. n. 8369 del 27/11/90.

L'Amministrazione Comunale con Delibera di Consiglio n° 105 del 10/12/2012 ha approvato definitivamente, ai sensi dell'art. 26 della L.R. n. 34/92, la variante parziale al Piano Regolatore Generale denominata "Zona Marina di Sotto - Piazza san Pio X", a seguito del parere di conformità favorevole con prescrizioni espresso dall'Amministrazione Provinciale con Delibera di G.P. n. 253 del 29/11/2012.

L'articolo 37bis delle N.T.A. del P.R.G. vigente introdotto dalla variante di cui alla D.C.C. n. 105/2012 prevede per l'attuazione della zona, la redazione di piani particolareggiati di iniziativa pubblica necessariamente estesi ad ambiti omogenei individuati dalla variante al P.R.G..

Con Deliberazione di Giunta Comunale n. 52 del 13/04/2015 è stato definitivamente approvato il Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica "Zona Marina di Sotto – Piazza S.Pio X" previsto dal citato art. 37bis delle N.T.A. del P.R.G., composto dagli elaborati tecnico-grafici prodotti dal Servizio Pianificazione Urbanistica e allegati alla citata D.G.C. n. 52/2015.

La zona "Marina di Sotto - Piazza San Pio X" è suddivisa dal Piano Particolareggiato in Ambiti Urbanistici definiti nelle norme tecniche di attuazione con progettazione plano-volumetrica di massima, la cui attuazione di norma avverrà per Unità Minime di Intervento (U.M.I.) convenzionate, anche con diverse fasi e tempi di realizzazione.

Il Piano individua le seguenti zone territoriali sottoposte a norme specifiche:

- Aree destinate alla residenza già edificate
- Aree destinate a verde privato
- Aree destinate alla residenza da edificare
- Aree destinate a verde pubblico di quartiere
- Aree destinate alla viabilità e ai parcheggi
- Aree destinate all'istruzione
- Aree destinate alle attrezzature civiche di quartiere

Nelle tavole grafiche del Piano Particolareggiato sono evidenziate per i 5 ambiti di intervento in cui sono localizzate le nuove zone di espansione residenziale C5, le aree fondiarie in cui concentrare le capacità edificatorie concesse e le aree pubbliche da cedere secondo le previsioni del presente Piano Particolareggiato.

Il Piano Particolareggiato individua nelle tavole di progetto gli standard aggiuntivi prodotti dalla nuova edificazione prevista dal P.P. medesimo, dimensionati a mq.21 per abitante teorico come

previsto dalla L.R. n. 34/92, confermando anche le quantità degli standard urbanistici previsti dal P.R.G. nelle aree ricadenti all'interno del perimetro di intervento, in conformità all'art.3 del D.M. n. 1444/68.

Con Deliberazione della Giunta Comunale n. 68 del 29/04/2016, ai sensi dell'articolo 15 comma 5 della Legge Regionale n. 34/92 e con la procedura dell'articolo 30 della stessa L.R. 34/92 e s.m.i., è stata approvata una variante al Piano Particolareggiato per l'ambito n.5 - Unità Minima di Intervento 5Uma che non ha modificato i parametri urbanistici ed edilizi del P.P. e ha lasciato inalterate le superfici relative agli spazi commerciali, ai servizi e agli standard urbanistici di quartiere previsti per l'ambito in oggetto.

Le modifiche hanno riguardato:

- La realizzazione del piano commerciale e del piano a servizi (attrezzature comuni di quartiere) entrambi su un unico livello anziché al 50% per ogni piano, senza modificare le superfici lorde realizzabili già previste nel P.P. approvato.
- L'aumento dell'altezza massima prevista con innalzamento da 7 a 8,5 metri al fine di consentire un più agevole insediamento delle funzioni commerciali ammesse dal P.P. approvato.
- La realizzazione di un parcheggio pertinenziale sul piano copertura dell'immobile con accesso da via S. Agata utile anche alla zona immediatamente adiacente ad ovest del quartiere priva di standard urbanistici di parcheggio.

