



Comune di Ascoli Piceno

MEDAGLIA D'ORO AL VALOR MILITARE PER ATTIVITÀ PARTIGIANA

**PIANO PARTICOLAREGGIATO ESECUTIVO
ZONA APRS-2 “AREE A PREVALENTE DESTINAZIONE
RESIDENZIALE E SERVIZI” - VIALE INDIPENDENZA
AREA EX CENTRO DIREZIONALE
(ART. 62 DELLE N.T.A. DEL PIANO REGOLATORE GENERALE)**



ELABORATO

U-15-CONTR

OGGETTO

**RELAZIONE DI CONTRODEDUZIONE
ALLE OSSERVAZIONI / OPPOSIZIONI**

SCALA

DATA

Dicembre 2019

Sindaco:

Marco Fioravanti

Assessore Urbanistica:

Giovanni Silvestri

Segretario Generale:

Vincenzo Pecoraro

Dirigente Urbanistica:

Loris Scognamiglio

Progettazione:

Maurizio Piccioni

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI PERVENUTE AI SENSI DELL'ART. 24 DELLA LEGGE 28/02/1985 N. 47 E AI SENSI DELL'ART. 30 DELLA L.R. DEL 05/08/1992 N. 34 AL PIANO PARTICOLAREGGIATO ESECUTIVO “ZONA APRS-2 - AREE A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE E SERVIZI” (EX CENTRO DIREZIONALE).
Delibera di adozione di Giunta Comunale n. 71 del 12/04/2019

Con nota prot. 61986 del 27/08/2019 il Servizio Protocollo del Comune di Ascoli Piceno ha comunicato che – in riferimento al Piano Particolareggiato in epigrafe – sono pervenute le seguenti osservazioni:

A - prot. n. 54779 del 23/07/2019 da parte dell'Amministrazione Provinciale;

B - prot. n. 54913 del 23/07/2019 da parte delle ditte Centro Costruzioni s.r.l., Marini Anna e Marini Maria;

C - prot. n. 54036 del 19/07/2019 da parte delle ditte Immogest s.r.l. e Archetipo s.r.l.

Ai sensi dell'art. 30 comma 4 della L.R. 34/1992 si elabora la seguente proposta di controdeduzioni alle suddette osservazioni onde consentire alla Giunta Comunale le decisioni di competenza.

Osservazione A (Amministrazione Provinciale).

Con determinazione Dirigenziale n. 71 del 18/07/2019 l'Amministrazione Provinciale ha formulato l'osservazione così di seguito articolata:

“1 – nei sub-ambiti n. 3, 4 e 5, con riferimento alle destinazioni d'uso commerciali e direzionali, non risultano evidenziate le attrezzature integrative di cui all'art. 5 comma 2 del D.M. n. 1444/68;

2 – nel sub-ambito 3 tra le aree a verde pubblico conteggiate ai fini della dotazione di aree a standard di cui al D.M. n. 1444/68 è presente una pista ciclabile; si è dell'avviso che tale pista non possa essere considerata come area a standard in quanto non equiparabile ad un'area a verde pubblico (la stessa rientra nel concetto di strada quale urbanizzazione primaria) e non rientrante in nessuno dei servizi pubblici indicati all'art. 3 del sopra citato D.M. 1444/68;

3 – si raccomanda la puntuale verifica del rispetto della L.R. 27/2009 'Testo unico in materia di commercio' e del Regolamento Regionale n. 1 del 02/03/2015 in sede di rilascio delle autorizzazioni commerciali.”

Proposta di controdeduzione all'osservazione A.

1. L'art. 5 comma 2 del D.M. 1444/68 stabilisce che *“nei nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale, a mq 100 di superficie lorda di pavimento di edifici previsti, deve corrispondere la quantità minima di mq 80 di spazio escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinate a parcheggi (in aggiunta a quelli di cui all'art. 18 della legge n. 765); tale quantità per le zone A) e B) è ridotta alla metà, purché siano previste adeguate attrezzature integrative”*.

