

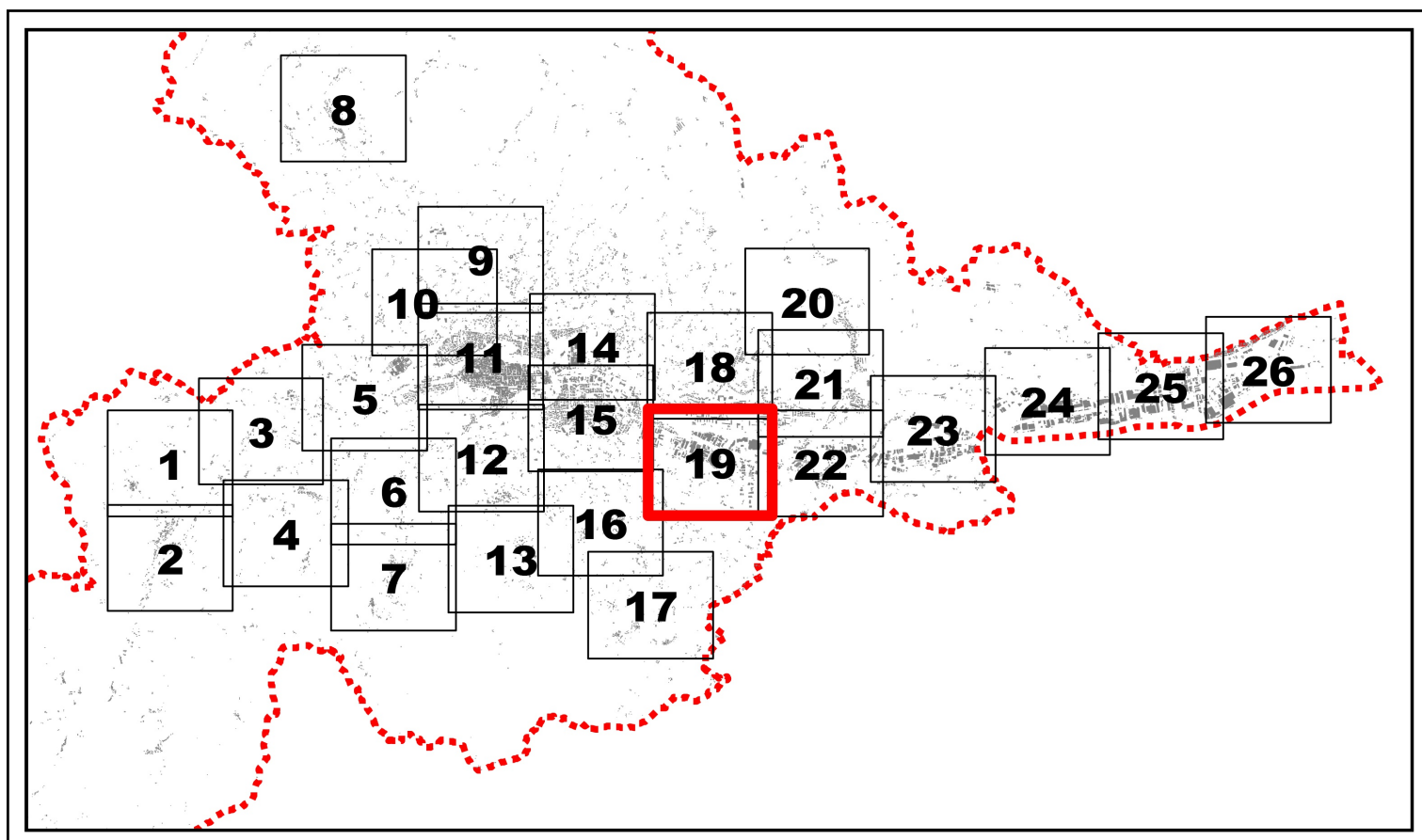
Modulor  
STUDIO ASSOCIATO

Arch. Nicola Piattoni - Ing. Carlo Martinelli - Geom. Giacomo Ulissi - Geom. Luigi Novelli  
via Leone Curzi, 2 - 63039 - San Benedetto del Tronto (AP)  
Tel. 0735 780992 - Fax 0735 785284 - info@studiomodulor.com



COMUNE DI  
**ASCOLI PICENO**

**Variante parziale al vigente P.R.G. ai sensi dell'art. 33, comma 15, della  
L.R. n.19/2023 e della delibera di G.R. n. 1188/2024**



