



COMUNE DI ASCOLI PICENO
Medaglia d'oro al valor militare per attività partigiana

**Variante al vigente P.R.G. ed al P.P.E. Quartiere Luciani
ZONA EX COMPARTO "Indipendenza – Firenze"
e contestuale redazione di nuovo
PIANO PARTICOLAREGGIATO ESECUTIVO**



Il Dirigente : Ing. Cristoforo Everard Weldon

I progettisti: Arch. Enrica Petrucci

Arch. Ugo Galanti


Data
8 Luglio 2009

Aggiornamenti
Settembre 2009

ELABORATO A
Relazione illustrativa con verifica standard urbanistici

***Modificato a seguito dell'accoglimento dei rilievi di cui alla
D.G.P n. 269 del 04/08/09***

RELAZIONE GENERALE ILLUSTRATIVA

ELABORATO	ADOTTATO - APPROVATO RECEPITO - ADEGUATO	CON ALLA
DELIBERA DI	CONSIGLIO GIUNTA	COMUNALE
N° <u>41</u>	DEL <u>29/09/2009</u>	
		 pag. 3

Indice

1. SVILUPPI URBANI NELLA STORIA	pag. 3
2. LA PIANIFICAZIONE URBANISTICA GENERALE E PARTICOLAREGGIATA	pag. 7
3. CONTENUTI DELLA NUOVA PIANIFICAZIONE GENERALE E DI DETTAGLIO	pag. 15
4. DIMENSIONAMENTO DEL PIANO E VERIFICA DEGLI STANDARD URBANISTICI	
4.1 Criteri di dimensionamento	pag. 20
4.2 Standard urbanistici della Variante al PRG	pag. 21
4.3 Calcolo degli Standard Urbanistici dell'Ambito n.7 "Via Firenze"	pag. 23
5. DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI	
5.1 Disciplina del costruito	pag. 24
5.2 Disciplina dei parcheggi	pag. 27
6 - OPERE DI NATURA AMBIENTALE	pag. 28
7 - INTERRELAZIONI CON GLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA	
7.1 - Relazioni con il Piano Paesistico Ambientale Regionale (P.P.A.R.)	pag. 30
7.2 - Relazioni con il Piano Territoriale Regionale	pag. 32
7.3 - Relazioni con il Piano per l'assetto Idrogeologico del Fiume Tronto	pag. 32
7.4 - Relazioni con il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia	pag. 33
7.5 - Valutazione degli effetti del Piano sull'ambiente	pag. 33
8 - INDICAZIONI PER LA DEFINIZIONE DI UN PIANO DELL'ACCESSIBILITÀ AI FINI DELL'ABBATTIMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE	pag. 34
9 - MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PIANO	pag. 34
10 - MODIFICHE DELLA VARIANTE PER ADEGUAMENTO AI RILIEVI DI CUI ALLA D.G.P. n.269 DEL 04/08/2009	pag. 35

MOG
ALLA

COMPTON - ARBONATI
CANTON - ARBONATI

OTAVIO

ELABORATO

QUESTO
ATTO

DELIBERA DI



..... 1988

1. SVILUPPI URBANI NELLA STORIA

La parte di città all'interno della quale è ubicato la zona interessata dalla nuova pianificazione generale e di dettaglio è stata oggetto negli ultimi decenni di forti trasformazioni.

Per ricostruire una storia di tali trasformazioni ci si è avvalsi della lettura e del confronto fra la cartografia storica catastale e le più recenti planimetrie aerofotogrammetriche. In particolare, nel Catasto Gregoriano del 1815, la zona appare sotto la Circostrizione di SS. Filippo e Giacomo con il toponimo "Piane d'Ascoli"; essa ha, infatti, carattere pianeggiante e si caratterizza per il passaggio tortuoso del fiume Tronto ma soprattutto per quello della strada "Salaria" in uscita dal centro storico della città, in direzione est. La consistenza edilizia è particolarmente ridotta e può essere individuato il primo nucleo di costruzioni, risalente ad un periodo antecedente gli inizi dell'800 (partt.1212-1213 e 1612 del Fg. 78).

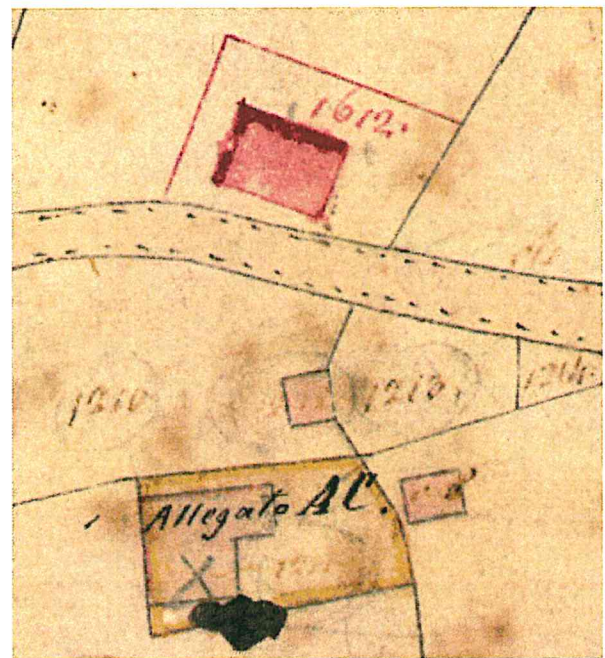
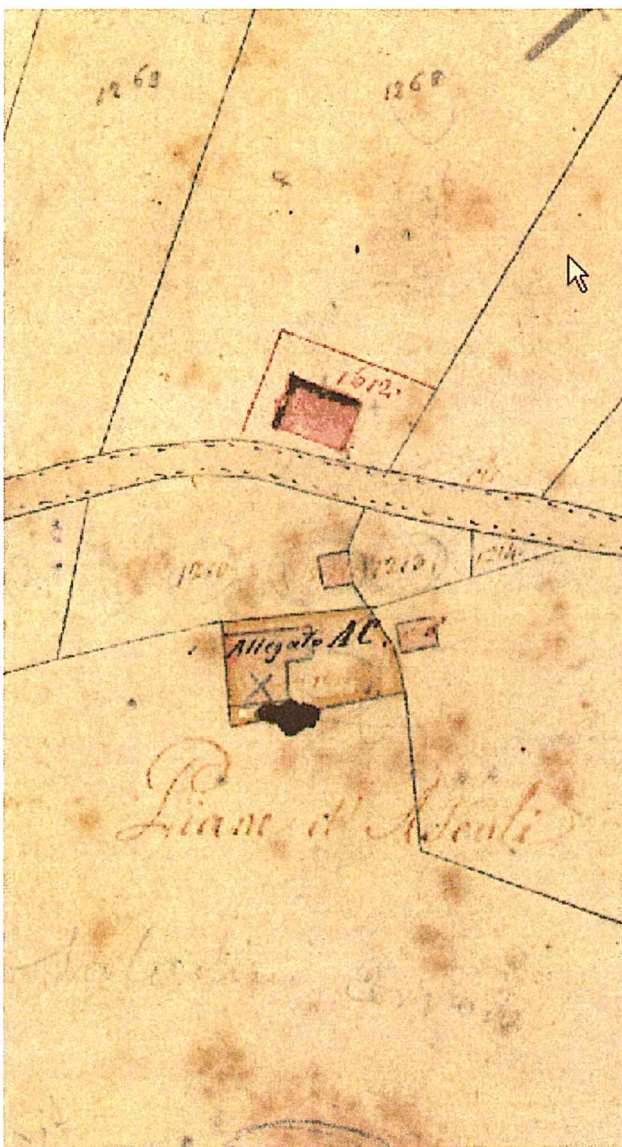


Fig.1 – Stralcio del Catasto Gregoriano del 1815 in cui la zona viene denominata con il toponimo "Piane d'Ascoli". La prima costruzione, contraddistinta con il n.1612, risale quindi ad un periodo antecedente agli inizi dell'800.

L'edificazione più consistente si è registrata fra la fine dell'800 e nella prima metà degli anni '50, come può leggersi dal confronto fra la cartografia catastale del 1887 ed il primo rilievo aerofotogrammetrico con volo datato 1957.

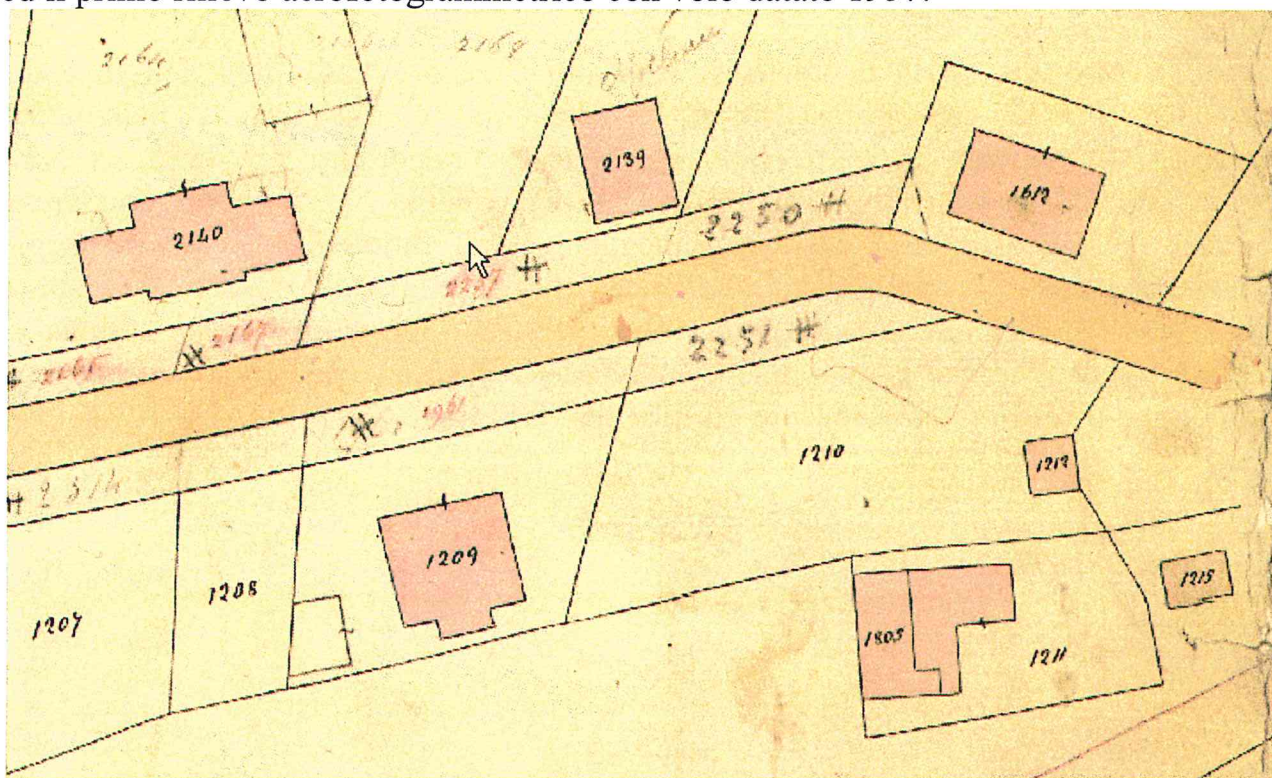


Fig.2 – Stralcio del Catasto del 1887. L'edificio individuato con la part.1212 conserva la consistenza originaria mentre l'edificio denominato "Ex Caserma " (partt. 1805-1211) ha già subito una trasformazione. Le strade intorno alla zona di comparto non sono ancora tracciate e gli edifici si relazionano solo all'antica viabilità in fase di allargamento.

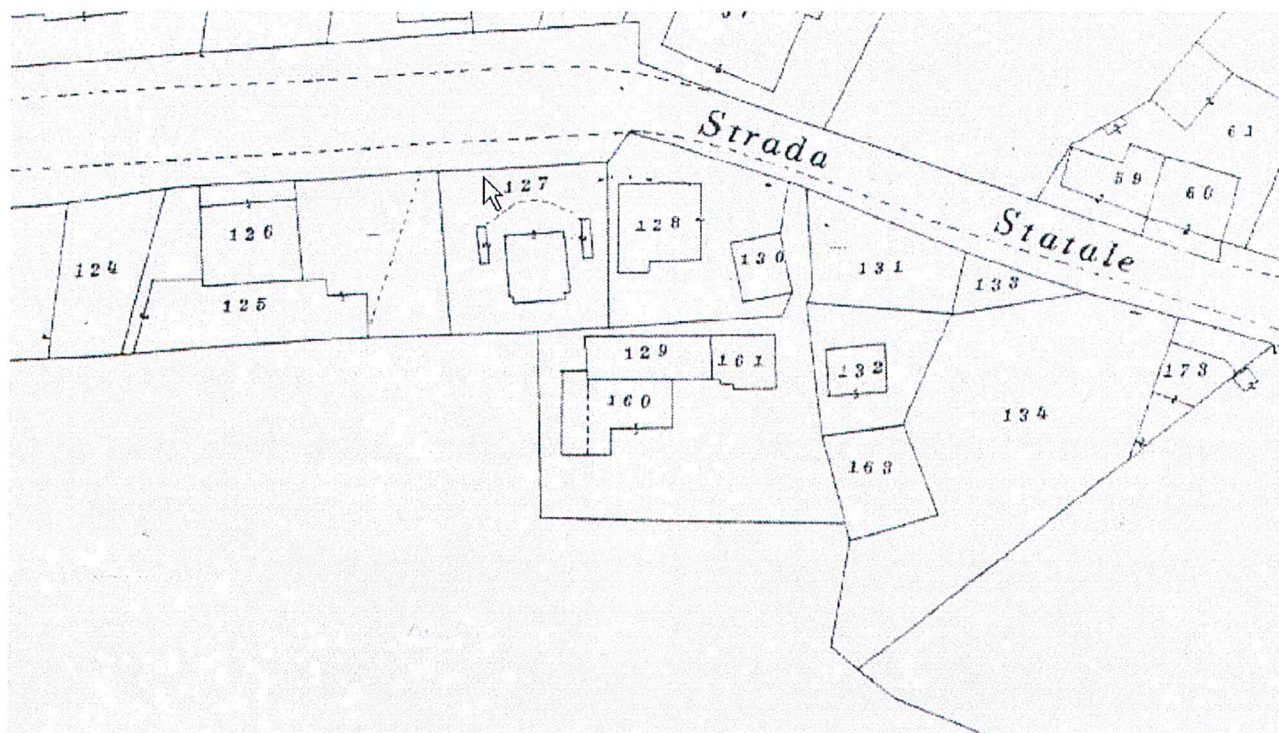


Fig.3 – Stralcio del Catasto denominato di primo impianto della prima metà degli anni '50 in cui già è individuabile l'insieme delle costruzioni realizzate intorno al nucleo originario.

Nella cartografia aerofotogrammetrica del 1957 la zona “Ex Comparto Indipendenza – Firenze” può essere individuata attraverso la viabilità al suo intorno; oltre all’arteria principale (Strada Statale Salaria che nel tratto urbano viene denominata Via Indipendenza) sono state già tracciate Via Murri e ed il primo tratto di Via Firenze.

