

Via Castellano n.1518
63811 S.Elpidio a Mare (FM)
PEC: immobiliarecastellana@pec.it

Spett.le

MINISTERO DELL'AMBIENTE
e della Tutela del Territorio e del Mare
Direzione per le valutazioni e
autorizzazioni ambientali
Via C. Colombo n.44
00147 ROMA



E p.c. **AL SIGNOR SINDACO**
DEL COMUNE DI S.ELPIDIO A MARE
Piazza Matteotti n.8
63811 S.Elpidio a Mare (FM)

**OGGETTO : Osservazioni inerenti il progetto di "Rifacimento del metanodotto Ravenna-
Chieti . Tratto Recanati-San Benedetto del Tronto DN 650 (26") DP 75 bar ed opere
connesse".**

La sottoscritta **Dott.ssa SILVIA TIUBURZI** |

in qualità di amministratore unico della Società Immobiliare Castellana S.R.L. con sede a S.Elpidio a Mare in Via Castellano n.1518 , proprietaria dell'area ubicata in Sant'Elpidio a Mare – Via Castellano rappresentata catastalmente al C.T. del Comune di Sant'Elpidio a Mare al Foglio n.27 - particella n. 422-423-424-436-438-440-442-454-455-456457-458-460-461-462-463,

- presa visione all'albo pretorio del Comune di Sant'Elpidio a Mare dell'avviso pubblico riguardante la possibilità di produrre osservazioni a seguito dell'avvio del procedimento di valutazione di impatto ambientale del progetto di cui sopra secondo quanto previsto dall'art.23 del D.Lgs 152/2006 e s.m.i.;
- avendo estratto copia del progetto presentato dalla Società Snam Rete Gas S.p.a. presso il portale delle valutazioni ambientali VAS-VIA del Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare;
- considerato che un tratto del nuovo metanodotto Recanati-San Benedetto del Tronto DN 650 (26") DP 75 bar, indicato con la linea rossa nella planimetria allegata, ricade all'interno della proprietà e precisamente del Piano di Lottizzazione API3 al progressivo chilometrica 25,300 Km;
- considerato che il terreno di proprietà per una superficie di mq. 16.000, nel vigente P.R.G. approvato dal Consiglio Provinciale in data 17/12/2002, ricade in area urbanistica individuata come "Area per insediamenti produttivi API 3 - Castellano", soggetta all'imposizione di un vincolo procedimentale in forza del quale l'edificazione è subordinata all'approvazione di un Piano di lottizzazione ed alla successiva sottoscrizione della convenzione urbanistica, regolamentata dalle seguenti Norme Tecniche di Attuazione sotto riportate:

API 3 - Castellano

- a) Modalità di attuazione: intervento urbanistico preventivo
- b) St = 16.000 mq
- c) Normativa funzionale:
Usi previsti: U3/1 - Artigianato produttivo e industria
U3/2 - Depositi a cielo aperto
U4/1 - Commercio al dettaglio
U4/4 - Commercio all'ingrosso
U4/7 - Complessi terziario direzionali
U4/8 - Magazzini
U4/9 - Artigianato di servizio
U5/2 - Esposizioni
U5/6 - Attrezzature per il verde
U5/8 - Attrezzature tecnologiche per servizi tecnici urbani
U6/1 - Attrezzature per la mobilità meccanizzata
U6/4 - Parcheggi a raso, in sottosuolo o in elevazione
Usi regolati: U4/1 - Commercio al dettaglio (*)
(*) = max. 20% Su
- d) Parametri urbanistici ed edilizi:
Uf = 0.55 mq/mq
H = max 10 ml
Rc = 45% max
- f) Aree pubbliche: 15% della St (2.400 mq)
- g) Nota: La convenzione del piano attuativo dovrà quantificare rispetto agli usi insediabili l'esatta dotazione di standard da cedere e/o monetizzare.