TAVOLA

**RT**

ELABORATO

- RELAZIONE TECNICA



I RICHIEDENTI

De Angelis Antonio Maria

De Angelis Anna Giulia

IL TECNICO

Arch. Nicola Piattoni

## **RELAZIONE TECNICA**

**Oggetto:** Variante parziale al vigente PRG ai sensi dell'art.33 comma 15 della L.R.n.19/2023 e della Delibera di G.R. n.1188/2024

**Proponenti:** De Angelis Antonio Maria e De Angelis Anna Giulia

**Tecnico.** Arch. Nicola Piattoni

### **1.Identificazione delle aree oggetto d'intervento**

L'area oggetto di intervento è situata nel comune di Ascoli Piceno in zona Monticelli, a sud della rotatoria attualmente presente all'imbocco di Viale Degli Iris che conduce all'Ospedale Mazzoni. L'area privata oggetto d'intervento è formata di due lotti denominati A) e B).

- **Il lotto A)** catastalmente esteso per **mq.2.429,00** è compreso tra la Strada Statale Inferiore (SS4) a nord e più specificatamente tra la rotatoria esistente, Viale Dei Platani a sud, parcheggio pubblico ad ovest e area privata ad est.
- **Il lotto B)** catastalmente esteso per **mq. 500**, è compreso tra Viale dei Platani a nord, e proprietà pubblica (viabilità, parcheggi e verde) denominata Largo delle Camelie sui lati sud/ovest/est.
  - Nel lotto A) è compreso un grande edificio diruto ex commerciale/produttivo oggi dismesso;
  - Nel lotto B) è compreso il rudere di un piccolo manufatto strutturato in metallo del quale è rimasta solamente l'ossatura.

Riassumendo, la proprietà in questione (lotto A+B) è quindi estesa complessivamente **Mq 2.929** catastali ed è ubicata nel moderno quartiere di Monticelli all'imbocco est di Ascoli Piceno nelle immediate vicinanze dell'Ospedale Civile Mazzoni in un quartiere prevalentemente formato di più edifici di civile abitazione che si elevano mediamente anche di n.8 piani fuori terra.

Nel progetto generale, ma escluso dalla variante urbanistica, è compreso anche il lotto **C)** esteso per **mq. 2.246** consistente in un'area pubblica già di proprietà del Comune di A.P. da ristrutturare come parcheggio pubblico con viabilità interna.

### **Identificazione catastale delle aree oggetto d'intervento**

L'area oggetto di intervento di proprietà dei F.lli De Angelis, contraddistinti nel progetto urbanistico come lotti **A) e B)**, presentano una superficie catastale complessiva di **Mq 2.929** che risulta individuata al Foglio di Mappa n. 79 del Comune di Ascoli Piceno con le seguenti

particelle: (All. B):

Particella	261 (A)	Mq	1.854	nel perimetro d'intervento	Mq	1.854
Particella	867 (A)	Mq	580	“ “	Mq	575
Particella	1268 (B)	Mq	500	“ “	Mq	500
TOTALE					<b>Mq</b>	<b>2.929</b>

Tutta la suddetta area, come risulta dalle visure catastali, risulta di proprietà della seguente ditta (All. A):

- **De Angelis Antonio Maria; De Angelis Anna Giulia**

C) L'area oggetto della realizzazione del parcheggio pubblico di proprietà del Comune di Ascoli della superficie catastale complessiva di **Mq 2.246** contraddistinta nel progetto urbanistico come lotto C) risulta individuata al Foglio di Mappa n. 79 del Comune di Ascoli Piceno con la consistenza delle seguenti particelle: (All. B):

Particella	439	Mq	1046	nel perimetro intervento	Mq	1046
Particella	261	Mq	1854	nel perimetro intervento	Mq	5
Particella	648	Mq	1405	“ “	Mq	653
Particella	649	Mq	200	“ “	Mq	200
Particella	651	Mq	365	“ “	Mq	85
Particella	652	Mq	30	“ “	Mq	30
Particella	864	Mq	46	“ “	Mq	46
Particella	869	Mq	535	“ “	Mq	152
Particella	890	Mq	136	“ “	Mq	29
TOTALE					<b>Mq</b>	<b>2.246</b>

Tutta la suddetta area, come risulta dalle visure catastali, risulta di proprietà della seguente ditta (All. B):

- **Comune di Ascoli Piceno**

## **2.Oggetto della procedura**

Oggetto della procedura è la variante al vigente P.R.G. del Comune di Ascoli Piceno adeguato al P.P.A.R. approvato con delibera di CC n. 2 del 26.01.2016 per la modifica della destinazione urbanistica di due aree da zone ricomprese all'interno di **“Altri strumenti attuativi (ASA) di cui all'art. 64 delle N.T.A. del vigente P.R.G. – nello specifico ASA 6 “Contratto di Quartiere II”** approvato con delibera di CS n. 18 del 29.05.2009 - a **“Zona di completamento**

