



**Comune di  
Ascoli Piceno**  
MEDAGLIA D'ORO AL VALOR MILITARE  
PER ATTIVITÀ PARTIGIANA

**VARIANTE PARZIALE AL VIGENTE P.P.E. RELATIVO ALL'AREA APRS-2  
"AREE A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE E SERVIZI"  
PER LA MODIFICA DELLE PREVISIONI DEL SUB AMBITO SA3.**



ELABORATO

**U-01bis**

SCALA

DATA

Luglio 2022

OGGETTO:

RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA

Variante Sub-ambito 3

Sindaco: Marco Fioravanti

Assessore Urbanistica: Giovanni Silvestri

Segretario Generale: Vincenzo Pecoraro

Dirigente Urbanistica: Ugo Galanti

Progettazione: Maurizio Piccioni



**Variante al vigente Piano Particolareggiato Esecutivo relativo all'area APRS-2 "Aree a prevalente destinazione residenziale e servizi" (Art. 62 delle NTA del vigente PRG adeguato al PPAR) per la modifica delle previsioni del Sub Ambito SA3.**

**Relazione tecnico - illustrativa**

Premessa

Il Comune di Ascoli Piceno è dotato di Piano Regolatore Generale (PRG) adeguato al Piano Paesistico Ambientale Regionale (PPAR) approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 2/2016; l'art. 62, comma 2, delle relative Norme Tecniche di Attuazione (NTA) ha definito le previsioni e le prescrizioni per le aree già ricomprese nell'ambito dell'ex Centro Direzionale in viale Indipendenza, denominandole come zona "APRS 2 - *aree a prevalente destinazione residenziale e servizi*".

Con Delibera di Giunta Comunale n. 260 del 18.12.2019, in attuazione delle sopraccitate previsioni dell'art. 62 delle NTA del vigente PRG, è stato approvato il Piano Particolareggiato Esecutivo relativo all'area di che trattasi.

**Variante al vigente PPE**

La presente variante al vigente Piano Particolareggiato Esecutivo relativo all'area APRS-2 "Aree a prevalente destinazione residenziale e servizi" (Art. 62 delle NTA del vigente PRG adeguato al PPAR) approvato con delibera di GC n. 260 del 18.12.2019, apporta delle modifiche al sub ambito SA3, rimanendo invariato quanto già previsto per gli altri sub ambiti SA1, SA2, SA4 e SA5 e per la parti in conservazione.

In particolare, nel rispetto della volumetria massima ammissibile e delle destinazioni d'uso previste all'art. 62 delle NTA del vigente PRG per il sub ambito SA3 pari a mc 20.500,00 (direzionale/commerciale mc 8.500,00, residenziale mc 5.500,00, alberghiera/ricettiva/commerciale mc 6.500,00), la presente variante prevede la realizzazione della sola destinazione d'uso commerciale per circa mc 12.850,00 (mc 8.500,00 + mc 4.350,00); ai sensi del vigente Regolamento Edilizio il calcolo della volumetria non tiene conto del piano destinato a parcheggi di cui alla L.R. n. 22 del 5/8/2021 e relativo Regolamento Attuativo n. 4 del 7/6/2022 (disciplinanti l'attività commerciale nella Regione Marche), e alla Legge

n. 122/89 sito al piede dell'edificio, in quanto le pareti perimetrali dello stesso risultano completamente comprese entro la linea di terra attuale, con rampe carrabili della larghezza di mt. 3.00 realizzate in trincea rispetto alla linea di terra senza altre modifica dell'andamento altimetrico originario del terreno.

Rispetto alle volumetrie stabilite con il vigente PPE pari a mc 20.291,87 (commerciale mc 8.322,40, residenziale mc 5.483,85, ricettivo-alberghiero-commerciale mc 6.485,62), la variante determina una diminuzione delle volumetrie realizzabili nel sub comparto in questione pari a mc 7.441,87 (mc 20.291,87 – 12.850,00).