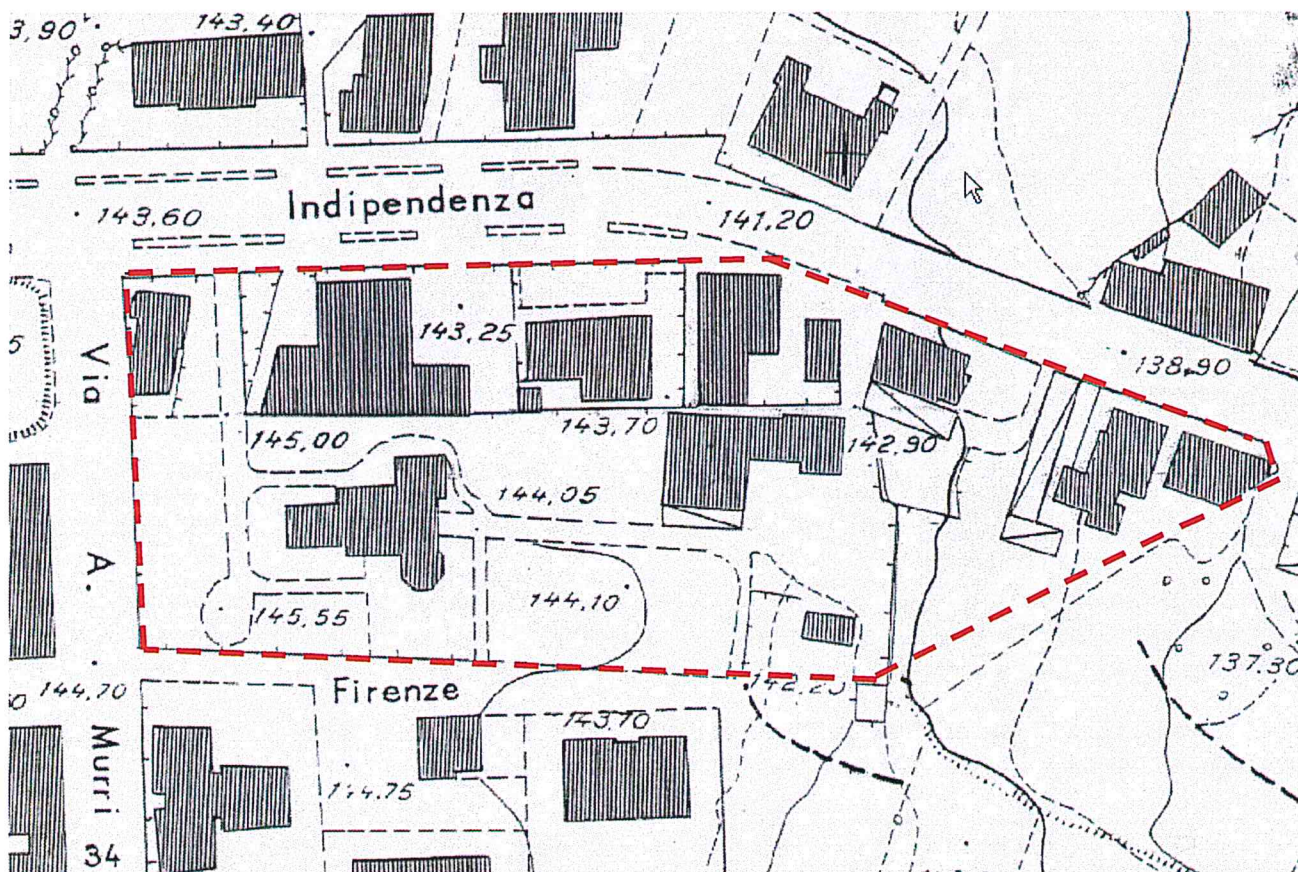


Fig.4 – Stralcio della cartografia aerofotogrammetrica del 1957 con indicazione della zona che andrà a formare il Comparto edilizio “Indipendenza Firenze”.

Negli studi preliminari al Piano Pallottini, elaborato alla fine degli anni '50, la zona “Comparto” ha raggiunto una conformazione pressoché simile a quella attuale, formatasi nel tempo attraverso la costruzione di corpi di fabbrica differenti per altezze, volumetrie, con una disposizione che appare abbastanza casuale e disarticolata, avendo come unica regola compositiva l’orientamento dei fronti lungo l’antica viabilità Salaria. Risultano quindi, già costruite la villa denominata “Petronio” ed il primo impianto dell’edificio successivamente denominato “Caserma”. Appare di particolare interessante il piccolo edificio che rappresentava una stazione di posta lungo la via Salaria e che risulta già presente nel Catasto Gregoriano.

Rispetto alla situazione attuale si nota anche la presenza di un edificio, di notevole consistenza, successivamente demolito per far posto alla zona occupata attualmente dal distributore di carburante.

Nella fig. 5 è segnata la previsione (in rosso) di una viabilità di contorno alla zona di comparto avente dimensioni maggiori rispetto a quella attuale (soprattutto Via Firenze) che sarebbe dovuta proseguire anche verso ovest attraversando l’attuale Via Murri.

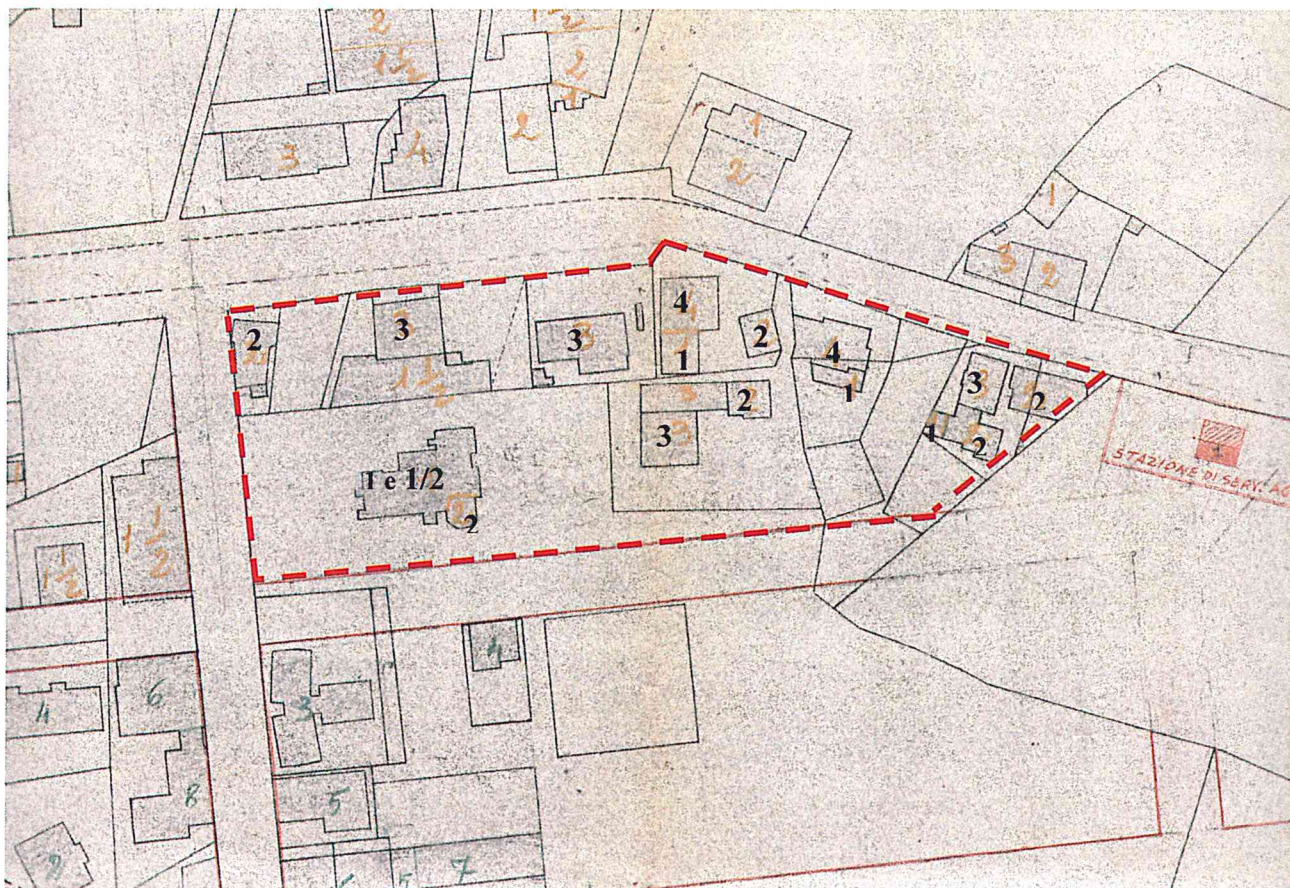


Fig.5- Stralcio della Tavola di Studio del Piano Pallottini con indicazione delle altezze dei fabbricati insistenti nella zona (si noti come le altezze vanno da un minimo di n.1 piano f.t. ad un massimo di 4 piani f.t.)

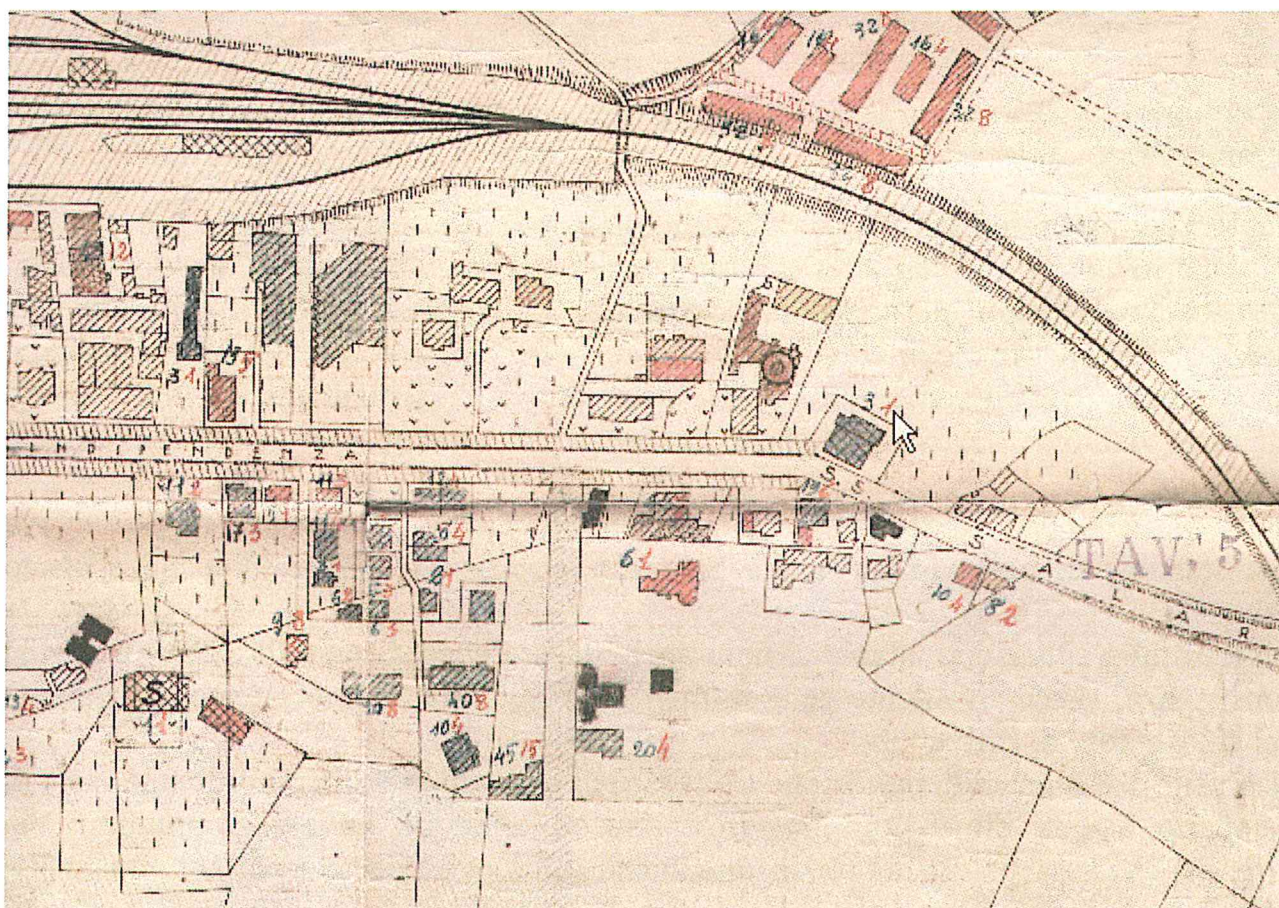


Fig.6 - Stralcio della Tavola di Studio del Piano Pallottini con indicazione del periodo di costruzione dei fabbricati insistenti nella zona.

2- LA PIANIFICAZIONE URBANISTICA GENERALE E PARTICOLAREGGIATA

Le parti di città che contornano la zona dell'Ex Comparto Indipendenza – Firenze hanno assunto a partire dalla fine degli anni '70 un carattere direzionale/terziario, enfatizzato dalla presenza di grandi edifici per uffici, caratterizzati dall'uso prevalente di materiali costruttivi moderni. L'area compresa fra Via Indipendenza e Via Napoli si è invece connotata per la presenza di architetture costruite in prevalenza fra gli anni 1960-1970, a forte densità abitativa e con una elevata intensità di movimento anche per la presenza diffusa di attività commerciali ai piani terra. Nell'immediato intorno della zona in oggetto sono ubicate costruzioni sia residenziali che miste, la cui consistenza arriva fino a sette piani fuori terra.

In tale contesto la zona "Comparto" è rimasta, fin dall'approvazione del PRG e del successivo *Piano Particolareggiato Esecutivo. Zone di Espansione – Quartiere Luciani*, inattuata nelle previsioni che stabilivano una concentrazione di edificabilità. Le ragioni di tale scelta devono ricercarsi già nel Piano Regolatore Benevolo elaborato a partire dalla metà degli anni '60. In tale strumento urbanistico, la zona è indicata con una destinazione di "Zona 2 – Zona di completamento intensiva", prevedendovi un indice massimo di fabbricazione fondiaria pari a 6 mc/mq, lunghezza dei corpi di fabbrica non superiore a ml. 60 e non inferiore a ml 20, numero minimo di piani quattro, con altezza massima 22 ml (comunque non superiore alla larghezza della strada aumentata di $\frac{1}{4}$).

Il Comune, con deliberazione consiliare n.47/78, aveva adottato una variante al PRG relativamente ad alcune zone di completamento residenziali, con l'intento di reperire all'interno di dette zone di completamento spazi per servizi pubblici, parcheggi ecc..