- considerato che in data 19/07/2001 il Consiglio Comunale di Sant'Elpidio a Mare ha approvato in via esecutiva il Piano di Lottizzazione API 3 e successivamente in data 11/06/2003 è stato registrato a Fermo l'atto di convenzione urbanistica stipulato dal Notaio A. Rossi con il quale sono state cedute al Comune, gratuitamente, le aree di uso pubblico in adempimento a tutti gli obblighi derivanti dalla convenzione stessa;
- preso atto che dalla relazione tecnica (progetto di fattibilità tecnica) allegata al progetto si rileva come è principio fondamentale della Società SNAM :
"La condotta in progetto "Ravenna - Chieti, tratto Recanati-San Benedetto del Tronto DN 650 (26") DP 75 bar", verrà a sostituire il metanodotto in esercizio Ravenna - Chieti del DN 650 (26") (MOP 70 bar percorrendo , ove possibile , nello stesso corridoio individuato dalla condotta esistente, salvo localizzate varianti ed ottimizzazioni di tracciato, interessando, in gran parte, i medesimi territori comunali."
- preso atto che nella relazione tecnica LA-E-83011 allegata al progetto viene indicato come criterio progettuale di base per la definizione del tracciato ed in riferimento a quanto previsto dal Decreto Ministeriale del 17/04/2008 il seguente principio,
"interessare, ove possibile, le zone a destinazione agricola, evitando l'attraversamento di aree comprese in piano di sviluppo urbanistico e/o industriale;"

al contrario dall'esame dell'elaborato LB-D-83302 allegato al progetto (strumenti di pianificazione urbanistica) ed in particolare la tavola 8, per mero errore la Società SNAM Rete Gas in corrispondenza del Km.25,300 ha posizionato, la nuova condotta del metanodotto Recanati – San Benedetto del Tronto indicata con colore rosso nella allegata planimetria A – “STRALCIO CATASTALE”, su un'area a prevalente funzione produttiva in quanto la tubazione attraversa l'area di proprietà e ricade all'interno del perimetro del Piano di Lottizzazione API 3 interessando sia una porzione della superficie ad uso verde pubblico (part.464-466), sia una porzione a viabilità (part.467) e sia n.2 lotti edificabili (part.IIe 438-442);

sulla base della visione del progetto, la sottoscritta formula le seguenti osservazioni:

- a) che l'ipotesi progettuale redatta dalla Snam Rete Gas risulta irrealizzabile, in quanto l'ubicazione della condotta non permetterebbe la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria (come stabilito nella convenzione urbanistica) e dei relativi due opifici industriali, quindi di fatto renderebbe non attuabile la previsione urbanistica ipotizzata dalla Società Immob. Castellana;
- b) che ad oggi, a seguito anche della stipula della citata convenzione urbanistica, sono state cedute al Comune delle aree, precisamente sia le part.IIe 464-466 ad uso verde pubblico (ubicate lungo la Via Castellano), sia la strada di collegamento dei lotti (part.467) che rende perciò non modificabile la previsione di zonizzazione del Piano di Lottizzazione API3 approvata, sia dei lotti edificabili (part.IIe 438-442);
- c) che nella relazione tecnica del progetto non è stata minimamente valutata l'analisi del rischio considerando le distanze di sicurezza stabilite nel D.M. del 17/4/2008 (regola tecnica progettazione, costruzione, collaudo....) per metanodotti di 1° specie e di tipo B in terreni sprovvisti di manto superficiale impermeabile; a parere della scrivente nel progetto non si è tenuto in considerazione che la nuova condotta, oltre a ricadere all'interno del Piano di Lottizzazione API3, si trova ad una distanza dai fabbricati della frazione Castellano (nucleo abitato di Via Tasso) inferiore a 100 metri, quindi non rispondente alla vigente normativa di cui all'art.2.5.2 del D.M. 17/04/2008;
- d) che nella relazione tecnica LA-E-83011 allegata al progetto la Società SNAM Rete Gas riporta nel paragrafo dei criteri di scelta della direttrice di percorrenza che:
“I tracciati delle nuove condotte sono stati definiti con lo scopo di evitare le zone di espansione edilizia e allo stesso tempo conciliare le problematiche legate alla natura e stabilità dei terreni attraversati.....”
al contrario risulta evidente come in questo caso, per mero errore grafico, la nuova tubazione è stata posizionata all'interno del Piano di Lottizzazione API 3 e quindi in contrasto con le scelte tecniche indicate proprio dalla Società SNAM Rete Gas;
- e) che dall'esame dell'elaborato LB-D-83301 – tavola 8 allegata al progetto, all'interno del Piano di Lottizzazione API3 viene prevista anche la realizzazione di una piazzola C12 “C.Raffaelli” della superficie di mq.2500 per lo stoccaggio delle tubazioni in corrispondenza del 25,300 Km, indicata con colore arancione nella planimetria allegata di tale elaborato; si precisa che la realizzazione di tale opera recherebbe un danno allo sviluppo urbanistico del Piano di Lottizzazione API 3 in quanto, essendo previsto un livellamento con variazione del piano di campagna esistente, la piazzola ricadrebbe in parte su una porzione di area ad uso verde pubblico ed in parte su un'area edificabile (part. 464) modificando le quote altimetriche del Piano di Lottizzazione API3 approvato;
- f) che nel caso venga realizzata l'ipotesi progettuale redatta dalla Società SNAM Rete Gas, si verificherebbero un grave danni economico alla Società Imm. Castellana, la quale si troverebbe ad