Il Piano Particolareggiato in esame prevede singoli indici territoriali all'interno dei relativi Ambiti Urbanistici individuati e assegna la medesima capacità edificatoria alle aree che ricadono all'interno dello stesso ambito urbanistico. Come già evidenziato, la modalità attuativa è prevista per singole Unità Minime di Intervento e per aree di Completamento Ambito, queste ultime convenzionabili unitamente alle Unità Minime di Intervento o dopo l'attuazione delle stesse. E' sicuramente un iter complesso che prevede il completamento del disegno unitario dell'insediamento con tempi diversificati e funzionali alle risposte dei privati che danno seguito alle previsioni progettuali. Gli anni successivi all'approvazione del piano particolareggiato, sicuramente difficili sotto il profilo economico e attraversati da una crisi del mercato dell'edilizia, non hanno sicuramente contribuito ad agevolare l'attuazione delle previsioni pianificatorie. Per di più nella fase operativa è emersa, da parte dei privati attuatori, la necessità di apportare alcune modifiche alle previsioni di progetto al fine di facilitare e agevolare l'attuazione delle Unità Minime di Intervento, sotto il profilo sia economico che commerciale.

Considerando che le previsioni progettuali del piano particolareggiato hanno una portata temporale di 10 anni, e considerata la complessità dell'insediamento e delle modalità attuative dello stesso, è necessario da una parte agevolare gli operatori privati al fine di rendere possibile il completamento del progetto e dall'altra confermare le previsioni progettuali in essere affinché si definisca il disegno urbanistico previsto, anche successivamente al mutare del regime di proprietà delle aree coinvolte. Con Deliberazione della Giunta Comunale n 150 del 03/07/2018, l'Amministrazione ha fornito indirizzi al Servizio Pianificazione Urbanistica definendo di interesse pubblico solo le proposte di variante al Piano Particolareggiato qualora contengano modifiche non sostanziali del progetto del P.P. e non coin-

volgano altre Unità Minime di Intervento oltre quella oggetto della richiesta, nonché aree di Completamento dell'Ambito.

Con lettera prot. n. 80284 del 22/12/2017 la SIPA Costruzioni S.p.a. e i Sig.ri Bollettini Anna Maria, Bollettini Lucia e Bollettini Francesco hanno inoltrato richiesta di variante al Piano Particolareggiato in oggetto, in particolare la proposta di modifica riguarda le Unità Minime di Intervento 3UMb e 3UMd.

Con deliberazione n. 162 del 13/07/2018 la Giunta Comunale, valutata la proposta di variante di interesse pubblico secondo le indicazioni contenute nella Deliberazione della Giunta Comunale n. 150 del 03/07/2018, ha incaricato il Servizio Pianificazione Urbanistica di redigere gli elaborati di variante relativi alle Unità Minime di Intervento 3UMb e 3UMd.

Parte delle modifiche richieste non sono state ritenute necessarie al fine del raggiungimento degli obiettivi esplicitati dai richiedenti in quanto già ammesse dalle attuali N.T.A. del Piano Particolareggiato, mentre si è ritenuto opportuno prevedere, in analogia all'ambito 5 e vista la stessa destinazione urbanistica di parte dell'area di proprietà dei richiedenti, ulteriori modifiche per le unità oggetto di richiesta e nello specifico per l'unità minima di intervento 3UMd.

La presente proposta di variante al P.P., tenuto conto degli indirizzi forniti dalla Giunta Comunale con la deliberazione n. 150 del 03/07/2018, non ha invece recepito come da richiesta prot. n. 80284 del 22/12/2017 della SIPA Costruzioni S.p.a. e dei Sig.ri Bollettini Anna Maria, Bollettini Lucia e Bollettini Francesco, la variazione dell'altezza da 7,00 mt a 8,00 mt dell'Unità Minima di intervento 3UMd, in quanto la stessa comporterebbe una modifica alle norme del vigente P.R.G., non ammessa attraverso l'approvazione di una variante al piano attuativo.

