

# COMUNE DI ASCOLI PICENO

## VARIANTE AL P.R.G. RELATIVA ALLE ZONE DI SERVIZIO AGLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI ATTIGUE AL P.I.P. IN LOCALITA' "BATTENTE"

(Elaborato adeguato alla delibera della  
Giunta Provinciale n. 298 del 27/10/2010)

### RELAZIONE TECNICA

LUGLIO 2007-APRILE 2009  
data: MARZO 2010 - GIUGNO 2010  
GENNAIO 2011

Tavola

1/v

Progettista:

Ing. Vincenzo Ballatori

*Vincenzo Ballatori*

ELABORATO	<del>ADOTTATO</del> - APPROVATO	CON
	RECEPITO - ADEGUATO	ALLA
DELIBERA DI	CONSIGLIO	COMUNALE
	GIUNTA	
N°	7	DEL 02/02/2011



## AVVERTENZA

Il presente elaborato è integrato con i seguenti rilievi formulati dalla Provincia con la delibera di Giunta Provinciale n. 298 del 27/10/2010, che prevalgono sulle eventuali diverse indicazioni e che di seguito si riportano:

- ❖ le tavole di zonizzazione sono state modificate individuando le aree destinate a nuova edificazione dalla presente variante (Zona commerciale - direzionale) con un retino diverso rispetto a quello utilizzato per la zona D - Artigianale;
- ❖ per l'edificio denominato D'Angelo - Di Camillo è stata ritenuta idonea la soluzione progettuale riportata negli elaborati integrativi trasmessi alla Provincia in data 06.09.2010, fatta propria in sede di approvazione definitiva della variante,
- ❖ nelle tavole di zonizzazione è riportato l'attuale ambito di tutela di Villa Alvitreti, pari a ml. 50;
- ❖ per il Comparto A3 è stata stralciare la possibilità di realizzare nuova volumetria e pertanto è stata modificata la tabella riportata nelle Tavv. 4/1, 4/2 relativa alle volumetrie massime realizzabili;
- ❖ per gli interventi ammissibili sul fabbricato n° 20- Comparto A3, si faccia esclusivamente riferimento all'art. 7 "Edifici esistenti. Interventi ammessi";
- ❖ per Villa Alvitreti e per il fabbricato denominato D'Angelo - Di Camillo vengono previsti solo ed esclusivamente gli interventi normati dall'art. 31 lett.a), b), c), della L. n° 457/78, escludendo gli interventi di ristrutturazione edilizia;
- ❖ per la chiesetta ubicata in aderenza al complesso denominato Cancelli sono previsti solo interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
- ❖ va stralciato il comma a) "Destinazioni escluse" dell'art. 5 delle NTA della variante in oggetto;
- ❖ nel comma b) art. 5 delle NTA relativo alle "Destinazioni Residenziali", è da intendere la volumetria di soli mq. 120 di residenziale, per un appartamento per il proprietario o per il custode;
- ❖ la Relazione relativa al Piano paesistico Ambientale Regionale è da intendere modificata con l'indicazione degli ambiti di tutela definitivi dei due corsi d'acqua Fosso Scodella e terrapone, pari a ml. 40;
- ❖ vanno rispettate le prescrizioni del Servizio Interventi Sismici Idraulici e di Elettricità, Protezione Civile e Forestazione- ex Genio Civile - della Provincia di Ascoli piceno, nota prot. n° 8256 del 10.12.2007;
- ❖ va trasmessa all'Amministrazione Provinciale copia della deliberazione di C.C. di approvazione della variante allo strumento urbanistico in narrativa.

## COMUNE DI ASCOLI PICENO

### Variante al Piano Regolatore Generale Comunale relativa alle zone di servizio agli Insedimenti Produttivi attigue al P.I.P. in Località "Battente"

#### RELAZIONE

##### Obiettivi e finalità generali

L'intervento di cui agli elaborati tecnici e grafici allegati riguarda la variante al vigente piano regolatore generale comunale in merito al Piano per Insedimenti Produttivi in località Bivio Folignano - "Battente" di Ascoli Piceno.

Tale variante si rende necessaria anche a seguito degli atti di transazione stipulati in data 06.09.2005 e 07.12.2005 autorizzati con deliberazioni di Giunta Comunale n. 231 del 17.11.2004 e n. 195 del 09.11.2005, ed ulteriori documentazioni intercorse.

Con deliberazione n. 90 del 22.05.2001, la Giunta Comunale ha approvato il progetto definitivo-esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria del PIP sopraccitato in località Bivio di Folignano / Battente -1° stralcio. In seguito, in data 08.08.2001, i tecnici comunali hanno preso possesso delle aree occorrenti per la loro realizzazione.

Successivamente, in data 25.09.2002, il Comune ha altresì provveduto all'occupazione temporanea d'urgenza dei beni immobili necessari alla realizzazione del PIP - 2° stralcio.

Dando seguito ad osservazioni precedentemente inoltrate presso l'Ente espropriante, alcuni proprietari hanno proposto formale opposizione avanti al Tribunale Amministrativo Regionale delle Marche avverso le procedure del PIP, esprimendo contestazioni sia in merito alle procedure di approvazione dello stesso strumento urbanistico, sia in relazione alle indennità di esproprio, ritenute inadeguate.