accollarsi le spese tecniche per la modifica del progetto urbanistico del piano di Lottizzazione API3, ad iniziare di nuovo l'iter di approvazione della variante al piano urbanistico approvato, a subire il danno per la forte svalutazione del valore di mercato dell'intera superficie di mq. 16.000 per la presenza della nuova condotta del gas e quindi con un potenziale pericolo per la sicurezza dei futuri residenti, ma soprattutto a vedere sfumare la possibilità di attuare nell'immediato la vendita dell'area a seguito di contatti già intercorsi con imprenditori interessati alla edificazione degli opifici industriali;

Sulla scorta di quanto sopra esposto, la sottoscritta **CHIEDE**

- **che venga eliminata la previsione di posizionare un tratto della tubazione del metanodotto Recanati – San Benedetto del Tronto, indicato con colore rosso negli elaborati (Allegato A come da progetto SNAM), all'interno del perimetro del Piano di Lottizzazione API 3;**

- **che venga eliminata la previsione di realizzare la piazzola di stoccaggio delle tubazioni C12 "C.Raffaelli" nel rispetto dei criteri di buona progettazione indicati dalla stessa Società al punto 3 della relazione tecnica.**

Allegati:

- A) stralcio planimetria catastale come da progetto SNAM;
- B) stralcio planimetria catastale come da richiesta di osservazione;
- C) stralcio P.R.G. vigente.

In attesa di un Vostro riscontro resto a disposizione per eventuali chiarimenti e porgo cordiali saluti.

Sant'Elpidio a Mare, li 07/02/2018.

Dott. ssa Silvia Tiburzi.


IMMOBILIARE CASTELLANA snc
Via Casterano, 1518
63811 SANT'ELPIDIO A MARE (M)
C.F. e P.IVA 01211440449