(cfr circolare 2018 trasmessa dalla Provincia di Ascoli Piceno a seguito del parere del Servizio Avvocatura e Attività Normativa della Regione Marche prot. n. 14854942 del 01/10/2018 ad oggetto: "Compatibilità dei piani di lottizzazione tra gli strumenti urbanistici attuativi che presuppongono una variante allo strumento urbanistico generale comunale ai fini della semplificazione del procedimento di approvazione".

In sintesi le modifiche rispetto al Piano Particolareggiato approvato e rappresentate negli elaborati allegati riguardano:

Unità minima di intervento 3UMb

- 1) Lievi modifiche nelle conformazioni planimetriche del lotto 3G, della viabilità di piano antistante e dell'adiacente area destinata a Verde pubblico "3V1bnv", mantenendo inalterata l'estensione delle rispettive superfici;
- 2) Lievi modifiche alle sagome e ai rispettivi volumi degli edifici a destinazione residenziale appartenenti al lotto 3G, sempre nel rispetto del volume totale approvato;
- 3) Modifica della sagoma, del volume e della relativa altezza dell'edificio commerciale ubicato all'interno del lotto 3G già oggetto di prescrizione particolare nelle N.T.A. del P.P. vigente, sempre nel rispetto del volume totale approvato;

Unità minima di intervento 3UMd

- 1) Variazione della conformazione planimetrica della Superficie edificabile consentita nel rispetto della massima ammessa pari a mq. 1.000;
- 2) Realizzazione del piano commerciale e del piano a servizi (attrezzature comuni di quartiere) entrambi su un unico livello anziché al 50% per ogni piano, senza modificare le superfici lorde realizzabili già previste nel P.P. approvato.

Di seguito viene riportato l'articolo 48bis modificato con delibera consiliare n. 105 del 10/12/2012 relativa all'approvazione della variante parziale al P.R.G. "Marina di Sotto – Piazza San Pio X".

Art.48bis – Zone per attrezzature pubbliche di quartiere all'interno della Variante Parziale al PRG "Marina di Sotto – Piazza S.Pio X"

omissis

2) Aree per attrezzature civiche di quartiere

2.1 Rappresentano le aree perimetrate all'interno degli ambiti urbanistici definiti dalla Variante parziale al PRG denominata "Marina di Sotto-Piazza San Pio X", nelle quali è consentita la realizzazione di: "... attrezzature religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi (uffici P.T., protezione civile, ecc.) ed altre" di cui al punto b) dell'art. 3 del D.M. 2.4.1968 n. 1444.

2.2 Per le modalità di attuazione si rinvia al corrispondente art.48/2 delle NTA del PRG vigente.

omissis

Variante normativa approvata con D.C.C. n.78 del 11/07/2008

Art.48 Zone per attrezzature pubbliche di quartiere

Le zone per attrezzature pubbliche di quartiere si suddividono in: zone per l'istruzione, zone per attrezzature comuni, zone a verde pubblico, zone per parcheggi pubblici.

Esse sono previste ai sensi e nel rispetto del D.I. 02/04/1968 n°1444.

In queste zone il Piano si attua nei modi come di seguito stabiliti.

Le aree non edificate, né destinate a parcheggi o passaggi, saranno sistemate a verde con alberature di alto fusto.

omissis

2) Zone per attrezzature comuni

In tutto il territorio comunale, nelle zone definite "zone per attrezzature comuni" è consentita ai privati l'edificazione di impianti ed attrezzature di uso pubblico, di cui al punto b) dell'art. 3 del D.I. 02/04/1968 n.1444.