Nel Piano adottato, le superfici dovute per standard urbanistici inerenti gli insediamenti commerciali/direzionali per ciascuno dei sub-ambiti 3, 4 e 5 sono state computate applicando la suddetta riduzione del 50% ma destinando l'intera quantità (e non solo la metà, che rappresenta il minimo di legge) a parcheggio pubblico. Pertanto, come può riscontrarsi dai conteggi allegati alla Relazione Tecnica, le superfici a parcheggio risultano verificate anche rispetto alla dotazione di standard conteggiata pari alla metà del totale non ridotto del 50%. Per la restante quantità di superficie (ammontante a complessivi mq 2.665,00), per la quale il D.M. richiede di prevedere *“adeguate attrezzature integrative”*, si precisa che:

- in sede di Piano Regolatore Generale, definitivamente approvato con Delibera di C.C. n. 2 del 2016, si era già provveduto alla verifica, sia globale per l'intero dimensionamento di P.R.G., che puntuale per i diversi ambiti territoriali, del soddisfacimento degli standard urbanistici, ampiamente verificati rispetto ai minimi fabbisogni di Legge, ivi compresa l'area del Quartiere Luciani ove ricade la zona “APRS-2” di che trattasi;

- in particolare nell'elaborato PR-REL-03 sono state conteggiate le superfici a standard sia dello stato esistente che di progetto, ivi compreso il quartiere Luciani, con particolare riferimento al capitolo 4.4.3.2;
- ad un più puntuale riscontro, si evidenzia che nelle aree immediatamente adiacenti alla zona APRS-2 insistono ampie superfici a verde pubblico attrezzate come il Parco in Via Orlando (VP.24 per mq 2.880), il verde di Piazza Immacolata (VP.01 per mq 2.233) e le aree attrezzate in via Piemonte/Viale Rozzi (VP.310 per mq. 3.883);
- il totale delle suddette superfici a verde pubblico, adiacenti alla zona APRS-2, ammonta a complessivi mq 8.996 che costituiscono una quantità tale da garantire adeguate attrezzature integrative secondo l'art. 5 del D.M. 1444/68;
- appare infine opportuno sottolineare che l'applicazione della più recente Legge Regionale n. 27 del 10/11/2009 (Testo unico in materia di commercio) e del relativo Regolamento di attuazione n. 1 del 2/3/2015, hanno comportato la puntuale verifica della dotazione minima di aree destinate a parcheggio, calcolata sulla base delle superfici di vendita delle medie strutture, e che risulta eccedente le quantità minime dei soli standard urbanistici. Pertanto la dotazione complessiva di superfici a parcheggio - anche di natura privata - all'interno del perimetro del Piano Particolareggiato può ritenersi rispondente alla previsione di "adeguate attrezzature integrative" di cui all'art. 5 del D.M. 1444/68.

Per le considerazioni sopra svolte si propone l'**accoglimento dell'osservazione n. 1** della Provincia; nella planimetria di insieme allegata alla presente relazione (Tavola U-15 CONTR) sono state evidenziate le suddette aree di verde pubblico esterne all'ambito di intervento.

2. Pur considerando che il D.M. 1444 del 1968 non poteva prevedere la categoria delle "piste ciclabili", sopravvenuta solo di recente, tra le opere da considerare come verde attrezzato, e che comunque frequentemente tali piste sono comunque considerate assimilabili alla categoria di standard di riferimento, si propone **di accogliere l'osservazione n. 2** della Provincia, stralciando la superficie relativa alla pista (mq 204) da quelle effettivamente computabili come verde pubblico, residuando comunque la superficie di mq 872 che è maggiore del fabbisogno da rispettare per legge.

3. Le autorizzazioni commerciali dovranno essere rilasciate conformemente al combinato disposto L.R. 27/2009 e Regolamento Regionale n. 1/2015, alle quali il Piano adottato risulta conforme. Si propone pertanto **di accogliere l'osservazione n. 3** della Provincia inserendo nel testo delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Particolareggiato uno specifico richiamo alla suddetta indicazione.

Osservazione B (Centro Costruzioni s.r.l., Marini Anna e Marini Maria).

Testo dell'osservazione:

"Facendo riferimento all'elaborato di Piano Tav. 'U-09 Stato modificato Zonizzazione di progetto', nel quale sono indicate le quote di progetto, la scrivente, in previsione della possibilità di poter accorpate due comparti confinanti (nello specifico il comparto SA-4 e il comparto SA-5), chiede di inserire nelle Norme Tecniche del Piano la possibilità, in sede di progettazione esecutiva, di poter variare le quote di cm. 80, senza che la stessa comporti variante al Piano Particolareggiato."

Proposta di controdeduzione all'osservazione B.