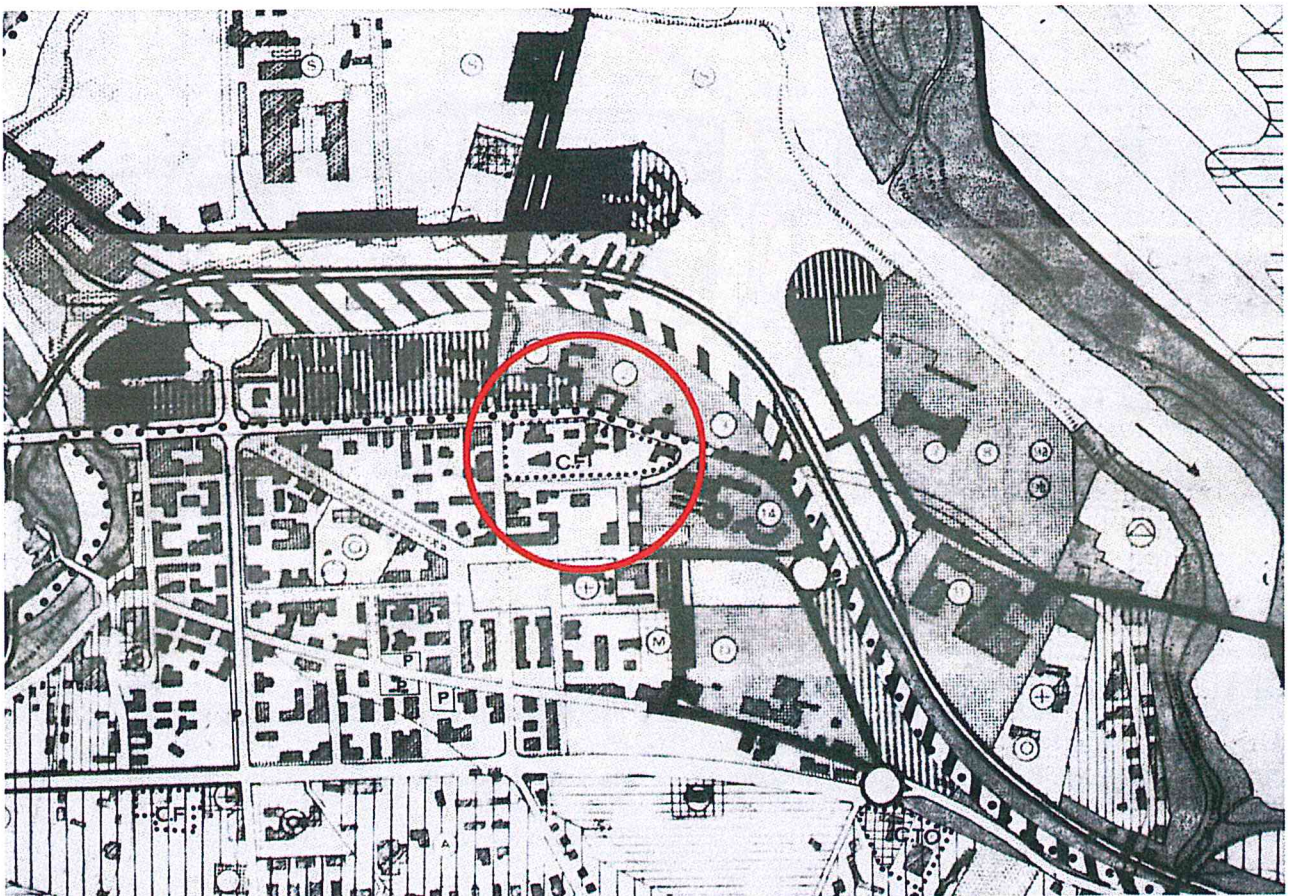


Fig.7 – Stralcio del P.R.G. con l'individuazione del Comparto edificatorio denominato C.F.

La delibera di adozione, per garantire l'acquisizione al patrimonio comunale di dette aree, disponeva che i PPE, che costituivano strumenti esecutivi obbligatori dello strumento generale e condizione per l'edificabilità delle zone di completamento, dovevano essere attuati mediante "comparti" con i quali ci si riproponeva di concentrare l'edificabilità delle zone di completamento (tutte con indici di fabbricazione superiori a 3 mc/mq) per facilitare il reperimento della quantità di spazi per le finalità proposte.

Contestualmente, (con la deliberazione consiliare n.48/78) venivano adottati anche i PPE delle "Zone di Completamento" in particolare quello riguardante il "Quartiere Luciani", (delibera consiliare di controdeduzioni n. 436/79 ed adeguato con le successive delibere di Consiglio Comunale n.100/83 e 145/84).

La Regione Marche, con Decreto Presidenziale n.21226 del 30.4.1985, approvava la variante al PRG e con successivo Decreto Presidenziale n.23670 prot. n.1548/85, approvava (ai sensi della allora vigente legge regionale n.24/84), i Piani Particolareggiati così come adottati con la delibera n.48/78 e modificati con la delibera di controdeduzioni n.436/79, senza fare alcuna menzione né nella parte motiva e neppure nel dispositivo dell'attuazione mediante comparti.

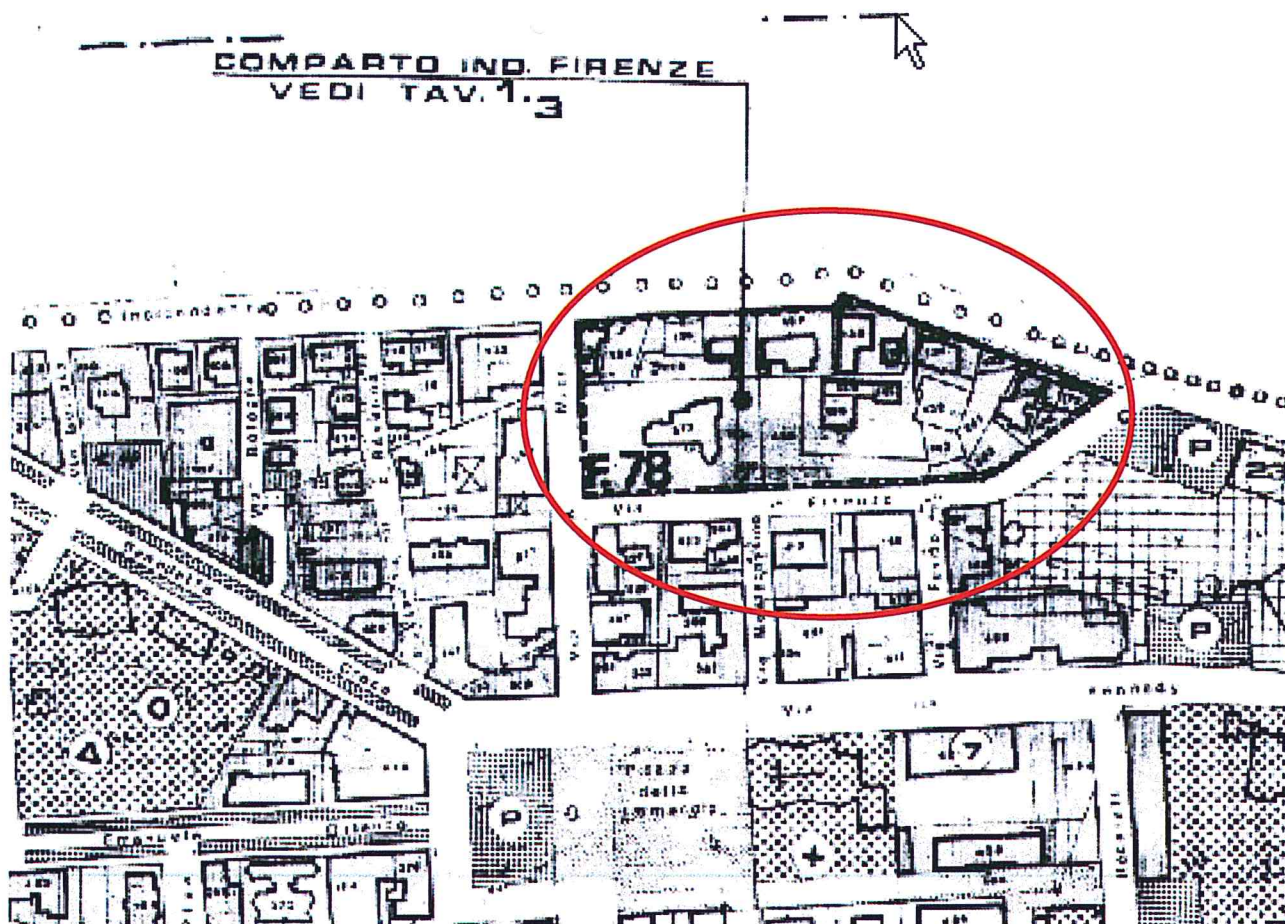


Fig.8 - Stralcio del P.P.E. Zone di completamento - Quartiere Luciani" con l'individuazione del Comparto Edificatorio

Nel citato Decreto Presidenziale n.21226/1985 venivano inserite alcune prescrizioni, per quanto concerne la disciplina dei “*Comparti Edificatori*” (la maggior parte degli stessi in fase di controdeduzioni alle osservazioni e opposizioni furono aboliti); la prescrizione regionale si incentrava sul fatto che l’attuazione sarebbe dovuta avvenire “*nel rigoroso rispetto delle norme tecniche di attuazione del vigente P.R.G. senza variazioni delle distanze, altezze e volumetria*”.

Inoltre fu accolta anche l’osservazione dell’Ufficio Tecnico Comunale in quanto finalizzata a chiarire e precisare alcuni punti della fase attuativa dei comparti edilizi in relazione alla variante al PRG, soprattutto se, laddove fossero previsti spazi e attrezzature di uso pubblico, gli stessi potessero essere considerati opere di urbanizzazione e come tali scomputati dagli oneri previsti dalla L.10/77.

La Variante diventò efficace con la pubblicazione sul B.U.R. n.63 del 17/5/1985. Il Deposito venne notificato il 7/9/1985.

A seguito dell’approvazione di detti strumenti da parte della Regione, l’Amministrazione Comunale invitava i tecnici incaricati del Piano ad adeguare la variante al PRG ed i PPE alle modificazioni ed integrazioni con le quali erano stati adottati definitivamente ed approvati dalla Regione.

Le integrazioni e modifiche apportate alla normativa di piano sono contenute in un elaborato cartaceo (punto n.27 di pag.11), nel quale si dispone che ai comparti del quartiere Luciani venga applicata la normativa prevista nel precedente punto n.26 riferita all’altro comparto localizzato in zona Parignano e precisamente il “Comparto S. Cuore”:

- a) *ossia la VARIANTE al PRG consiste nel fatto che le aree libere, comprese tra la perimetrazione ove va effettuato l’insediamento e la circonvallazione nord, avranno destinazione pubblica (parcheggi, servizi ecc...)*
- b) *gli interventi previsti dovranno essere attuati nel rispetto delle norme tecniche di attuazione del PRG, senza variazione delle distanze, altezze e volumetria” (Pag.12), ossia come disposto dal decreto di approvazione del PRG. (Art. 85 e 21 del pregresso regolamento edilizio)*

Il Piano Particolareggiato, prevedeva quindi una concentrazione dell’edificato da attuare a mezzo di comparto edilizio denominato “*Comparto Indipendenza-Firenze*” da assoggettare, ai sensi dell’art 23 della L.U. n.1150/42 a prescrizioni planivolumetriche, al fine di reperire nella fascia esterna parcheggi pubblici da porre a disposizione dell’Amministrazione comunale.

Nella Tav.1.3 del P.P.E. Zone di Completamento – Quartiere Luciani relativa al Comparto Indipendenza – Firenze sono riportati alcuni parametri dimensionali di zona oltre a Prescrizioni Particolari:

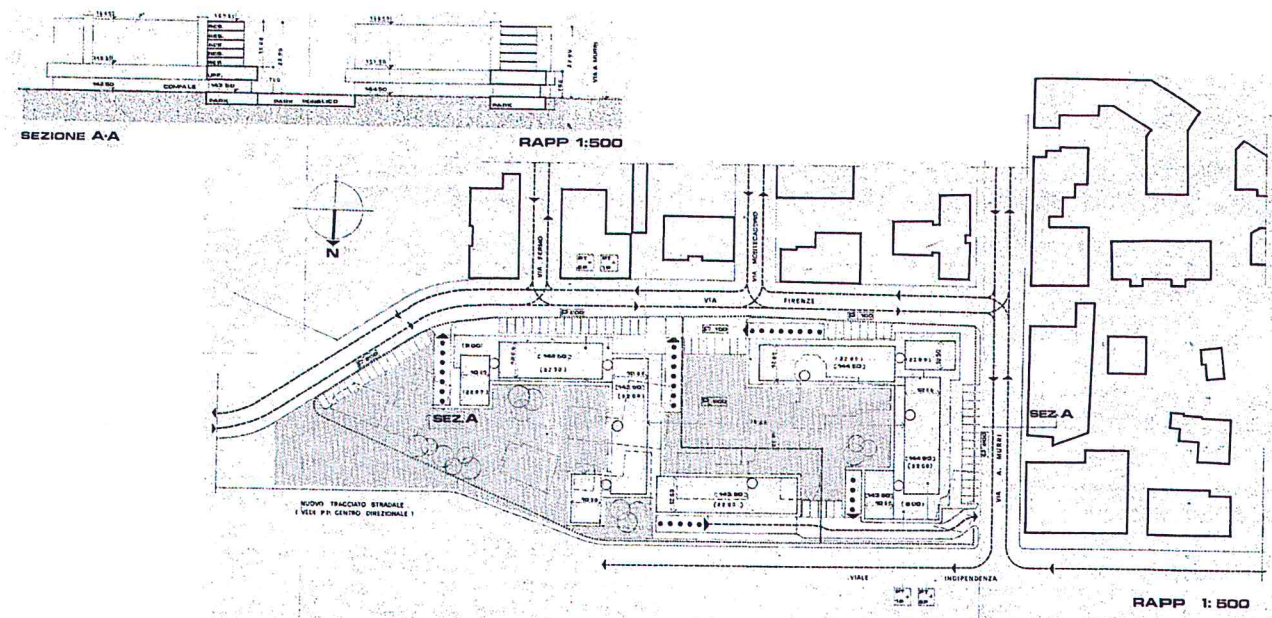


Fig.9 – Stralcio P.P.E. Zone di completamento – Quartiere Luciani. TAV: 1.3 I Comparto Indipendenza - Firenze

PARAMETRI

Destinazione di PRG: “Zona 2 di completamento intensiva”

If = 6mc/mq

Parametri edilizi:

Area interessata (Escluse superfici viarie) : mq 11.800

Volumetria esistente : mc 20.048

Superficie coperta esistente: mq 5.590

Volume realizzabile fuori terra: mc 70.800

Superficie coperta realizzabile: mq 21.200

Destinazioni d’uso

- a) Residenziale (Piani 2-3-4-5-6) 65%
- b) Commerciale e pubblici esercizi (P.T.) 15%
- c) Uffici (P.1) 20%

Parcheggi privati (interamente in sotterraneo):

1 mq x 20 mc su cubatura a) b) c)

40 mq x 100 mq su sup. b) c)

Parcheggi Pubblici (o di uso pubblico)

mq 1.400 di cui 800 mq in superficie (pubblico) e

mq 400 in sotterraneo (di uso pubblico)

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

- 1) Occupazione massima ammessa al piano terreno: 65% della superficie massima coperta dell’edificio al piano primo con obbligo di lasciare percorsi pedonali coperti continui lungo i fronti esterni degli edifici.
- 2) Altezza del piano terreno: ml 4.05 nel caso di utilizzazione commerciale. Ammessa altezza di ml 3.40 in caso di piano a pilotis.
- 3) Sistemazione a verde a prato e con piantagione di un albero di alto fusto ogni mq 50 delle aree scoperte e non destinate a viabilità carrabile o pedonale.
- 4) Nella convenzione con il comune dovranno essere precisate le modalità di gestione del parcheggio sotterraneo di uso pubblico (mq 600).
- 5) Le aree verdi condominiali dovranno essere indivise; vi potranno essere previsti impianti sportivi ad uso condominiale.
- 6) Nella convenzione con il comune potrà essere individuata la possibilità di suddividere, dal punto di vista esecutivo, l’intera area in due sub-comparti previa progettazione esecutiva unitaria.
- 7) Destinazione commerciale ammessa solo se compatibile con il piano del commercio.
- 8) Quando nell’ambito del comparto è prevista un’area pubblica, di norma, salve diverse indicazioni per singoli casi, l’onere di cessione e di attrezzatura, si configura come opera di urbanizzazione e come tale sarà scomputabile ai sensi della legge 10/77.
- 9) Vedi normativa generale e norme tecniche del quartiere Luciani in particolare l’articolo 13.