STRALCIO CATASTALE

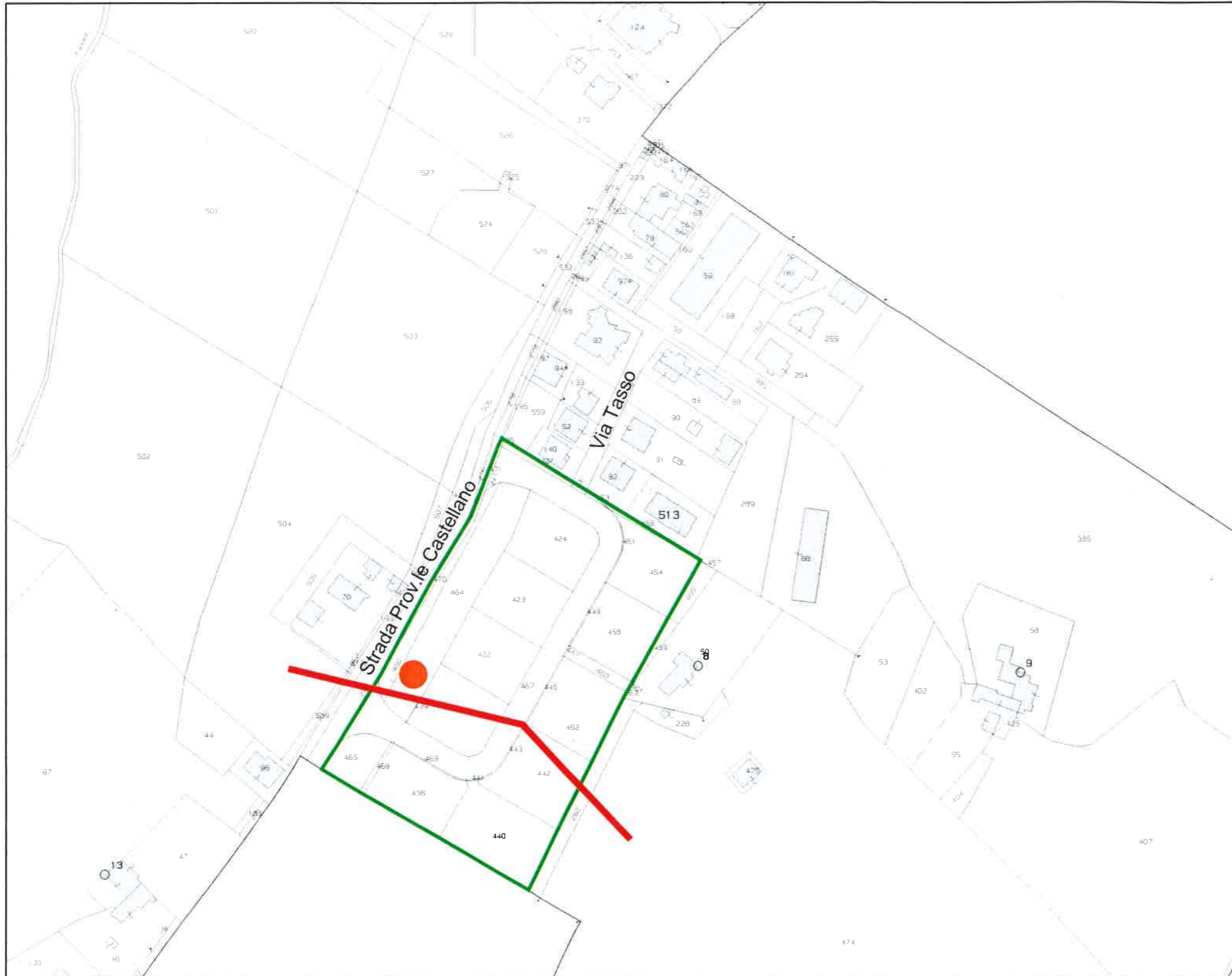
- scala 1:2000 -






- Allegato A -

IMMOBILIARE
Via Castelfa
63811 SANT'ELPIDIO (FM)
C.F. e P.IVA 01211440489

STRALCIO CATASTALE COME DA PROGETTO SNAM RETE GAS



Legenda

-  Metanodotto Recananti - San Benedetto del Tronto DN 650 DP 75 bar (in progetto)
-  Piazzola stoccaggio tubi C12
-  Perimetro Piano di Lottizzazione Artigianale-Industriale API3 di propr. Soc.Immobiliare "CASTELLANA S.R.L."

[Handwritten Signature]
IMMOBILIARE S.R.L.
Via Castel... (FM)
63811 SANT'ELPIDIO...
C.F. e P.IVA 01211440749