Sono anche consentite attività di tipo direzionale (studi professionali, banche, agenzie turistiche ed immobiliari) nonché esercizi per attività commerciali di piccola distribuzione al dettaglio integrate da esercizi per attività ricreative–ristorative (bar, tavola calda, ristorante, pizzeria), nonché da eventuali attività artigianali di servizio e realizzata privilegiando l'applicazione di criteri di bio-architettura. purchè le attività sia commerciali che direzionali e/o ricreative–ristorative complessivamente, non superino il 50% della SUL realizzabile e siano integrate con le attività di cui al precedente capoverso del presente articolo. La massima superficie edificabile consentita (comunque coperta, anche con elementi rimovibili) è pari al 15% della Superficie territoriale di ogni zona. La quota parte da destinare a verde compatto (non sono conteggiabili alberature quali filari, viali..) sarà almeno il 50% della Superficie Territoriale e sarà attrezzata contestualmente alla realizzazione dell'edificato e ceduta gratuitamente al Comune. Il restante 35% dell'intera area, di uso pubblico compresa la superficie da destinare a parcheggio funzionale all'edificato, possibilmente permeabile, ed contestualmente attrezzata dal privato come da art.61 del REC, sarà interamente per la parte attrezzata e non ceduta gratuitamente al Comune, fermo restando per il privato, il diritto di superficie e l'obbligo alla manutenzione e pulizia dell'intera area scoperta.

L'edificato va comunque collocato compatibilmente con i vincoli PPAR e in armonia con i vincoli idrogeologici e paesistico-ambientali e previa valutazione geologica

*Sull'edificato, di proprietà privata, sarà applicato il vincolo di destinazione della durata di 30 anni.
In caso di alienazione dell'edificato il Comune può esercitare il diritto di prelazione
In analogia con la Delibera del Consiglio Comunale n°27 del 1995 gli interventi di iniziativa privata sono subordinati alla sottoscrizione di convenzione, approvata dal Consiglio Comunale, unitamente allo schema progettuale, riguardante la sistemazione, i modi e i tempi di utilizzo e gestione dell'area, dell'edificato e dell'intero comparto, la messa a disposizione delle aree necessarie; i tempi e le modalità per la verifica dello stato di attuazione nonché le sanzioni previste per gli eventuali inadempimenti.*

H max=7 ml

Dc=ml 5

Df=ml 10

Ds=ml 5

Per le attività terziarie e comunque nel rispetto delle norme vigenti i parcheggi di uso pubblico, ad esclusione delle corsie di smistamento, devono essere almeno pari a 40mq/100mq di SUL e le relative aree devono essere permeabili, per quanto possibile, e attrezzate secondo il comma 4 dell'art. 61 (parcheggi) del REC di SBT.

In caso di intervento pubblico diretto per destinazioni quali attrezzature civili ed amministrative, culturali, sociali, sanitarie di base, assistenziali, ricreative ed altre, nonché per attrezzature religiose la massima superficie edificabile e l'altezza massima sono subordinate ad un complessivo progetto planovolumetrico esteso all'intera area, approvato dal Consiglio Comunale, ferma restando la dotazione di parcheggi di cui al REC di SBT.

Omissis

Recepimento dello schema di regolamento edilizio tipo (RET) in attuazione dell'intesa di cui all'articolo 4, comma 1-sexies, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia"

Considerato che la proposta di variante è relativa ad un Piano Particolareggiato già approvato ed in corso di attuazione con interventi edilizi in corso di realizzazione, si ritiene possa applicarsi quanto previsto dall'articolo 3 - Disposizioni transitorie e finali comma 5 della L.R. 03/05/2018, n. 8 che testualmente recita:

Omissis

"5. I piani urbanistici attuativi adottati e i procedimenti edilizi avviati prima dell'approvazione dell'adeguamento di cui al comma 1 o prima della scadenza dei termini di cui al comma 3 sono conclusi sulla base della disciplina vigente, rispettivamente, al momento dell'adozione dei piani e della presentazione delle istanze."