Il Piano Particolareggiato, essendo trascorsi più di dieci anni dalla sua approvazione, non può più essere utilizzato come atto presupposto per l'attuazione del "comparto" che, per i dissenzienti, prevede l'espropriazione delle aree o fabbricati di loro proprietà. In conseguenza di tale scadenza alcuni proprietari delle aree residue di maggior ampiezza, avevano chiesto all'amministrazione l'approvazione di un planivolumetrico convenzionato per la costruzione di due corpi di fabbrica all'interno del perimetro del comparto, con l'impegno di cedere in convenzione all'Amministrazione Comunale le aree esterne da destinare a parcheggi. La pianificazione sostitutiva convenzionata avrebbe garantito l'acquisizione gratuita delle aree pubbliche e nel contempo l'edificazione secondo le previsioni del PRG e le prescrizioni del PPE.

La problematica urbanistica in esame è stata oggetto di approfondite valutazioni compiute dal Settore in numerosi incontri e colloqui intercorsi nel tempo, nonché abbondantemente sviscerata in sede di deliberazione del Consiglio Comunale n.39/04.

A seguito della Deliberazione Consiliare n.39/04 in data 04.08.2004 veniva stipulata fra il Comune e le ditte istanti apposita convenzione presso il Notaio Dott. Calabrese - per l'attuazione del Piano Particolareggiato in esame (Area Agostini in data 4/8/2004 - Atto rep. n.1527/334; Area ex Petronio in data 15/10/2004 - Atto rep. n.1678/431 Il 4/8/2004 (rep.n. 1527/334) ed il 15/10/2004 (rep.n. 1678/431), a rogito Notaio Marianna Calabrese, sono state sottoscritte le relative convenzione attuative. Il 25/1/2005 (n. 5/2005) ed il 9/3/2005 (n. 25/2005) sono stati rilasciati i permessi di costruire relativi alla realizzazione delle opere di urbanizzazione previste nel progetto.

Su sollecitazione di alcune associazioni ambientaliste la Provincia con nota prot. 333 del 22/3/2005 contestò le modalità di attuazione del Comparto di cui alla Deliberazione n.39 del 19/4/04. L'Amministrazione Provinciale al termine della propria attività di analisi e verifica, con la citata nota prot.n.333/05, concludeva il relativo procedimento, ritenendo che *"gli interventi previsti per l'attuazione del "Comparto Firenze" non possano essere considerati conformi alla normativa urbanistica ed agli strumenti urbanistici comunali vigenti e pertanto eventuali atti autorizzativi ad esso relativi annullabili ai sensi dell'art.39 del D.P.R. n.380/01 e dell'art.3 comma 1, lett. G) della L.R. n.34/92. Si invita pertanto il comune ad adottare, anche in sede di autotutela, i provvedimenti necessari ad evitare la realizzazione degli interventi di cui alla delibera di C.C. n°39 del 19.04.04, dandone comunicazione allo scrivente Settore. Nel contempo, al fine di regolarizzare la procedura urbanistica e garantire interessi e aspettative dei relativi proprietari, il Comune provveda alla redazione di un nuovo P.P.E. per il comparto in argomento ovvero, qualora ciò non risulti possibile in tempi brevi, all'approvazione di un piano di lottizzazione privato in variante al P.R.G."*

La posizione dell'Amministrazione Provinciale, in sintesi subordinava l'edificazione ad una riapprovazione dello strumento attuativo o ad una variante al PRG vigente e conseguentemente al PPE che risultava scaduto.

L'Amministrazione comunale, pur ritenendo che lo strumento approvato fosse (come sostitutivo del comparto) conforme alle leggi urbanistiche e prescrizioni di piano preferì approfondire ulteriormente l'argomento, avviando una più ampia riflessione sugli aspetti evidenziati nella nota provinciale, ed il tentativo di soluzione della problematica in esame, veniva condiviso con la stessa Amministrazione provinciale, tanto che il Settore Urbanistica nella nota prot. n. 717/2005 dava conto anche ai proprietari attuatori del proprio orientamento e della *“necessità di adottare un nuovo PPE per l'area interessata o in alternativa un Piano di Lottizzazione privato in variante al PRG con le procedure e tempistiche previste dall'art. 26 della L.R. n. 34/92”*. Tale risposta traeva il proprio spunto argomentativo dalla comunicazione del rappresentante dei proprietari delle aree interessate all'attuazione del comparto (prot.n 57042/2005) con la quale si diffidava l'Amministrazione comunale a rilasciare i permessi di costruire per i fabbricati inseriti nel piano adottato, nonché all'Amministrazione provinciale a non intraprendere la procedura sanzionatoria di cui all'art. 39 del d.P.R. n. 380/2001.

Conseguentemente il Servizio Urbanistica al fine di dotarsi di un ampio e differenziato quadro interpretativo, nella consapevolezza peraltro dell'intensità dell'onere motivazionale necessario per l'adozione di atti espressione della autotutela decisoria, ha acquisito il parere del dott. Andrea Pacchiarotti, dirigente della Provincia di Pesaro che nella propria relazione - fornendo una soluzione peraltro non dissimile da quella prospettata dall'Amministrazione Provinciale - indicava come preferibile una rinnovazione del potere pianificatorio *“nel rispetto rigoroso dei limiti previsti dal vigente PRG. Omissis ... purché, ovviamente, venissero rispettati i parametri urbanistico-edilizi fissati dalla strumentazione sovraordinata, fossero garantite le dotazioni di standard prescritte e a condizione, infine, che la pianificazione attuativa parziale non pregiudicasse i diritti edificatori che il PRG vigente riconosce anche alle proprietà ricomprese nel sub ambito c.d. di “risulta”*.

Sulla stessa linea appare anche il parere fornito dal Dipartimento Affari Istituzionali e Generali della Regione Marche (prot. n.42508 del 20/7/2005), che su richiesta dell'Assessore all'Urbanistica in merito alle problematiche più generali di attuazione relative ai Piani Particolareggiati scaduti affermava che: *“ Il Piano regolatore particolareggiato scaduto può perciò essere sostituito o da un nuovo piano particolareggiato di iniziativa pubblica o da un piano di lottizzazione di iniziativa privata, qualora si voglia edificare o continuare l'edificazione delle aree in maniera difforme rispetto al piano scaduto. Il nuovo piano attuativo, nel rispetto delle previsioni del piano regolatore generale, può ridisciplinare in maniera diversa la zona già disciplinata dal precedente piano, essendo esso un nuovo strumento di pianificazione che sostituisce quello precedente”*.

I chiarimenti e le soluzioni sopra prospettate sono state recepite dall'Amministrazione Comunale e illustrate sinteticamente nella nota prot.n.43599

del 27/07/2005 ai proprietari delle aree ed ai soggetti attuatori dell'ipotesi d'intervento di cui alla Delibera di Consiglio Comunale n.39 del 19/04/2004, che nella circostanza sono stati resi edotti della seguente scelta: *"... si è ritenuto pertanto, opportuno non rilasciare i permessi di costruire in attesa di una riapprovazione del Piano Particolareggiato esteso a tutto il Comparto, ed a tal uopo, si invitano le ditte in indirizzo a presentare un progetto di sistemazione urbanistica delle aree di proprietà da inserire, ove condiviso dall'amministrazione comunale, nel nuovo piano particolareggiato che verrà predisposto dall'ufficio urbanistica comunale – peraltro esteso a tutto il perimetro di comparto- confermando anche alle altre proprietà i diritti edificatori previsti dal vigente P.R.G."*.

Da tali approfondimenti normativi e procedurali è scaturito un nuovo Piano Particolareggiato Esecutivo della Zona *"Ex Comparto Indipendenza - Firenze"* il cui obiettivo fondamentale era quello di mantenere, precisare e - ove possibile - ampliare le utilità pubbliche originariamente previste nel PPE e reputate necessarie dall'Amministrazione, secondo modalità e criteri compatibili con i diritti e le aspettative dei soggetti privati.

L'area individuata dal nuovo Piano Particolareggiato Esecutivo era stata suddivisa in alcuni sub – ambiti (da n.1 a n.5), da attuarsi separatamente secondo le prescrizioni di *"Zona 2 – Zona di completamento intensiva"*. Tale previsione rimaneva invariata rispetto al Piano Regolatore Generale, e quindi si poteva configurare una conformità del Piano Attuativo con il PRG vigente.

Gli ambiti e gli interventi che venivano sviluppati dal piano riguardavano:

- Interventi di edilizia privata, in cui venivano illustrati i caratteri generali urbanistico - edilizi delle nuove costruzioni in previsione, nonché i fabbricati ed i manufatti oggetto di demolizione.
- Standard urbanistici, in cui si illustravano i criteri per il dimensionamento e la natura degli standard, precisando le modalità di realizzazione ed ottenimento delle urbanizzazioni primarie e secondarie.

I soggetti attuatori della precedente impostazione urbanistica di cui alla Deliberazione Consiliare n. 39/2004 presentarono- in data 7/10/2005 una nuova proposta di sistemazione dell'area di loro proprietà che l'Amministrazione comunale sottopose ad attenta valutazione al fine di avviare un iter corretto per l'elaborazione di un nuovo Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica.

Alcuni soggetti privati proprietari di aree inserite nella zona Ex Comparto hanno chiesto, con nota prot. n.69524 del 7/12/06, che: *"l'area di nostra proprietà venga inserita all'interno di un progetto di sistemazione urbanistica del nuovo piano particolareggiato predisposto dall'ufficio urbanistica comunale. Inoltre confermiamo l'interesse sui diritti edificatori previsti dal vigente P.R.G. anche nel caso di un eventuale accorpamento con altre proprietà limitrofe"*.

Altri soggetti privati proprietari di aree inserite nella zona Ex Comparto hanno chiesto, con nota prot. n.73560 del 30/12/06 che: *"nell'elaborazione di detto piano"*

vengano mantenute, se non addirittura aumentate in senso più restrittivo, le prescrizioni che la Regione Marche indicò al momento dell'approvazione del precedente Piano con i decreti N.21226 del 30 aprile 1985 e N.23670 del 1 ottobre 1985.....”

Ulteriori soggetti privati proprietari (in particolare ERG Petroli s.p.a.) con nota del 22/11/2005 prot.n. 66103, hanno richiesto che l'area di proprietà sia “.... *destinata urbanisticamente ad area specifica per distributore carburanti stradale*”.

L'Amministrazione Comunale, valutate tali richieste, ha dato mandato all'Ufficio Urbanistica di predisporre un Piano Particolareggiato Esecutivo della Zona “*Ex Comparto Indipendenza - Firenze*”, adottato con **Deliberazione Consiliare n. 81 2/10/2006**. Sono state successivamente espletate le procedure di pubblicazione previste dall'art.30 della L.R. n.34/92 e s.m.i ed in particolare in data 16/10/2006 è stato effettuato il deposito presso l'Albo Pretorio del Comune.

Il Piano Particolareggiato e copia della deliberazione consiliare di adozione sono stati trasmessi, all'Amministrazione Provinciale, secondo quanto indicato dalla stessa con Nota Circolare n.26 del 15/11/2005.

Nei trenta giorni successivi alla pubblicazione sono pervenute, come attestato dal Dirigente del Servizio Protocollo ed Archivio con nota prot.72935 del 20/12/2006, n.16 osservazioni. In data 18/12/2006 è inoltre pervenuta al n.72524 del protocollo comunale la nota, prot.1751 del 14/12/2006, del Dirigente del *Settore Urbanistica, BB.NN., Attività Estrattive, VIA* della Provincia di Ascoli Piceno con quale è stata trasmessa la Determinazione n. 7146/gen del 13/12/2006 avente ad oggetto *Osservazioni in merito agli strumenti urbanistici attuativi comunali ai sensi dell'art.1 della L.R. 34/2005 ed art.24 della Legge 28/02/1985, n.47 – Legge Regionale 05/08/1992, n.34 e successive modifiche ed integrazioni. Comune di Ascoli Piceno – Piano Particolareggiato Esecutivo “Ex Comparto Indipendenza-Firenze.*

Con la **Deliberazione n.13 del 9/3/2007** il Consiglio Comunale, controdeducendo alle osservazioni presentate secondo quanto contenuto in apposito “elaborato di Controdeduzioni” redatto dai progettisti, ha approvato definitivamente il Piano in oggetto.

La Giunta Provinciale con la Deliberazione n.218 del 11/6/07 ha preso atto e condiviso l'istruttoria del Dirigente del Servizio Urbanistica proponendo l'annullamento delle Deliberazioni del Consiglio Comunale n.81 del 2/10/06 e n.13 del 09/3/07. Con nota del 18/7/2007, n° 1008 il Dirigente del Servizio Urbanistica della Provincia di Ascoli Piceno ha comunicato l'avviso di avvio del procedimento di annullamento delle delibere consiliari n° 81 del 2/10/2006 e n° 13 del 9/3/2007.

Con Determinazione Dirigenziale n.6071/GER del 23/10/07 trasmessa con nota prot. 1515 del 23/10/07 il Dirigente del Servizio Urbanistica della Provincia ha disposto l'annullamento delle citate Deliberazioni Consiliari di adozione e approvazione del Piano Particolareggiato in oggetto ai sensi dell'art.39 del D.P.R. 380/01 ed art.3 c.1 lett.g della L.R. 34/92.