Al fine di rimuovere una situazione ibrida e nociva per entrambe le parti, le ditte ricorrenti e l'Amministrazione Comunale sono pertanto pervenute alle citate transazioni, con le quali :

- il Comune si è impegnato all'adozione di una variante urbanistica, con previsioni di nuove volumetrie, secondo i parametri precisati nelle tavole allegate;
- le Ditte ricorrenti hanno accettato le indennità di esproprio, così come stimate dall'Amministrazione Comunale, e concordando, al verificarsi dell'approvazione della variante senza decurtazioni planivolumetriche significative, di abbandonare i procedimenti giudiziari avviati presso il TAR delle Marche.

Addivenendo a transazioni comunque riconducibili ad un criterio di interesse generale, il Comune eviterà il rischio di un possibile annullamento degli atti di variante al PRG e al PIP nel caso in cui risultasse soccombente nei predetti ricorsi.

Quanto sopra anche in virtù del fatto che con l'esecuzione delle opere di urbanizzazione suddette e la realizzazione di opifici artigianali da parte di alcuni assegnatari, si è verificata una trasformazione ormai irreversibile dei beni esproprianti.

Se dunque la transazione e la cessazione di un pericoloso contenzioso per l'Amministrazione, configurano un'utilità pubblica di per sé, un ulteriore e preminente elemento di valutazione dell'interesse generale, riguarda il fabbisogno e la richiesta di aree e spazi per attività terziarie, da un lato, e le reali disponibilità nel territorio comunale dall'altro.

Il tutto anche in considerazione dell'effettiva compatibilità di tali esercizi con i contesti abitati e le situazioni urbanistiche comunque consolidate.

Il Piano di Classificazione Acustica di recentissima approvazione riconosce nella zona del Battente la presenza della classe IV, con l'indicazione delle funzioni ad essa relative (tra queste una presenza diffusa di attività artigianali).

E' pertanto certamente sostenibile che un potenziamento delle superfici per attività terziarie, dovuto a motivazioni, esigenze e richieste concrete, interessi una zona urbanistica già destinata e vocata allo scopo, anziché dover individuare nuove aree compatibili con i parametri di legge nel frattempo intervenuti e procedere a ridestinzioni urbanistiche ancora più difficoltose.

### **Caratteri generali degli interventi e modalità attuative**

In sede di transazione è stato stabilito che il novero delle destinazioni ammissibili dovesse prevedere l'espressa esclusione di complessi qualificabili come centri commerciali, nonché di tutte le destinazioni d'uso riconducibili all'esproprio per attrezzature pubbliche, quali complessi direzionali e terziari riguardanti attività pubbliche, sedi istituzionali ed amministrative, attrezzature di interesse civile e comune, attrezzature per l'istruzione, attrezzature universitarie, attrezzature per il verde, attrezzature per lo sport, attrezzature socio-sanitarie, attrezzature culturali, attrezzature per la mobilità veicolare, pedonale e ciclabile, parcheggi attrezzati, attrezzature ferroviarie e modali.

Nel novero delle destinazioni consentite rientrano invece quelle residenziali, possibili sia nelle strutture edilizie da conservare che in quelle di nuova edificazione (ma in quest'ultimo caso con limitazioni di superficie e di piano come espresso nelle NTA allegate), nonché le destinazioni a servizi, intese come commercio al dettaglio, commercio all'ingrosso, pubblici esercizi, uffici e studi professionali,

attrezzature ricettive ed alberghiere.

All'interno del perimetro oggetto della presente variante sono previsti interventi sia sull'edilizia esistente sia per nuove edificazioni, da attuare secondo le allegate NTA ed assoggettate a permesso di costruire o DIAE.

In particolare, mentre gli interventi consentiti per gli edifici esistenti sono quelli di cui alla L. n.457/78 art.31 lett. a), b), c) con l'aggiunta di possibili interventi di ristrutturazione ma senza modifica della sagoma e della volumetria attuale, gli interventi di nuova edificazione riguardano le aree sulle quali sono realizzabili costruzioni con planivolumetrico regolato, diretti ad ottenere una soluzione unitaria, anche se realizzabili per parti o per stralci, attraverso l'adozione di una sagoma planivolumetrica prefissata, con utilizzo di materiali e soluzioni di facciata uniformi. Il planivolumetrico prescinde dall'adozione di un indice fondiario ed obbliga al rispetto rigoroso della configurazione espressa dall'ingombro in pianta e sagoma verticale.

Per ciascuna delle aree di intervento (A1, A2, porzione A3) sono precisate negli elaborati grafici allegati le volumetrie massime ammissibili.

Per quanto concerne gli standards urbanistici, infine, con riferimento all'art. 5 del DM n. 1444/68, i parametri applicati sono i seguenti : 80 mq di superficie ogni 100 mq di superficie utile lorda, di cui il 50 % da adibire a parcheggio pubblico con esclusione di strade e sedi viarie ed il restante 50 % da adibire a verde.

Per quanto non precisato nella presente relazione, infine, si rimanda alle Norme Tecniche di Attuazione, nonché agli elaborati grafici e tecnici allegati.