Si ritiene che la richiesta inoltrata possa facilitare la realizzazione degli interventi con un inserimento più funzionale degli edifici previsti dal P.P.E. e delle relative aree di pertinenza, secondo lo spirito del Piano. Peraltro anche l'osservazione C propone la possibilità di variare la quota di imposta dei parcheggi pubblici al fine di migliorare il raccordo tra il porticato dell'edificio e le zone circostanti.

Ritenendo opportuno estendere tale possibilità di variazione delle quote di progetto a tutti i sub-ambiti del Piano, si propone l'**accoglimento dell'osservazione B** mediante l'integrazione delle N.T.A. secondo il testo rielaborato (Elaborato n. U-04-APPR).

Osservazione C (ditte Immogest s.r.l. e Archetipo s.r.l.)

L'osservazione si articola su due punti di seguito riportati:

“A. spostamento verso sud della superficie a parcheggio pubblico con conseguente cambio di destinazione della piccola superficie ad uso “verde privato” ubicata sul lato nord-est a destinazione “parcheggio pubblico”, e conseguente diminuzione della superficie destinata a “verde pubblico” risultando quest'ultima comunque superiore al minimo richiesto;

B. variazione della quota di imposta sulla zona “parcheggio pubblico” dai previsti +142,50 ai richiesti 142,75 al fine di ottenere maggiore facilità di raccordi tra il porticato del fabbricato e le zone circostanti.

Per le puntuali motivazioni, verifiche e particolari si rimanda alla relazione tecnica e alle tavole grafiche allegate.”

Proposta di controdeduzione all'osservazione C.

Punto A – In termini generali si ritiene che la modifica richiesta possa facilitare la realizzazione dell'intervento del sub-ambito 1 con un inserimento più funzionale dell'edificio previsti e della relativa area di pertinenza, secondo lo spirito del Piano. Va rilevato però che con l'osservazione si è proposto l'inserimento di una fascia di pertinenza privata di ampiezza pari a 7,02 m. lungo il lato sud dell'area di massimo ingombro dell'edificio e il conseguente spostamento del parcheggio pubblico parzialmente oltre il limite del sub-ambito 1, ove è prevista la “zona di conservazione” del Piano. Tale soluzione – così come proposta - non può essere accolta in sede di controdeduzioni in quanto comporterebbe una variazione di destinazione urbanistica.

Per quanto sopra, si propone **l'accoglimento parziale della suddetta osservazione C – punto A**, modificando conseguentemente gli elaborati di progetto come di seguito specificato:

- previsione di inserimento di una fascia di ampiezza pari a 5 m di spazi privati lungo il lato sud dell'area di massimo ingombro dell'edificio, con contestuale arretramento del limite di ingombro del piano interrato;
- aggiornamento della zonizzazione di progetto in merito alle superfici a standard urbanistici (parcheggi e verde) del sub-ambito 1, sempre nel rispetto della normativa vigente riguardo alla dotazione minima degli stessi standard. In conseguenza della modifica delle superfici permeabili/impermeabili si prescrive al soggetto attuatore del sub-ambito 1 l'onere di aggiornare la verifica ed il progetto esecutivo delle opere per l'invarianza idraulica.

Punto B – Per il punto B vale quanto controdedotto per l'osservazione B in quanto si ritiene che la richiesta inoltrata possa facilitare la realizzazione degli interventi con un inserimento più funzionale degli edifici previsti dal P.P.E. e delle relative aree di pertinenza, secondo lo spirito del Piano.

Si propone pertanto **l'accoglimento dell'osservazione B** mediante l'integrazione delle N.T.A. secondo il testo rielaborato (Elaborato n. U-04-APPR).

A seguito dell'accoglimento delle osservazioni come sopra proposto, sono aggiornati i seguenti elaborati di progetto:

- Elaborato n. U-01-APPR: Relazione tecnico-illustrativa
- Elaborato n. U-04-APPR: Norme tecniche di attuazione
- Elaborato n. U-09-APPR: Stato modificato – Zonizzazione di progetto
- Elaborato n. U-12-1-APPR: Stato modificato - Opere di urbanizzazione – Schema di distribuzione reti elettrica e di pubblica illuminazione
- Elaborato n. U-12-2-APPR: Stato modificato - Opere di urbanizzazione – Schema di distribuzione reti: idrica, fognatura e acque bianche
- Elaborato n. U-12-3-APPR: Stato modificato - Opere di urbanizzazione – Schema di distribuzione reti gas e telecomunicazioni con viabilità e parcheggi pubblici