3. CONTENUTI DELLA NUOVA PIANIFICAZIONE GENERALE E DI DETTAGLIO

Alla luce di quanto sopra evidenziato, il Comune ha deciso di porre le basi per una proficua collaborazione con l'Amministrazione Provinciale, al fine di poter avviare nuovamente l'iter procedimentale di approvazione di uno strumento urbanistico condiviso. A questo scopo si sono tenuti alcuni incontri fra i tecnici provinciali e comunali, dal primo dei quali è scaturito il verbale n. 7475 del 24 gennaio 2008 di cui si riportano i punti fondamentali:

- *Si ritiene condivisibile l'orientamento giurisprudenziale ormai maggioritario per il quale l'intervento edificatorio diretto con incidenza inferiore a 3 mc/mq può concretizzarsi anche al di sotto di tale indice edificatorio, solo in aree completamente urbanizzate e nel rispetto rigoroso delle sagome previste nei piani particolareggiati; tale fattispecie in particolare potrebbe essere applicata nell'attuazione del Comparto "Indipendenza – Firenze" nel rispetto integrale del planovolumetrico e delle prescrizioni espresse nel D.P.G.R. di approvazione del PRG e dei PPE delle Zone di Completamento.*
- *Studio da parte del Comune di una variante al P.R.G. consistente nella ripermimetrazione dell'ambito di comparto alla sola porzione identificata come "sub.ambito-2" nel Piano Particolareggiato Attuativo approvato definitivamente con la deliberazione consiliare n° 13 del 9/3/2007;*
- *Contestuale studio di Piano Particolareggiato, all'interno di tale ambito, con verifica e individuazione della dotazione di standard pubblici calcolati in funzione della volumetria complessiva (esistente e da realizzare) secondo la specifica modalità prevista dal D.M. 1444/1968 e cioè Le aree che verranno destinate agli spazi di cui al precedente art. 3 nell'ambito delle zone A) e B) saranno computate, ai fini della determinazione delle quantità minime prescritte dallo stesso articolo, in misura doppia di quella effettiva (cioè calcolando lo standard secondo la seguente modalità: un abitante ogni 120 metri cubi di costruzione e superficie di standard pari a mq 9,00 per ogni abitante);*
- *Studio della possibilità di assegnare alle aree attualmente comprese all'interno del perimetro del comparto del P.R.G. ed esterne alla successiva nuova ripermimetrazione di cui sopra, la possibilità di un intervento di ampliamento diretto (anche nell'ipotesi di indice superiore a 3,00 mc/mq) previa precisa verifica delle effettive ed attuali capacità edificatorie residue.*

L'area inclusa nell'originario perimetro del "Comparto Indipendenza – Firenze" e precisamente la "Zona 2 – Zona di completamento intensiva" con indice di fabbricazione fondiario pari a 6 mc/mq, è stata scomposta in alcuni ambiti di riferimento (dal n.1 al n.8).

Nell'individuazione degli ambiti si è tenuto conto dell'articolazione di proprietà e di alcuni caratteri di omogeneità individuabili all'interno della zona.

Gli ambiti così individuati, sono stati poi attentamente analizzati e valutati attraverso l'individuazione di parametri dimensionali riferiti alla superficie, alle volumetrie esistenti ed a quelle residue rispetto all'originario indice di zona (pari a 6 mc/mq).

Dalla TABELLA è possibile leggere i dati scaturiti dall'attenta analisi di ciascun ambito individuato

Foglio	Particella	Superficie	Volume 1	Volume 2	Volume 3	Volume totale	Indice	Vol. residuo
Ambito 1	123	264	997	968	0	1965	7,443182	-711,00
Ambito 2	125	1180	449	0	0	449	0,380508	5156,00
Ambito 3	127	710	2762	112	0	2874	4,0478873	
	211	47	224	0	0	224	4,7659574	
	217	13	49	0	0	49	3,7692308	
		770	3035	112	0	3147	4,087013	510,50
Ambito 4	128	670	2665	263	0	2928	4,370149	254,50
Ambito 5	131	320	2684	0	0	2684	8,3875	
	133	100	0	0	0	0	0	
	349	15	0	0	0	0	0	
	435	5	0	0	0	0	0	
	553	10	0	0	0	0	0	
	697	330	373	0	0	373	1,130303	
	695	40	0	0	0	0	0	
		820	3057	0	0	3057	3,728049	838,00
Ambito 6	134	485	571	1056	0	1627	3,3546392	
	173	340	918	59	40	1017	2,9911765	
		825	1489	1115	40	2644	3,204848	1274,75
Ambito 7	124	350	0	0	0	0		
	436	94	0	0	0	0		
	313	2910	1519	427	58	2004	0,6886598	
		3354	1519	427	58	2004	0,597496	13927,50
Ambito 8	160	300	2784	0	0	2784	9,28	
	161	82	531	0	0	531	6,4756098	
	694	1090	16	0	0	16	0,0146789	
	433	1050	2342	0	0	2342	2,2304762	
	472	25	0	0	0	0	0	
	549	187	0	0	0	0	0	
	696	705	0	0	0	0	0	
	130	80	235	34	0	269	3,3625	
	698	10	0	0	0	0	0	
	550	65	0	0	0	0	0	
	552	35	0	0	0	0	0	
	132	260	954	158	0	1112	4,2769231	
		3889	6862	192	0	7054	1,813834	11418,75
Ambito 7-8		7243	8381	619	58	9058	-	25346,11
TOTALE		11772	20073	3077	98	23248	1,974856	32669,00

Nella successiva riunione del 26 febbraio 2008, dopo aver illustrato gli studi progettuali condotti in conformità alle indicazioni tecniche delineate nel corso della precedente riunione (soprattutto in relazione alle volumetrie insistenti sull'area), si è aperto un confronto sull'ipotesi proposta ed espresse valutazioni positive sulla soluzione impostata secondo le seguenti linee:

- *Modifica in variante al P.R.G. del perimetro originario del comparto e dell'attuale indice fondiario con limite massimo di circa 4,75 mc/mq;*
- *Delimitazione del nuovo perimetro di comparto alle sole aree di proprietà della Società Immobiliare Verde s.r.l. e Catalini & Olivieri s.r.l.;*
- *Relativamente a tale comparto, devono essere previste dotazioni minime di standard calcolate per l'intera volumetria prevista, secondo la specifica modalità indicata dal D.M.1444/1968 e cioè Le aree che verranno destinate agli spazi di cui al precedente art. 3 nell'ambito delle zone A) e B) saranno computate, ai fini della determinazione delle quantità minime prescritte dallo stesso articolo, in misura doppia di quella effettiva (cioè calcolando lo standard secondo la seguente modalità: un abitante ogni 120 metri cubi di costruzione e superficie di standard pari a mq 9,00 per ogni abitante);*
- *Individuazione delle aree residue, appartenenti all'originario comparto, di 6 distinti ambiti;*
- *Relativamente all'ambito-lotto 2 (area distributore di carburanti), introduzione nella norma tecnica di attuazione della possibilità di effettuare interventi edilizi diretti di ampliamento volumetrico (fino al predetto limite di 4,75 mc/mq) previa cessione (convenzione approvata dalla Giunta Comunale) delle aree necessarie a soddisfare il corrispondente valore dello standard di urbanizzazioni primarie (in contiguità alle aree destinate a standard pubblico all'interno dell'ambito definito dal nuovo perimetro di comparto) nonché della monetizzazione della quantità di aree necessarie a soddisfare il corrispondente valore dello standard di urbanizzazioni secondarie (calcolate sull'ipotesi di 120 MC/ab relativamente alla volumetria in ampliamento e superfici di standard pari a mq 9.00 per ogni abitante per primarie e secondarie);*
- *Relativamente agli ambiti nn.1,3,4,5 e 6 in considerazione dei modesti incrementi volumetrici specifici, introduzione, nella norma tecnica di attuazione, della possibilità di effettuare interventi edilizi diretti di ampliamento volumetrico (fino al predetto limite di 4,75 mc/mq), previa monetizzazione della quantità di aree necessarie a soddisfare il corrispondente valore dello standard di urbanizzazioni secondarie (calcolate sull'ipotesi di 120 metri cubi per abitante relativamente alla volumetria in ampliamento e superficie di standard pari a mq 3,25 per ogni abitante secondarie);*

- *Il Piano Particolareggiato, all'interno del nuovo ambito di comparto, fermi i limiti volumetrici e le quantità di standard sopra evidenziati, sarà redatto in conformità alle specifiche linee progettuali:*
 - a. *Previsione di sagome planovolumetriche (sono previsti tre edifici, il primo con articolazione in due corpi su una piastra ad "L" di cui una porzione su Via Murri di altezza pari a ml.19,00 e la porzione parallela all'area del distributore di carburante di altezza pari a ml 22,00; il secondo edificio posto a ridosso dell'attuale ambito n.3 ha un'altezza massima pari a ml 12,50, il terzo edificio anch'esso con articolazione di corpi su una piastra ad "L" di altezza complessiva ml 22,00);*
 - b. *Aree necessarie per il soddisfacimento delle quantità minime di standard calcolate secondo la specifica modalità prevista dal D.M. 1444/1968 (cioè un abitante ogni 120 mc di costruzione e superficie di standard pari a mq 9.00 per ogni abitante) reperite all'interno del comparto;*
 - c. *Superfici a parcheggio localizzate in prossimità della viabilità pubblica in modo da implementare e rendere più funzionali le attuali dotazioni di parcheggio pubblico (in particolare lungo Via Firenze i parcheggi saranno realizzati a pettine);*
 - d. *Connessione funzionale attraverso aree attrezzate di collegamento – da ricomprendere nelle quantità di standard – delle aree destinate a spazi verdi attrezzati, poiché gli stessi concorrono a creare un sistema unitario da Viale Indipendenza, lungo Via Murri e Via Firenze, con contestuale arretramento degli accessi alle aree private su via Firenze;*
 - e. *Posizionamento degli edifici sul confine delle aree a destinazione pubblica lungo Via Murri e Via Firenze;*
 - f. *Destinazione d'uso "commerciale e/o direzionale" dei piani terra degli edifici con la limitazione che non potranno essere insediate medie strutture di vendita (come definite dalla norma regionale di settore) e quindi con la sola possibilità di insediare esercizi di vicinato (Sup. max di vendita non superiore a 250 mq);*
 - g. *Nei Piani in elevazione saranno ammessi solo usi residenziali e/o compatibili (Studi Privati).*

Viene infine concordato di predisporre una variante al P.R.G. ai sensi dell'art.26 della L.R. n.34/92 consistente nella ripermimetrazione dell'ambito di comparto e contestuale redazione di un Piano Particolareggiato Esecutivo con attuazione da parte del privato attraverso specifica convenzione.

Pertanto alla luce di quanto concordato nelle citate riunioni sono state poste le basi su cui fondare la nuova pianificazione che si compone di:

- a) elaborati che ai sensi degli artt.15 e 16 della L.R. 34/92 e s.m.i. si riferiscono alla variante urbanistica al P.R.G. vigente;
- b) elaborati che, ai sensi degli artt. 30-31 e 32 della L.R. 34/92 e s.m.i., si riferiscono al Piano Particolareggiato Esecutivo dell’Ambito 7 “Via Firenze”, così come perimetrato nelle tavole di variante al P.R.G.

Gli elaborati grafici allegati sono suddivisi a seconda che si riferiscano alla variante al PRG (Va) o al nuovo Piano Particolareggiato Esecutivo (PPE) e risultano i seguenti:

- tav. n.1 Va - Stralcio degli strumenti urbanistici interessanti l’area d’intervento - varie scale;
- tav. n.2 Va - Stato attuale su base catastale ed aerofotogrammetrica - scala 1:500;
- tav.n.3 Va - Zonizzazione generale su base catastale e aerofotogrammetria con indicazione degli ambiti d’intervento - scala 1:500;
- tav. n.4 PPE - Planimetria stato riformato - Ambito 7 “Via Firenze” - con indicazione della viabilità e dei parcheggi pubblici - scala 1:500;
- tav. n.5 PPE - Planimetria stato riformato - Ambito 7 “Via Firenze” - Planivolumetrico con indicazione di altezze, volumi, distacchi e larghezze stradali - scala 1:500;
- tav. n.6 PPE - Planimetria stato riformato - Ambito 7 “Via Firenze” - Indicazione degli standard urbanistici - scala 1:500;
- tav. n.7a PPE - Planimetria stato riformato - Ambito 7 “Via Firenze” - Indicazione delle opere di urbanizzazione primaria - Sistemazioni esterne scala 1:200;
- tav. n.7b PPE - Planimetria stato riformato - Ambito 7 “Via Firenze” - Indicazione delle opere di urbanizzazione primaria - Sottoservizi - scala 1:200;

Gli elaborati cartacei sono comuni sia alla variante al PRG che al nuovo PPE:

- Elaborato A – Relazione illustrativa con verifica standard urbanistici;
- Elaborato B – Norme tecniche di attuazione;
- Elaborato C – Documentazione fotografica;
- Elaborato D – Elenco delle proprietà catastali suddivise per ambiti;
- Elaborato E – Cronoprogramma;
- Elaborato F – Relazione Finanziaria e Computo Metrico Estimativo - Opere di urbanizzazione;
- Elaborato G – Schema di convenzione;
- Elaborato H – Relazione di fattibilità geologica e geotecnica della variante al PRG e Relazione Geologica, Geomorfologica e Geotecnica del PPE Ambito 7 “Via Firenze”;
- Elaborato I – Relazione botanico – vegetazionale
- Elaborato L – Relazione di compatibilità acustica

4. DIMENSIONAMENTO DEL PIANO E VERIFICA DEGLI STANDARD URBANISTICI

4.1 Criteri di dimensionamento

Si fa espresso richiamo a quanto stabilito nei vari commi dell'art.9 delle Norme Tecniche di Attuazione del PTC provinciale "*Criteri per il dimensionamento dei PRG e limiti a varianti agli strumenti urbanistici vigenti*".

In particolare si fa riferimento a:

- 1) I Comuni nel valutare i fabbisogni edilizi e nel determinare la quantità e la qualità delle aree necessarie per un ordinato sviluppo insediativo devono rigorosamente attenersi ai criteri e metodologie stabilite dalla deliberazione del Consiglio Provinciale n. 107 del 20 novembre 1996 e dalle ulteriori indicazioni anche di tipo parametrico contenute nella relazione tecnica;
- 2) Il rispetto di tali criteri, parametri e metodologie di dimensionamento costituirà uno dei principali elementi di valutazione di conformità degli strumenti urbanistici comunali da parte della Provincia;
- 5) I nuovi fabbisogni insediativi dovranno essere soddisfatti per almeno un 10% tramite il riuso e recupero del patrimonio edilizio esistente, preferibilmente mediante specifiche previsioni progettuali contenute nei PRG;
- 6) Tutte le nuove previsioni insediative dovranno comunque essere verificate alla luce della dotazione dei servizi esistenti (reti tecnologiche; infrastrutture; parcheggi; servizi sociali; ecc.) e delle effettive capacità finanziarie in entrata e di spesa del Comune interessato in caso risulti necessario un loro adeguamento da parte del Comune;
- 10) Non saranno ammesse varianti agli strumenti urbanistici generali comunali in assenza della verifica dell'avvenuto utilizzo per almeno il 70% delle vigenti previsioni urbanistiche; nel caso di piani di iniziativa pubblica (PIP, PEEP, PdR, ecc.) il limite è ridotto al 60%. La verifica dovrà essere riferita ed articolata per tipologia di previsioni urbanistiche (residenziali, commerciali, industriali) oggetto di variante.
- 11) Quanto previsto nel comma precedente non opererà nel caso in cui la variante non preveda incrementi in termini di volumetrie e di consumo di suolo, per varianti riguardanti opere pubbliche, attrezzature ed impianti di interesse generale, dotazione di servizi ed infrastrutture, nonché in caso di riduzione di previsioni urbanizzative.