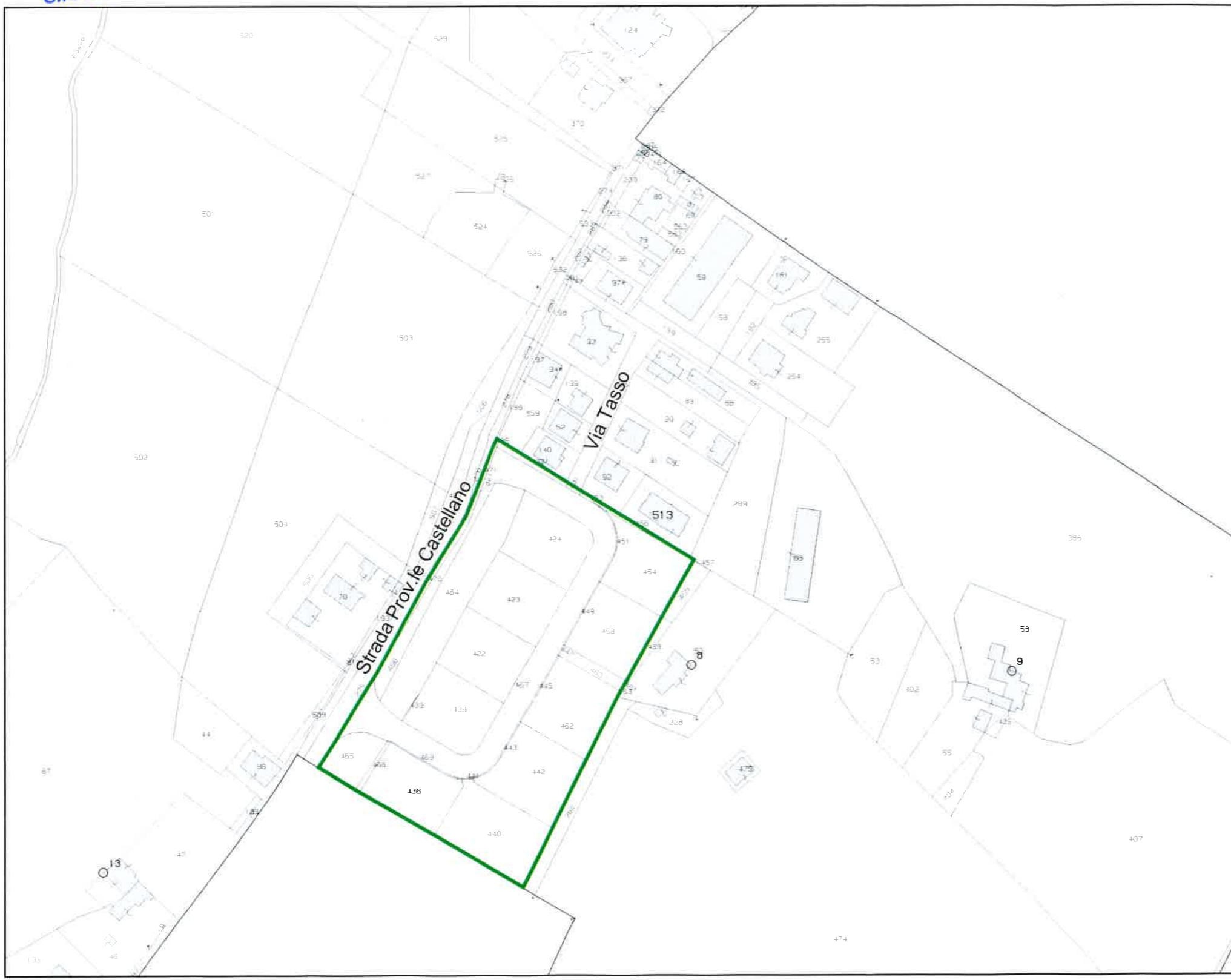
STRALCIO CATASTALE

- scala 1:2000 -



- Allegato B -

STRALCIO CATASTALE COME DA RICHIESTA DI OSSERVAZIONE



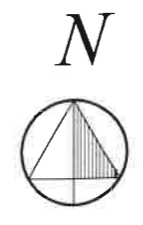
Legenda

-  Perimetro Piano di Lottizzazione Artigianale-Industriale API3 di propr. Soc.Immobiliare "CASTELLANA S.R.L."

Immobiliare Castellana
IMMOBILIARE CASTELLANA SRL
Via Castellano, 1
63811 SANT'ELPIDIO A MARE (FM)
C.F. e P.IVA 01211440449

STRALCIO PRG vigente

- scala 1:2000 -



- Allegato C -