**produttiva di tipo direzionale-commerciale-socio sanitaria denominata CDS art.65.1”**

*(zona D ai sensi del D.M. n. 1444/68 (lotto A mq 2.429,00) e” Zona a spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport di cui all’art. 27 delle N.T.A. del vigente P.R.G. (lotto B mq 500,00)”*; in particolare l’intervento che consegnerà alla variante di che trattasi consisterà nella demolizione dell’edificio esistente della cubature di mc 3.000,00 circa con contestuale realizzazione di un nuovo edificio della volumetria di circa mc 5.840,00. E’altresi prevista la demolizione del manufatto edilizio allo stato grezzo esistente nel lotto B.

Con riferimento alla nuova destinazione direzionale-commerciale-sanitaria prevista viene introdotto al Capo V “Attività produttive” un nuovo articolo denominato **“Tessuto direzionale-commerciale- socio sanitario -DCS art.65.1 ”** che prevede:

- *E ’ammessa la demolizione del fabbricato esistente (lotto A) e la realizzazione di un nuovo edificio mediante permesso di costruire convenzionato (art. 28 bis del D.P.R. n. 380/01), secondo i parametri di seguito specificati:*
- *VOLUME MASSIMO REALIZZABILE* *mc 5.840,00 escluso il volume della farmacia comunale*
- *H MASSIMA* *ml 15,50*
- *DISTANZA TRA FABBRICATI* *ml 10,00*
- *DISTANZA DAI CONFINI* *ml 5,00*
- *DESTINAZIONI D’USO: Terziarie - Attività direzionali commerciali e socio sanitarie (esercizi di vicinato)*
- *STANDARD: La quantità minima inderogabile di aree a standard da prevedere ai sensi dell’art. 21, comma 6, della L.R. n. 19/2023 è pari a mq 100,00 ogni mq 100,00 di SUL; ai sensi di quanto previsto all’art. 5 del D.M. n. 1444/68, almeno la metà di tali aree a standard dovrà essere destinata a parcheggio pubblico.*
- *PRESCRIZIONI PARTICOLARI:*
- *il rilascio del Permesso di Costruire è subordinato alla verifica dell’esistenza delle opere di urbanizzazione primaria da parte dell’UTC, con eventuale progettazione e realizzazione delle stesse, ove necessario, a cura e spese del soggetto privato ed a scomputo degli oneri relative;*
- *cessione gratuita al Comune di locale della superficie utile lorda (SUL) pari a mq 300,00 da destinare a sede della farmacia comunale;*
- *cessione gratuita al Comune dell’area da destinare a verde pubblico di mq 500,00 (lotto B) con obbligo di demolizione del manufatto esistente e della messa a dimora sulla*

*stessa di alberi ad alto fusto in grado di assorbire parte della CO2 della zona in questione;*

- *Sistemazione con asfaltatura e sottoservizi dell'area di parcheggio confinante ad ovest di proprietà pubblica;*
- *le aree libere del lotto A dovranno essere realizzate con tecniche che consentano la massima permeabilità delle stesse.*
- *oltre al rispetto di quanto previsto al Capo VI "Sostenibilità" delle presenti N.T.A. l'intervento dovrà essere progettato prevedendo:*
- *l'obbligo dell'uso di impianti fotovoltaici integrati e la riduzione dei consumi*
- *il rispetto delle disposizioni delle N.T.A. del P.T.A. della Regione Marche in particolare di quelle contenute negli artt. da 26 a 29, da artt. 41 a 43 e nell'art. 68;*
- *il rispetto delle misure previste al Capitolo 7 del Piano di Risanamento e Mantenimento della Qualità dell'Aria Regionale (PRMQA). """"""*

### **3. Destinazione Urbanistica P.R.G. Vigente**

Le aree oggetto di variante ricadano nel vigente P.R.G. nella zona denominata "Altri strumenti attuativi (ASA)" di cui all'art. 64 delle N.T.A. (zona "C" di espansione residenziale Tav. 7 P.R.G.) – nello specifico ASA 6 "Contratto di Quartiere II" approvato con delibera di CS n. 18 del 29.05.2009.