4.2 Standard urbanistici della Variante al PRG

La presente variante al vigente Piano Regolatore Generale introduce nella zona disciplinata dal “Comparto Indipendenza – Firenze” una nuova pianificazione, individuando una “Zona 2 bis – Zona di completamento intensivo” con indice fondiario pari a 4,75 mc/mq in notevole riduzione rispetto all’originario valore pari a 6 mc/mq.

Nel PPE delle Zone di Completamento – Quartiere Luciani, le quantità di aree da destinare a standard per la Zona 2 da disciplinare mediante comparto edificatorio erano già individuate all’interno dello stesso Piano. Nello specifico, in relazione alla sottozona “E”, che comprendeva anche la zona del Comparto, era previsto un carico urbanistico pari a mc.197.700 (comprensivo delle volumetrie preesistenti e di quelle di nuova previsione concentrate prevalentemente all’interno dello stesso comparto).

Le superfici a standard conseguentemente calcolate risultavano rispondenti alla norma e soddisfacevano il fabbisogno minimo come espressamente rilevato nel D.P.G.R. n.21226 del 30/4/1985 di approvazione del medesimo Piano.

Secondo tali indicazione all’interno del Comparto Indipendenza – Firenze come rilevabile dalla originaria TAV.1.3 a fronte di una volumetria complessiva pari a **70.800 mc** veniva prevista esclusivamente la localizzazione di standard pubblici destinati a parcheggio per una **superficie complessiva di mq 1.400**.

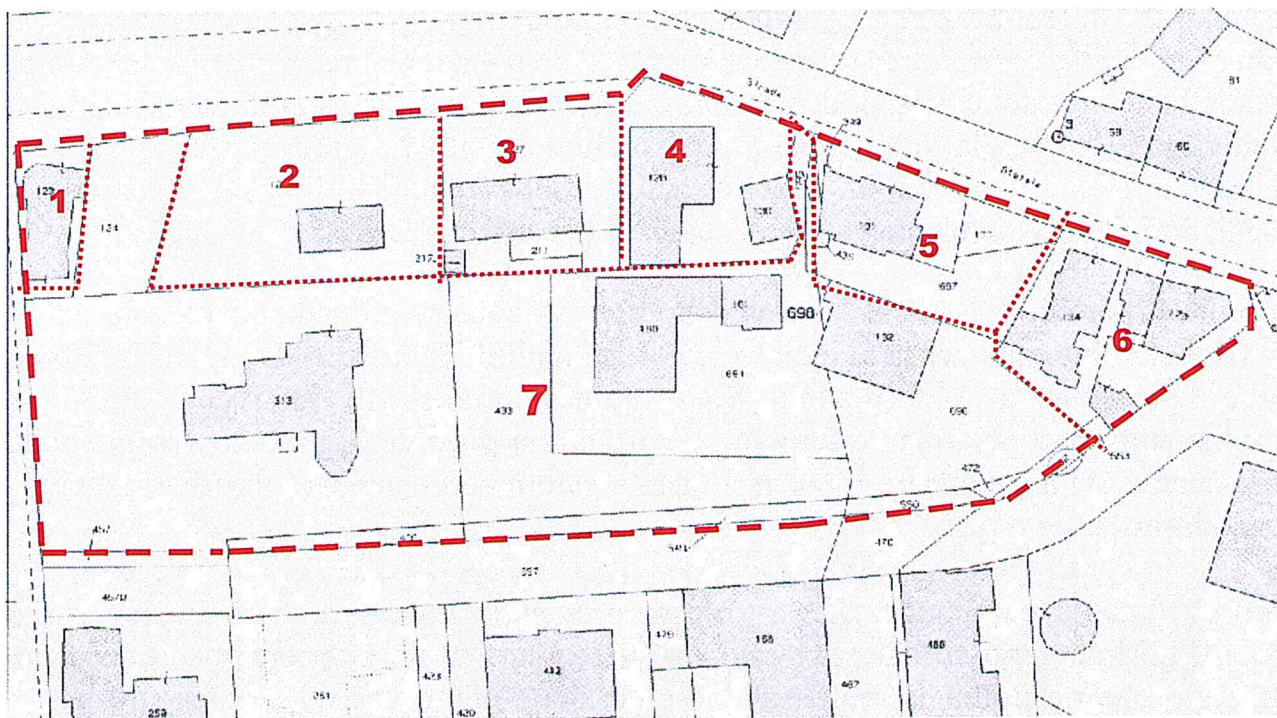


Fig.10 - Individuazione degli ambiti definitivi in cui è stato suddiviso la zona dell’ex Comparto “Indipendenza – Firenze”. Si precisa che per una maggiore facilità di calcolo sono stati accorpate i due iniziali ambiti d’intervento n.7 e 8 in un unico ambito d’intervento denominato “ambito 7 – Via Firenze”.

Al fine di individuare nella nuova pianificazione, una corretta dotazione di aree per standard si è concordato con l'Amministrazione Provinciale quanto segue:

- Relativamente all'ambito-lotto 2 (area distributore di carburanti), introduzione nella norma tecnica di attuazione della possibilità di effettuare interventi edilizi diretti di ampliamento volumetrico (fino al predetto limite di 4,75 mc/mq) previa cessione (convenzione approvata dalla Giunta Comunale) delle aree necessarie a soddisfare il corrispondente valore dello standard di urbanizzazioni primarie (in contiguità alle aree destinate a standard pubblico all'interno dell'ambito definito dal nuovo perimetro di zona) nonché della monetizzazione della quantità di aree necessarie a soddisfare il corrispondente valore dello standard di urbanizzazioni secondarie (calcolate sull'ipotesi di 120 mc /ab relativamente alla volumetria in ampliamento e superfici di standard pari a mq 9.00 per ogni abitante per primarie e secondarie);

- Relativamente agli ambiti nn.1,3,4,5 e 6 in considerazione dei modesti incrementi volumetrici specifici, introduzione, nella norma tecnica di attuazione, della possibilità di effettuare interventi edilizi diretti di ampliamento volumetrico (fino al predetto limite di 4,75 mc/mq), previa monetizzazione della quantità di aree necessarie a soddisfare il corrispondente valore dello standard di urbanizzazioni secondarie (calcolate sull'ipotesi di 120 mc /ab relativamente alla volumetria in ampliamento e superficie di standard pari a mq 3,25 per ogni abitante secondarie).

La norma attuativa prevede nello specifico che per l'”Ambito 2 – distributore di carburante” la realizzazione di ampliamenti volumetrici e/o di nuova costruzione sia subordinata alla cessione, regolata da specifica convenzione, delle aree necessarie al soddisfacimento del corrispondente valore di standard per urbanizzazioni primarie in contiguità a quelle già individuate e previste nell'ambito 7 “Via Firenze” sottoposto al nuovo PPE – nonché la monetizzazione delle quantità di aree necessarie a soddisfare il corrispondente valore di standard per urbanizzazioni secondarie.

Per gli altri ambiti dal n.1 al n.6 non sono previsti consistenti aumenti volumetrici in relazione al fatto che per la maggior parte degli ambiti identificati ha già utilizzato un indice prossimo a 4,75 mc/mq. Sono quindi ammissibili interventi diretti di ampliamento particolarmente limitati, per i quali si prevede la monetizzazione delle aree necessarie a soddisfare il corrispondente valore dello standard di urbanizzazione secondaria.

Nell'eventualità comunque che si volesse prevedere l'accorpamento di due o più ambiti, gli interventi edilizi dovranno essere regolati da un ulteriore specifico piano attuativo che disciplini la realizzazione e cessione delle aree ed attrezzature per le urbanizzazioni primarie e secondarie.

4.3 Calcolo degli Standard urbanistici dell'ambito n.7 "Via Firenze"

Il Piano Particolareggiato Esecutivo così come ridefinito e ripermetrato all'interno della variante al PRG vigente, prevede un indice di fabbricazione fondiario assai più ridotto rispetto a quello originario.

L'indice di fabbricazione fondiario, pari a 4,75 mc/mq applicato alla superficie di mq 7.243,00 consentirebbe di realizzare una volumetria massima ammissibile è pari a mc.34.404,25.

L'intervento edificatorio, dell'ambito 7 – "Via Firenze" prevede la realizzazione di una volumetria complessiva pari a mc. 34.401.

La dotazione minima di standard urbanistici, in funzione di tale volumetria e del fatto che si tratta di un intervento da attuare in zona di completamento (ai sensi del Decreto Interministeriale 2 aprile 1968, n. 1444), è computata nella seguente misura:

- mc 34.404 / 120 ab. = n. 287 abitanti
- n. 287 x mq / abit. 18 / 2 = mq. 2.583,00 di cui:
 - a) n. 287 x 11,5 / 2 = mq. 1.650,25 per urbanizzazioni primarie
 - b) n. 287 x 6,5 / 2 = mq. 932,75 per urbanizzazioni secondarie

La dotazione di standard urbanistici, previsti all'interno del perimetro di zona è pari ad un totale di mq. 2.632,27, così ripartita:

- mq. 625,44 di aree destinate a parcheggi pubblici in superficie;
- mq. 2.006,83 di aree destinate a verde pubblico attrezzato ed aree attrezzate di collegamento.

Il piano prevede di reperire l'intera quantità dovuta per le urbanizzazioni all'interno del perimetro dell'area d'intervento, mediante superfici da destinare a parcheggi e spazi pubblici attrezzati a verde, secondo la distribuzione contenuta nelle tavole di progetto.

Tale scelta è stata dettata da alcune considerazioni in merito al fabbisogno di parcheggi pubblici, particolarmente importante in questa parte di città; nella nuova progettazione di dettaglio vengono aumentati, in particolare, i parcheggi lungo la Via Firenze, mediante una più razionale disposizione degli stalli ed introduzione di n.2 posti auto per disabili.

La disposizione planimetrica dei nuovi edifici consente la creazione di uno spazio connettivo attrezzato a verde pubblico, che partendo da Viale Indipendenza ricollega i vari spazi, trovando un'ampia area di sosta in posizione baricentrica, quale cerniera tra gli stessi edifici che assume le caratteristiche di uno spazio socialmente aggregante, capace di offrire la fruibilità a livello di quartiere. Tale spazio sarà pavimentato, contornato dal verde e vi saranno previsti gli opportuni arredi per consentire la seduta.

La zona sarà inoltre dotata di una nuova illuminazione pubblica e saranno realizzate tutte le reti tecnologiche per il passaggio degli impianti.

5. DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI

5.1 Disciplina del costruito

Le norme tecniche di attuazione costituiscono il riferimento generale per gli interventi edilizi – articolati secondo ambiti d'intervento omogenei (in base alla proprietà delle aree ed alla tipologia di edifici esistenti):

Ambito	Particelle al foglio AP n.78	Superficie (mq.)	volume esistente (mc.)	Indice edificatorio sfruttato (mc/mq)
ambito 1	123	264,00	1.965,00	7,443
ambito 2	125	1.180,00	449,00	0,380
ambito 3	127, 211	770,00	3.147,00	4,087
ambito 4	128	670,00	2.928,00	4,370
ambito 5	131, 133, 349, 435, 697	820,00	3.057,00	3,728
ambito 6	134, 173	825,00	2.644,00	3,204
ambito 7 "Via Firenze"	124,313,436,130,132,160,161,313, 433,436,472,550,552, 49,694,695, 696,698	7.243,00	9.058,00	1,250

▪ Interventi in "Zona 2-bis – Zona di completamento intensivo" della variante parziale al vigente P.R.G.

Gli interventi edilizi per l'intera zona sottoposta a nuova pianificazione generale, sono disciplinati dall'Indice Massimo di Fabbricazione Fondiario è pari a 4,75 mc/mq e da un'altezza massima di ml 22,00.

E' prescritta la definizione architettonica di tutti i prospetti dell'edificio e pertanto non sono ammesse, fatti salvi gli interventi edilizi con sagoma planovolumetrica definita all'interno dell'ambito "Via Firenze", costruzioni in aderenza sul confine di proprietà. Non sono ammessi corpi di fabbrica sporgenti, rispetto ai corpi principali, più di ml. 2,00; tali corpi sono soggetti al rispetto integrale delle norme regolamentari e legislative in materia di distanze (da edifici antistanti, dai confini, dagli spazi pubblici). Potranno essere costruiti corpi di fabbrica lineari, a collegamento delle testate dei corpi di fabbrica principali, purché di altezza non superiore di ml. 4,00 e destinati ad abitazioni e studi privati, a negozi ed autorimesse.

Sono ammesse, all'interno degli edifici le seguenti destinazioni:

- usi residenziali e/o compatibili (studi privati);
- limitatamente ai piani terra è ammessa anche la destinazione d'uso commerciale, con esclusione per la localizzazione di attività di vendita della tipologia di "media" e "grande" struttura di vendita, così come definite dalla norma regionale in materia di commercio;
- la destinazione d'uso direzionale;

- la localizzazione di attività artigianali compatibili – in relazione ai valori di emissioni sonore, di gas e vapori, di produzione di rifiuti e reflui – con il carattere prettamente residenziale del quartiere.

La distanza minima di ogni prospetto dai confini laterali e posteriori non potrà essere inferiore a ml. 5,00. E' comunque ammessa la costruzione di nuovi edifici o l'ampliamento di quelli esistenti a confine, su un solo fronte stradale, principale. Fermo il rispetto dei parametri relativi alla distanza dai confini di proprietà, dagli spazi pubblici e dagli edifici prospicienti, non saranno computati nella superficie lorda, e conseguentemente non contribuiranno al calcolo del volume urbanistico, le porzioni di murature esterne degli edifici, eccedenti la larghezza di cm. 30,00 e comprese entro la larghezza complessiva di cm. 50,00, destinate all'adozione delle tecnologie costruttive per favorire il rendimento energetico nonché per il rispetto dei requisiti acustici passivi degli edifici.

Analogamente, fermo il rispetto della normativa in materia antisismica, non saranno computati nell'altezza di piano, e conseguentemente non contribuiranno al calcolo delle altezze massime e del volume urbanistico, le porzioni di solaio, eccedenti la dimensione di cm. 30,00 e comprese entro la dimensione complessiva di cm. 45,00 destinate all'adozione delle tecnologie costruttive per favorire il rendimento energetico nonché per il rispetto dei requisiti acustici passivi degli edifici.

All'interno della "Zona 2-bis – Zona di completamento intensivo" di P.R.G. sono previsti distinti regimi edificatori:

A) Interventi edilizi all'interno degli ambiti da 1, 2, 3, 4, 5 e 6

I titoli abilitanti per gli interventi edilizi localizzati all'interno dei singoli ambiti non sono subordinati alla preventiva approvazione di piani particolareggiati.

A1) AMBITO 2

Relativamente all'ambito n. 2 (area distributore di carburanti), è ammissibile la realizzazione di interventi edilizi di ampliamento volumetrico e nuova edificazione, previa cessione, regolata da specifica convenzione approvata dalla Giunta Comunale, delle aree necessarie a soddisfare il corrispondente valore dello standard di urbanizzazioni primarie – in contiguità alle aree destinate a standard pubblico all'interno dell'ambito del nuovo perimetro dell'ambito n.7 "Via Firenze" – nonché della monetizzazione della quantità di aree necessarie a soddisfare il corrispondente valore dello standard di urbanizzazioni secondarie.