Tutte le modifiche effettuate, rispetto a quanto già approvato, sono state dettagliate negli elaborati allegati alla presente variante al Piano Particolareggiato, modificati quando necessario e di seguito riassunti:

ELENCO ELABORATI

| Num. | Denominazione | Anno elab. | Scala | Inv / mod |
|-----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|----------------------|------------|
| Elab.01 | Inquadramento territoriale | 2014 | 5000 | inv |
| Elab.02 | Inquadramento urbanistico | 2014 | 2500 5000 | inv |
| Elab.03 | Tipologie edilizie: stato attuale | 2014 | 2000 | inv |
| Elab.04 | Mappa catastale | 2018 | 2000 | mod |
| Elab.05 | Rilievo fotografico – Punti di vista fotografici | 2014 | 2000 | inv |
| Elab.06 | Profili altimetrici: stato attuale | 2014 | 2000 5000 | inv |
| Elab.07 | Stato di attuazione del PRG e dei piani particolareggiati approvati | 2014 | 2000 | inv |
| Elab.08 | Sottoservizi: stato attuale | 2014 | 2000 | inv |
| Elab.09 | Tavola di progetto | 2018 | 2000 | mod |
| Elab.10 | Zonizzazione di progetto Inquadramento generale su base catastale | 2018 | 2000 | mod |
| Elab.10a | Zonizzazione di progetto Inquadramento generale con individuazione nuove zone di espansione C5 | 2014 | 1000 | inv |
| Elab.10b | Zonizzazione di progetto Classificazione funzionale | 2014 | 1000 | inv |
| Elab.10c | Zonizzazione di progetto Individuazione delle unità minime di intervento | 2018 | 1000 | mod |
| Elab.10d | Zonizzazione di progetto Individuazione delle unità minime di intervento e delle aree di completamento urbanistico dell'ambito | 2018 | 1000 2000 | mod |
| Elab.10e | Zonizzazione di progetto Individuazione parametri urbanistici di progetto dei singoli ambiti | 2018 | 1000 | mod |
| Elab. 11 | Norme tecniche di attuazione | 2018 | ----- | mod |
| Elab.12 | Planivolumetrico Schemi tipologici, distacchi e altezze | 2018 | 2000 | mod |
| Elab.13a | Viste tridimensionali quartiere | 2018 | ----- | mod |
| Elab.13b | Viste tridimensionali piazza S. Pio X | 2014 | ----- | inv |
| Elab.14 | Profili stradali di progetto | 2018 | 200 - 2000 | mod |
| Elab.15 | Particolari stradali – Tipologie di strade | 2018 | 50 - 2000 | mod |
| Elab.16 | Rete idrica – Rete gas | 2018 | 2000 | mod |
| Elab.17 | Rete distribuzione energia elettrica, pubblica illuminazione, rete telefonica | 2018 | 2000 | mod |
| Elab. 18 | Rete fognaria acque nere / chiare | 2018 | 2000 | mod |
| Elab. 19 | Relazione illustrativa opere di urbanizzazione | 2014 | ----- | inv |
| Elab. 20 | Relazione illustrativa generale | 2015 | ----- | inv |
| Elab. 21 | Relazione finanziaria | 2015 | ----- | inv |
| Elab. 22 | Verifica di compatibilità idraulica (VCI) | 2014 | ----- | inv |
| Elab. 23 | Relazione di invarianza idraulica | 2014 | ----- | inv |
| Elab. 24 | Relazione geologica | 2014 | ----- | inv |
| Elab. 25 | Schema di convenzione e atto unilaterale d'obbligo | 2014 | ----- | inv |
| Elab. 26 | Localizzazione osservazioni | 2015 | 1000 | inv |
| Elab. 27 | Esame osservazioni e controdeduzioni | 2015 | ----- | inv |
| Elab. SN | Relazione integrativa Variante ambito n.3 | 2018 | ----- | mod |

(inv) = elaborato non modificato in fase di variante al PP

(mod) = elaborato modificato/integrato in fase variante al PP