Tale "Contratto di Quartiere II" contiene al suo interno il P.E.E.P. e il P.P.E. località Monticelli i quali prevedevano per le aree di che trassi interventi soggetti ad esproprio, in particolare viabilità (lotto A) e verde pubblico (lotto B); considerato che le previsioni in questione non sono state mai attuate le stesse risultano ad oggi decadute (art. 9 del D.P.R. n. 327/01) diventando cosiddette "zone bianche" cioè zone prive di destinazione urbanistica rispetto alle quali il Comune ha l'obbligo di assegnare una destinazione urbanistica.

L'area C) è già destinata a parcheggio e viabilità pubblica nel vigente P.R.G.

### **4. Destinazione urbanistica di Progetto**

La nuova destinazione di zona sarà la seguente:

**-(lotto A mq 2.429,00) "Zona di completamento produttiva di tipo direzionale-commerciale-socio sanitaria denominata CDS art65.1" (zona D ai sensi del D.M. n. 1444/68**  
**-(lotto B mq 500,00)" Zona a spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport di cui all'art. 27 delle N.T.A. del vigente P.R.G.**

## **5. Descrizione dell'intervento proposto**

La zona risulta dotata di tutti i servizi primari (rete fognaria, approvvigionamento idrico, illuminazione pubblica, rete gas, ecc..) regolarmente allacciati alla rete pubblica.

Il progetto presentato prevede un edificio (escluso il volume della farmacia comunale) con un volume di **mc. 5.837,20** sul lotto A) composto di n. 4 piani fuoriterza e di un piano interrato per i parcheggi pertinenziali. Il fabbricato avrà destinazione Commerciale/Direzionale/Socio sanitaria.

La destinazione d'uso dei vari piani sarà variabile all'interno dei sopradetti usi consentiti. Al piano terra sarà collocata la nuova Farmacia Comunale di A.P.

Il lotto B) sarà esclusivamente destinato all'uso di verde pubblico.

Nel progetto urbanistico presentato è compresa anche la sistemazione di un'area di proprietà pubblica ubicata ad ovest di quella privata denominata area C).

**Tutte e tre le zone fanno parte dell'intervento urbanistico proposto ma l'area A)+B) viene considerata nel progetto come area fondiaria di proprietà privata (f.lli De Angelis) sulla quale calcolare gli standard urbanistici inerenti il nuovo fabbricato.**

Si evidenzia che nel progetto urbanistico presentato l'area pubblica C) sarà completamente riformata e destinata totalmente a parcheggio pubblico estremamente utile in un'area altamente strategica per la sosta, fortemente necessaria alla struttura ospedaliera del Mazzoni e per la nuova Farmacia Pubblica che si insedierà al piano terra fronte nord del fabbricato di proprietà privata previsto nel lotto A).

Una particolare cura si è avuta nello studio della viabilità interna dell'area oggetto di intervento in rapporto a quella esistente e principalmente costituita da Strada Statale Inferiore (SS4) a nord, la rotatoria esistente sulla diramazione per l'Ospedale Civile, e Viale dei Platani a sud.

Sul lato est dell'edificio progettato è stata prevista una strada di raccordo tra la rotatoria della Statale e la via dei Platani sottostante mentre all'interno dell'area di parcheggio di proprietà pubblica è stata prevista una viabilità con "limite 30" che, in "risalita" da via dei Platani, ricondurrà alla rotatoria e alla Strada Statale.

Questo sistema viabile consentirà una circolazione cosiddetta a "rotazione" nell'area oggetto di intervento che favorirà sia il traffico in normale movimento che quello alla ricerca di un'area di sosta in prossimità dell'Ospedale Mazzoni.

## **6. Oneri concessori**

Gli Oneri Concessori dovuti per il nuovo fabbricato previsto sul lotto A) saranno così

corrisposti:

- a) Oneri di urbanizzazione primaria, assolti con la costruzione di opere e la cessione delle aree relative secondo progetti approvati dal Comune e richiamati dalla Convenzione.
- b) Oneri di urbanizzazione secondaria, come definiti dalla specifica deliberazione del Consiglio Comunale.
- c) Oneri di costruzione, commisurati al costo di costruzione, secondo le indicazioni della Regione. Dalla differenza negativa indicata nella relazione di stima se ne deduce che, per quanto concerne le opere di urbanizzazione secondarie, saranno da ritenersi compensate sino all'ammontare della cifra di 46.168,47 Euro.
- d) Contributo straordinario di cui all'art.16 del DPR 380/01 come disciplinato dallo specifico Regolamento Comunale allo scopo approvato.

San Benedetto del Tronto, lì 02.12.2025

**Il tecnico**

*Arch. Nicola Piattoni*