A2) AMBITI 1 - 3 - 4 - 5 - 6

Relativamente agli ambiti n. 1, 3, 4, 5 e 6, in considerazione dei modesti incrementi volumetrici specifici, è ammissibile la realizzazione di interventi edilizi di ampliamento volumetrico, previa monetizzazione della quantità di aree necessarie a soddisfare il corrispondente valore dello standard di urbanizzazioni secondarie.

E' ammesso l'accorpamento di due o più ambiti; in tale caso gli interventi edilizi dovranno essere regolati da specifico piano di lottizzazione che disciplini la realizzazione e cessione delle aree ed attrezzature per urbanizzazioni primarie e secondarie.

B1) Interventi edilizi all'interno dell'ambito n.7 "Via Firenze"

Le norme tecniche riportate all'articolo 3 costituiscono il riferimento generale per gli interventi edilizi – con sagoma plano-volumetrica definita secondo gli schemi indicati negli elaborati grafici – previsti all'interno dell'ambito n.7 "Via Firenze". L'attuazione della trasformazione urbana prevista all'interno dello stesso, è regolata da specifica convenzione.

B2) Interventi sull'edificio esistente "D" – Al fine di conservare le caratteristiche storico-documentarie dell'edificio "D" posizionato all'interno dell'ambito 7 "Via Firenze", originaria stazione di posta lungo il tratto urbano della strada Salaria, sono state previste opere di restauro e risanamento conservativo. Le funzioni compatibili sono quelle residenziali e/o studi privati, ed è previsto l'aumento del numero delle unità immobiliari. Sono consentiti gli interventi volti all'inserimento degli impianti tecnologici necessari all'insediamento di unità residenziali, purché gli stessi risultino compatibili con i criteri della conservazione sopra esposti e non determinino aumenti di volume. E' obbligatorio l'adeguamento della struttura per il rispetto della normativa in materia di superamento delle barriere architettoniche.

B3) Interventi di demolizioni – Al fine di permettere la realizzazione degli interventi edificatori privati nell'ambito 7 "Via Firenze", nonché degli spazi ed attrezzature pubbliche da cedere all'Amministrazione Comunale, sarà consentita la demolizione degli edifici esistenti:

- fabbricato denominato ex villa Petronio, distinto al foglio n.78, part. n.313;
- fabbricato denominato ex Caserma, distinto al foglio n. 78, part. n. 160, 161, per il quale la Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio delle Marche con nota prot. n.3805 del 16/3/06 acquisita al prot. comunale n. 17489 del 22/3/2006 ha espresso il seguente parere *"si comunica che da un riscontro effettuato sulla documentazione ricevuta ed a seguito di sopralluogo effettuato da funzionario ispettivo dello scrivente ufficio, di poter esprimere parere favorevole alla prevista demolizione dell'edificio richiamato in oggetto"*.
- Negozi, serre e vivai esistenti ricadenti sulle partt. 132, ecc. sempre del foglio 78.

5.2 Disciplina dei parcheggi – I parcheggi previsti all'interno dell'ambito 7 "Via Firenze" sono articolati nel modo seguente:

- parcheggi in superficie pubblici;
- parcheggi in superficie privati;
- parcheggi 1° livello sottostrada privati;
- parcheggi 2° livello sottostrada privati.

Sono pubblici, e posizionati in superficie, i parcheggi necessari al soddisfacimento degli standard di cui all'art. 5 del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444.

Gli stessi, necessari al soddisfacimento degli *standard urbanistici* saranno realizzati e ceduti al Comune, a titolo gratuito, secondo modalità stabilite dalla Convenzione la quale dovrà disciplinare anche la sistemazione delle superfici pubbliche, esterne al perimetro di zona, attualmente utilizzate come parcheggi pubblici lungo via Firenze e via Murri (per le porzioni strettamente attinenti il perimetro della zona).

I parcheggi del 1° e dell'eventuale 2° livello interrato e quelli ricavati in superficie negli spazi privati di pertinenza dei fabbricati saranno destinati al soddisfacimento del fabbisogno di cui all'articolo 41 sexies della Legge 17 agosto 1942, n. 1150.

6 - OPERE DI NATURA AMBIENTALE

La rimozione delle alberature attualmente esistenti per la realizzazione sia degli interventi edificatori privati che degli spazi e parcheggi pubblici, richiede una soluzione che possa compensare tale perdita e, anzi, con l'occasione, provveda a migliorare la dotazione di standard qualitativi in tema di verde all'interno del quartiere. Sono stati adottati opportuni criteri di compensazione, pur non risultando applicabile l'art. 23 della L.R. n. 6/ 2005. Infatti, la nota prot. 008651/13/10/2005 del Servizio Sistema Agroalimentare, Ambiente rurale e foreste della Regione Marche, chiarisce i termini dell'applicazione dell'art.23 della citata L.R. n.6/2005, specificando che nei perimetri urbani, l'elenco delle specie protette e le procedure da applicarsi sono transitoriamente quelle di cui alla L.R. n.7/85 e s.m.i. In detta legge la prevista piantagione compensativa non sembra trovare applicazione si è ritenuto comunque opportuno adottare misure di compensazione per la salvaguardia delle alberature presenti nella zona, laddove le stesse debbano essere abbattute.

Nell'elaborazione del Piano sono stati considerati i seguenti criteri indicati dall'art. 23 "*Misure di compensazione ambientale*" del PTC provinciale:

1) *Le opere ed i lavori, ammissibili in base alla normativa vigente, che comportano comunque la distruzione ed il danneggiamento di beni botanico-vegetazionali devono essere accompagnati o seguiti da misure di compensazione ambientale;*

2) *Per compensazione ambientale si intende l'impianto e la realizzazione, sullo stesso terreno dove sono stati realizzati i lavori e le opere o su terreni vicini indicati dall'autorità competente, di beni botanico - vegetazionali di entità almeno pari a quelli distrutti o danneggiati;*

3) *Per realizzare le misure di compensazione è necessario predisporre, contestualmente agli elaborati relativi al progetto delle opere o dei lavori, un progetto di compensazione ambientale, secondo le modalità indicate dall'autorità competente e da sottoporre alla sua approvazione.*

4) *Successivamente al collaudo degli interventi effettuati a titolo di compensazione ambientale, deve essere sottoposto all'approvazione dell'autorità competente un piano di coltura e di conservazione dei beni botanico-vegetazionali impiantati.*

Nel Computo Metrico Estimativo delle Opere di urbanizzazione di cui all'Elaborato F è stata prevista la messa a dimora di nuove essenze arboree, in sostituzione di quelle esistenti. Nella TAV.7a PPE - *Planimetria stato riformato - Ambito 7 "Via Firenze"* - *Indicazione delle opere di urbanizzazione primaria - Sistemazioni esterne* è evidenziata la localizzazione delle nuove essenze arboree:

- 1 - cupressus sempervirens;
- 2 - viburnum tinus;
- 3 - formazione di prato;
- 4 - laburnum anagyroides;
- 5 - cercis siliquastrum;

- 6 - celtis australis ;
- 7 - symphoricarpus racemosus :
 - a) var. *fructo alba*
 - b) var. *fructo rubro*;
- 8 - philadelphus coronarius;
- 9 - quercus ilex;
- 10 - catalpa bignonia;
- 11 - lavandula vera;
- 12 - cotonaster salicifolia repens;
- 13 - eleagnus ebbingei var.aurea;
- 14 - nandina domestica;
- 15 - rosmarinus officinalis;
- 16 - plumbago capensis:
 - a) var. *alba*
 - b) var. *coerulea*;
- 17 - erica spp.:
 - a) var. *carnea*
 - b) var. *Winter beauty*;
- 18 - hypericum calycium.

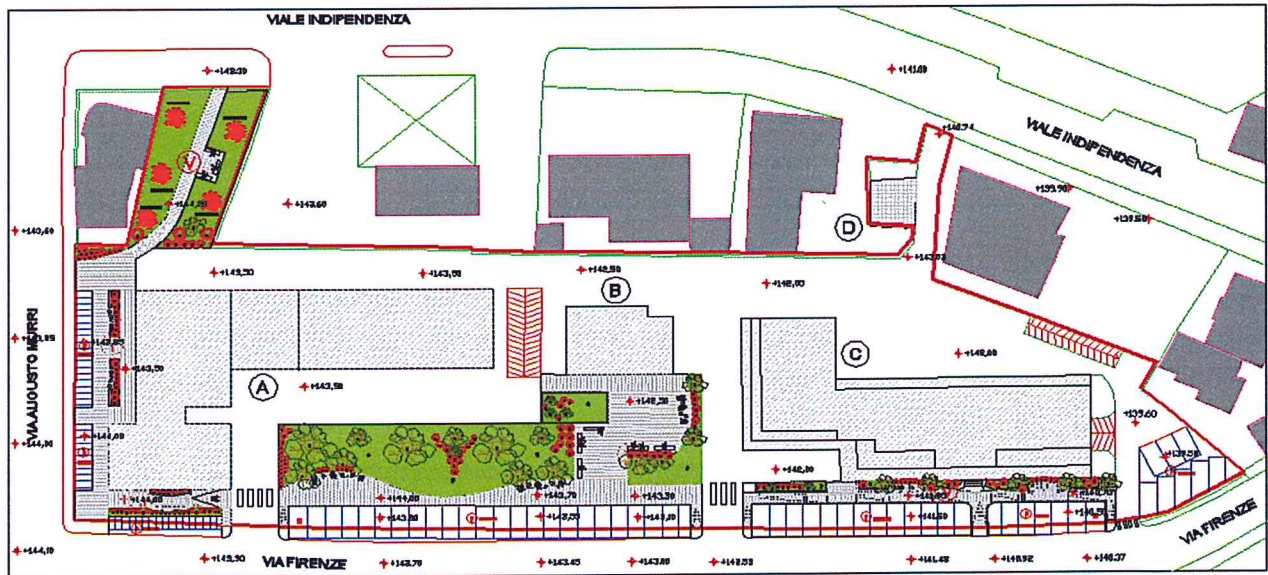


Fig.11 - Individuazione dei principali interventi di natura ambientale previsti nell'ambito 7 – "Via Firenze".

7 - INTERRELAZIONI CON GLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA

7.1 - Relazioni con il Piano Paesistico Ambientale Regionale (P.P.A.R.)

Va in primo luogo rilevato che la Variante parziale al vigente PRG, pur in pendenza delle procedure di adeguamento del Piano Regolatore Generale al Piano Paesistico Ambientale Regionale è ammissibile in quanto sono verificate le condizioni stabilite dalla Direttiva Regionale n.14 del 02.10.1997 per l'ammissibilità delle varianti parziali in adeguamento al P.P.A.R.

Si rileva altresì che:

- l'area oggetto di variante rientra nel regime delle esenzioni di cui all'art.60 punto 1b) in quanto area regolamentata da strumento urbanistico attuativo di iniziativa pubblica approvato prima dell'entrata in vigore del P.P.A.R.;
- la zona interessata dalla variante si colloca in un contesto edificato che non presenta particolari emergenze di tipo paesaggistico.

Le indicazioni del P.P.A.R. che interessano la zona della variante sono le seguenti:

Per quanto riguarda i vincoli paesaggistici di cui al D.Lgs Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 "*Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137*" pubblicato nella *Gazzetta Ufficiale* n. 45 del 24 febbraio 2004 (riportati nella Tav.1 del P.P.A.R.) l'area non è interessata da vincoli.

L'area ricade nella fascia morfologica pedeappenninica PA come si rileva dalla Tav.2 del P.P.A.R.

Per quanto riguarda i sottosistemi tematici nessuna indicazione è presente nelle tavv. 4 e 5 del P.P.A.R. relativamente al sottosistema botanico-vegetazionale.

Per quanto riguarda il sottosistema geologico geomorfologico l'area viene ricompresa tra quelle di qualità diffusa GC nella tav.3 del P.P.A.R.; non sono segnalate emergenze geologiche nella successiva tav.3° come pure non sono state evidenziate dalle indagini geologiche a corredo della variante.

Con riferimento ai sottosistemi generali l'area è ricompresa nelle aree D "resto del territorio" e ricade nelle "*Aree V – Aree di alta percettività visuale relativa alle vie di comunicazione ferroviarie, autostradali e stradali di maggiore intensità di traffico*" individuate nella tav.7 del P.P.A.R.

Per quanto riguarda le categorie costitutive del paesaggio è stato rilevato quanto segue:

Sottosistema Botanico Vegetazionale

Non vi sono indicazioni nelle tavole del P.P.A.R. per l'area interessata dalla variante; si è tuttavia proceduto ad un'indagine specifica sull'area in questione (si veda elaborato "I - Relazione botanico vegetazionale") dalla quale si rileva che dal punto di vista ambientale, paesistico ed agronomico non vi sono particolarità da evidenziare.

Sottosistema Geologico Geomorfologico

Non vi sono ambiti di tutela interessanti l'area oggetto della variante. Dalle indagini geologiche (elaborato H) non si evidenzia la presenza di emergenze geologiche ed idrogeologiche né di particolare rischio relativamente agli interventi previsti.

L'area oggetto di variante risulta non ricompresa tra quelle soggette al vincolo idrogeologico di cui al R.D. 30.12.1923, n.3267.

Sottosistema Storico Culturale

L'area è interessata dall'ambito provvisorio di Tutela Orientata del Centro Storico come si rileva dall'elaborato di trasposizione dei vincoli del P.P.A.R.

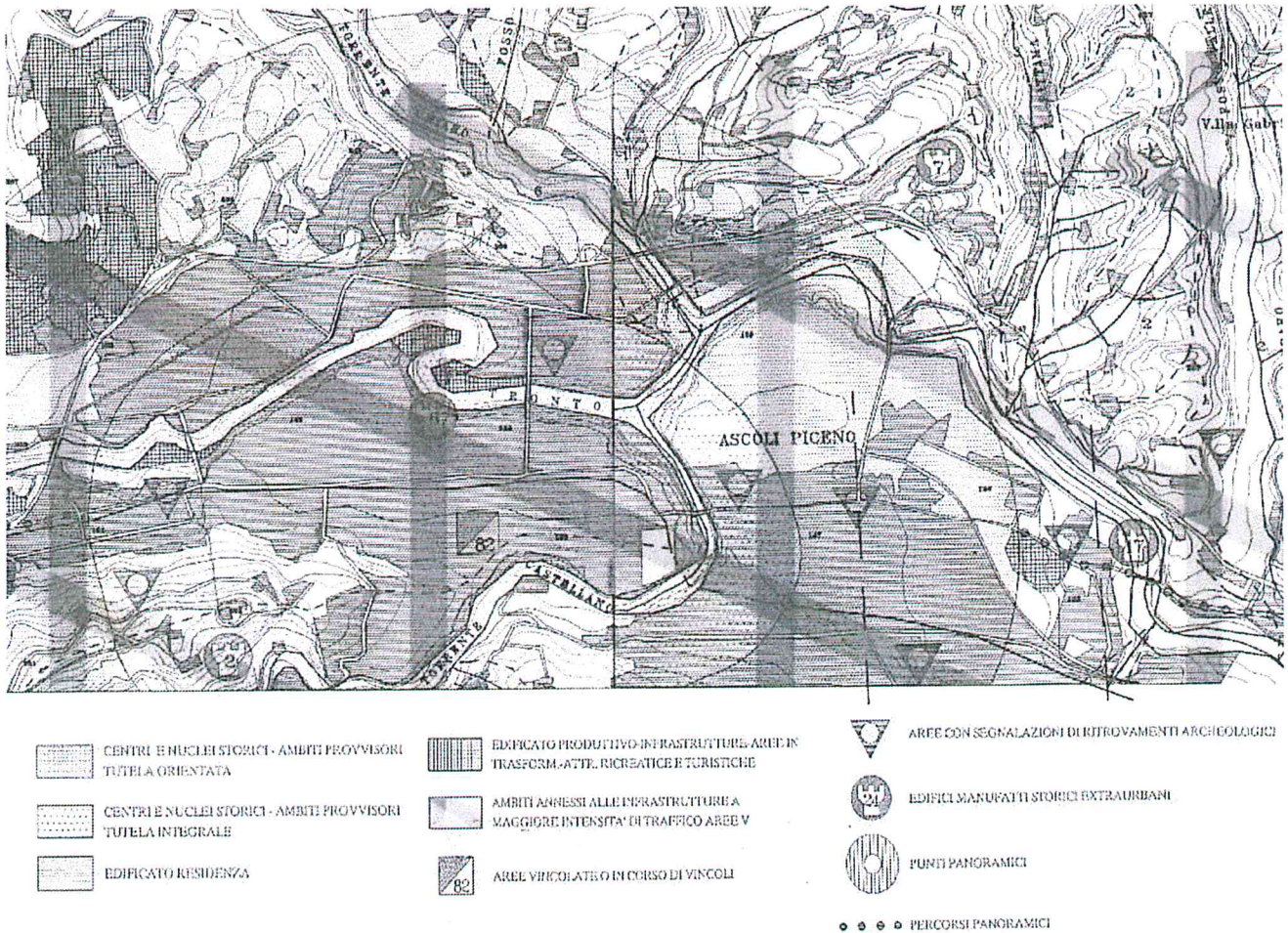


Fig.12 - Stralcio della TAV.3.1 – Ascoli Nord. Trasposizione dei vincoli provvisori e permanenti del PPAR

Per quanto riguarda tale ambito di tutele ci si è attenuti a quanto indicato nella nota prot. 0002547/07/01/08 della Regione Marche in risposta al “*quesito in merito all’applicazione dell’art.60 delle N.T.A. del P.P.A.R. quando si debba predisporre una variante urbanistica su aree già disciplinate da strumento urbanistico approvato prima dell’entrata in vigore dello stesso P.P.A.R. ed in merito all’applicazione dell’ambito provvisorio di tutela ai sensi dell’art.39 delle N.T.A. del P.P.A.R. relativo al centro storico del Comune*”. L’area oggetto di variante rientra nella fattispecie in cui si riscontra la presenza di un ambito di tutela ai sensi del Titolo IV delle N.T.A. del P.P.A.R. (in particolare l’ambito provvisorio di tutela orientata del Centro Storico) ma al tempo stesso non è soggetta alle prescrizioni di base del P.P.A.R. in base a quanto stabilito dall’art.60 punto 1b) delle N.T.A. dello stesso. La Direttiva

Regionale n.14 del 2.10.1997 stabilisce l'ammissibilità della presente variante parziale al P.R.G. purché vengano salvaguardate le ragioni che determinano l'esenzione.

La Regione Marche, con la nota citata in precedenza, ha chiarito che l'esenzione dall'applicazione delle prescrizioni di base, una volta verificatasi permane nel tempo anche se successivamente il Piano Attuativo risulta scaduto.

Infine si rileva l'indicazione nella tav.17 del P.P.A.R. di un'area con segnalazione di ritrovamenti archeologici e la presenza di tratti di centuriazioni (tratto ipotizzato) che tuttavia non trovano riscontro nell'area oggetto di variante. Si ritiene in ogni caso, di dover richiedere il preventivo parere della Soprintendenza Archeologica Regionale. Durante gli scavi di fondazione verranno comunque effettuate indagini archeologiche più approfondite.

7.2 - Relazioni con il Piano per l'assetto Idrogeologico del Fiume Tronto

Come evidenziato nelle tavole del Piano di Assetto Idrogeologico, elaborato dall'Autorità di Bacino del Fiume Tronto, il perimetro della Variante al PRG non è interessato da zone a rischio frana o esondabili.

7.3 - Relazioni con il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia

La presente variante, elaborata anche al fine di dare sistematizzazione agli strumenti urbanistici che interessano la zona è congruente con quanto individuato nel Piano Territoriale Provinciale, adottato definitivamente con Deliberazione del Consiglio Provinciale n. 90 del 06/09/2007. In particolare si fa riferimento a:

- *art.9 - Norme Tecniche di attuazione per l'omogenizzazione ed il coordinamento degli strumenti urbanistici generali comunali, in particolare il comma 11 che stabilisce la non operatività del comma 10 nel caso in cui la variante non preveda incrementi in termini di volumetrie e riduzioni di previsioni urbanizzative.*

- *Art.14 - Zone destinate ad attrezzature comuni, servizi pubblici e standard urbanistici:*

3) Le aree da destinare a standard, in particolare negli strumenti attuativi, dovranno essere ubicate in siti caratterizzati da pendenze lievi e dovrà essere garantita l'accessibilità per tutti i tipi di disabilità; inoltre nel caso del verde pubblico, gli spazi non potranno essere eccessivamente frazionati e si dovrà anzi porre attenzione alla concentrazione degli stessi in presenza di aree dello stesso tipo adiacenti o vicine.

4) I progetti che prevedono interventi sulla viabilità dovranno tendere a separare, ove possibile, il traffico veicolare da quello pedonale e porre particolare attenzione alle intersezioni tra gli stessi al fine di consentire la mobilità ai disabili senza ausili.

7.4 - Relazioni con il Piano Territoriale Regionale

La presente variante risulta in linea con quanto delineato nel PIT e comunque non contrasta con alcuna norma o previsione dello stesso strumento territoriale.

7.5 – Valutazione degli effetti del Piano sull’ambiente

In relazione agli aspetti attinenti la Direttiva 2001/42/CE, cioè la valutazione degli effetti delle scelte dello strumento urbanistico sull’ambiente, si ritiene necessario richiamare quanto espressamente previsto dalla D.G.R. n.561 del 14/04/2008 (B.U.R. Marche n.42 del 28/04/2008). In particolare, ancorché si possa collocare l’avvio del procedimento in oggetto in una data anteriore al 31/7/2007, la variante al PRG proposta e il connesso Piano Particolareggiato Esecutivo possono essere ricondotti alla tipologia di cui al punto 3 lett.d) della citata D.G.R. n.561/08 *“Le varianti al PRG contenenti precisazioni normative a chiarimento di meccanismi di attuazione delle previsioni insediative, ferma restando l’entità del carico urbanistico”*.

La variante in oggetto, infatti oltre a prevedere chiarimenti in merito alla forma di attuazione, relativamente al perimetro del Comparto, determina una significativa diminuzione dell’indice edificatorio. Pertanto non si è proceduto all’applicazione delle norme procedurali di cui al D.lgs 152/2006 e L.R. n.6/07 in materia di valutazione ambientale strategica.

8 - Indicazioni per la definizione di un Piano dell'accessibilità ai fini dell'abbattimento delle Barriere Architettoniche

La verifica relativa all'eliminazione ed al superamento delle barriere architettoniche sarà effettuata in fase di approvazione dei progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione e degli edifici privati, in base alla normativa vigente, in particolare il D.P.R. n.503 del 24 luglio 1996 "*Regolamento recante norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici, spazi e servizi pubblici*" che al Titolo II disciplina le "*Aree edificabili, Opere di Urbanizzazione e opere di arredo urbano*" prescrivendo, all'art.3 - "*Aree Edificabili*" che nell'elaborazione degli strumenti urbanistici le aree destinate a pubblici servizi vengano scelte preferendo quelle che assicurino la progettazione di edifici e spazi privi di barriere architettoniche. Inoltre per gli spazi pedonali - art.4 - la norma fa riferimento proprio ai progetti relativi agli spazi pubblici e alle opere di urbanizzazione.

Nella presente variante al vigente P.R.G. con contestuale redazione di Piano Particolareggiato Esecutivo viene comunque conferita particolare rilevanza all'eliminazione delle barriere architettoniche per garantire la completa accessibilità e percorribilità degli spazi progettati.

9 - Modalità di attuazione del Piano

Gli interventi edilizi previsti dal P.P.E., relativamente all'esecuzione delle opere di urbanizzazione, saranno attuati tramite permessi di costruire. Gli interventi di nuova costruzione, così come rappresentati negli schemi planovolumetrici illustrati negli specifici elaborati grafici, potranno essere attuati, in alternativa al permesso di costruire, tramite denuncia di inizio di attività edilizia. I tempi di esecuzione delle opere di urbanizzazione e di realizzazione degli interventi sono disciplinati da apposito atto di convenzionamento e descritti nello specifico Elaborato "E" relativo al *Cronoprogramma degli interventi*.

10. Modifiche della Variante per adeguamento ai rilievi di cui alla Deliberazione della Giunta Provinciale n.269 del 04/08/2009

Si riportano di seguito i rilievi di cui alla D.G.P.269/09, specificando per ognuno quali siano state le modifiche che i progettisti hanno adottato per rendere il Piano conforme a tali rilievi.

1.Parcheggi pubblici o privati d'uso pubblico.

Rilievo n.1

- 1. necessità che il Comune preveda nelle restanti aree libere o nei piani interrati – in maniera proporzionale alla volumetria prevista dal presente Piano per ciascun ambito e in relazione all'effettiva destinazione dei piani terra ed al numero di esercizi (commerciale, direzionale, ecc.) – ulteriori parcheggi pubblici o privati di uso pubblico; nell'ambito 7 tali aree a parcheggio non potranno comunque essere inferiori a mq 389;*

In attuazione a tale rilievo, si è operata la scelta di individuare e graficizzare, per l'ambito n.7, all'interno del Piano Particolareggiato Esecutivo, le quantità aggiuntive di parcheggi pubblici o privati d'uso pubblico, così come richiesto dalla stessa amministrazione Provinciale. In particolare la Provincia aveva stabilito che per tale ambito si reperissero ulteriori superfici a parcheggio di uso pubblico, comprensivi degli spazi di manovra, per una quantità non inferiore a mq 389. Dagli elaborati di progetto si evidenzia come le superfici aggiuntive di parcheggi di uso pubblico (compresi gli spazi di manovra) siano pari a mq. 567,52.

Per gli altri ambiti si è stabilito quanto segue:

A) ambito n. 2 (area distributore di carburanti), dove è ammissibile la realizzazione di interventi edilizi di ampliamento volumetrico e nuova edificazione, previa cessione, regolata da specifica convenzione delle aree necessarie a soddisfare il corrispondente valore dello standard di urbanizzazioni primarie – in contiguità alle aree destinate a standard pubblico all'interno dell'ambito del nuovo perimetro dell'ambito n.7 – nonché della monetizzazione della quantità di aree necessarie a soddisfare il corrispondente valore dello standard di urbanizzazioni secondarie.

In tale ambito, qualora fossero previste destinazioni d'uso commerciali, direzionali o artigianali – in attuazione delle prescrizioni di cui alla D.G.P. n.269 del 04/08/2009 ed in aggiunta alle aree pubbliche di cui al precedente capoverso – è prescritto l'obbligo di individuare parcheggi pubblici o privati di uso pubblico per una superficie minima pari a mq.1,00 ogni mc. 65,00 (superficie calcolata in base al proporzionamento fra le volumetrie dell'ambito 7 e le superfici per parcheggi privati di uso pubblico specificate nel rilievo n.1).

B) ambiti n. 1, 3, 4, 5 e 6, in considerazione dei modesti incrementi volumetrici specifici, è ammissibile la realizzazione di interventi edilizi di ampliamento volumetrico, previa monetizzazione della quantità di aree necessarie a soddisfare il corrispondente valore dello standard di urbanizzazioni secondarie.

In tali ambiti, sempre in considerazione dei modesti incrementi volumetrici, non dovranno essere individuate ulteriori aree da destinare a parcheggi pubblici o privati

di uso pubblico – in attuazione delle prescrizioni di cui alla D.G.P. n.269 del 04/08/2009.

Qualora invece, fossero previste destinazioni d'uso commerciali, direzionali o artigianali – in attuazione delle prescrizioni di cui alla D.G.P. n.269 del 04/08/2009 ed in aggiunta alle aree pubbliche di cui ai precedenti capoversi – è prescritto l'obbligo di individuare parcheggi pubblici o privati di uso pubblico per una superficie minima pari a mq.1,00 ogni mc. 65,00 (superficie calcolata in base al proporzionamento fra le volumetrie dell'ambito 7 e le superfici per parcheggi privati di uso pubblico specificate nel rilievo n.1).

Essendo inoltre ammesso l'accorpamento di due o più ambiti, in tale caso, gli interventi edilizi dovranno essere regolati da specifico piano di lottizzazione che disciplini la realizzazione e cessione delle aree ed attrezzature per urbanizzazioni primarie e secondarie, nonché le superfici aggiuntive per parcheggi di uso pubblico.

2. Fruizione degli spazi pubblici lungo via Firenze

Rilievo n.2

- 2 *necessità che al fine della migliore fruizione degli spazi pubblici previsti su via Firenze, venga eliminata la discontinuità del verde pubblico, rilevabile nella Tav.7PPE e di conseguenza venga individuata una soluzione progettuale per interrare, completamente, il primo piano di parcheggi privati pertinenziali;*

Nella modifica del progetto si è eliminata la discontinuità del verde individuata lungo via Firenze (porzione est). Si è inoltre sistemata la parte esterna dei fabbricati, al fine di rendere il primo piano di parcheggi privati effettivamente interrato, nel rispetto dell'art.13 comma U del Regolamento Edilizio Comunale (vedi parere del Comitato Tecnico per il Territorio sul rispetto dell'art.13 del R.E.C. – pg.10 della D.G.P. n.269/09).

3. Razionalizzazione dei parcheggi lungo Via Firenze

- 3 *necessità che il Comune provveda a razionalizzare la fruibilità dei parcheggi pubblici lungo via Firenze, per una corretta manovra;*

La modifica del progetto ha consentito una razionalizzazione dei parcheggi pubblici nella porzione est di Via Firenze, raccordandoli con le nuove superfici per parcheggi privati d'uso pubblico, di cui al punto 1, sfruttando gli stessi spazi di manovra.

4– 5 – 6 Modifiche ai vari elaborati progetti

Rilievi 4-5-6

- 4 *necessità venga integrata la Convenzione, individuando nei privati i soggetti attuatori della porzione di parcheggio ricadente su area pubblica;*
- 5 *necessità di rispettare le prescrizioni della Soprintendenza per i Beni Archeologici delle Marche nota prot. n.10053 del 16/09/2008;*
- 6 *necessità di salvaguardare il più possibile gli alberi di alto fusto presenti nell'ambito n.7;*

I vari elaborati sono stati modificati tenendo conto di tali rilievi.