Si riportano di seguito l'art. 62 delle NTA del vigente PRG, i dati volumetrici del PPE approvato e quelli oggetto della presente variante relativi al sub ambito SA3.

**“Art. 62 delle NTA del vigente PRG**

**AREA EX CENTRO DIREZIONALE (APRS-2)**

*Il PRG si attua attraverso un piano attuativo di iniziativa pubblica. Le parti in trasformazione saranno suddivise in n.5 sub-ambiti, che possono essere convenzionati ed attuati separatamente, secondo i parametri e criteri di seguito precisati.*

**A) PRESCRIZIONI AREE (AMBITI) IN TRASFORMAZIONE**

<u>Sub Ambito</u>	<u>Destinazione d'uso</u>	<u>Volume max</u>
SA n. 1	Residenziale	<u>10.724,60 mc</u>
SA n. 2	Resid./Direzionale/Commerciale	<u>3.300,00 mc</u>
<b>SA n. 3</b>	<b>Residenziale</b>	<b>5.500,00 mc</b>
	<b>Direz./Commerciale</b>	<b>8.500,00 mc</b>
	<b>Alberghiera/Ricettiva/Commerciale</b>	<b>6.500,00 mc</b>
		<b><u>20.500,00 mc</u></b>
SA n. 4	Residenziale	15.000,00 mc
	Direzionale	2.000,00 mc
	Commerciale	4.000,00 mc
		<u>21.000,00 mc</u>
SA n. 5	Residenziale/Direzionale/Commerciale	<u>6.000,00 mc</u>

## **PRESCRIZIONI**

*Permangono gli ulteriori obblighi finanziari a favore del Comune relativi al Sub Ambito n.1 e derivanti dal Prusst su di esso insistente.*

*Il Sub Ambito n.3 dovrà cedere gratuitamente in aggiunta agli obblighi di legge la porzione di area ricadente nella "Autostazione". Il Sub Ambito n.4 dovrà cedere gratuitamente l'area di sedime della viabilità di collegamento tra via Marini e l'autostazione. Gli standard urbanistici dovuti in conformità alle leggi vigenti dovranno essere reperiti all'interno di ogni singolo Sub Ambito. Nel Sub Ambito n.5 la previsione potrà essere attuata subordinatamente alla rimozione del distributore carburante. Le previsioni potranno essere attuate anche mediante riaccorpamento di Sub Ambiti adiacenti.*

## **ALTEZZE E DISTANZE**

*Altezza massima: 21,00 mt;*

*Distanza dai confini: 5,00 mt;*

*Distanza tra fabbricati: la distanza minima assoluta tra fabbricati è pari all'altezza dell'edificio più alto, con un minimo di 10,00 mt. Le distanze minime tra i fabbricati tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o insediamenti) debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:*

*- ml 5,00 per lato per strade di lunghezza inferiore a 7,00 ml; - ml 7,50 per lato per strade di larghezza compresa tra ml 7,00 e ml 15,00;*

*- ml 10,00 per lato per strade di larghezza superiore a ml 15,00. Qualora le distanze tra fabbricati, come sopra computate, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa. Sono ammesse distanze inferiori a quelle sopra indicate nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planovolumetriche.*

**STANDARD URBANISTICI** *Devono essere reperite aree per standard urbanistici secondo quanto previsto dal D.M. 1444/1968 e L.R. 34/92.*

### **B) PRESCRIZIONI AREE (AMBITI) IN CONSERVAZIONE**

*Nelle restanti aree da conservare, sugli edifici esistenti sono consentiti solo ed esclusivamente interventi edilizi di cui alle lettere a), b), c), d) dell'art. 3 del D.P.R. 6 giugno n. 380 che non comportino aumento delle volumetrie e non sono ammesse destinazioni d'uso non compatibili con la residenza.*

### **C) VIABILITA' E AUTOSTAZIONE**

*All'interno del perimetro dell'intervento sono altresì previste: la viabilità carrabile, pedonale e ciclabile, l'autostazione, con possibilità di realizzazione di rotonda all'incrocio via della Repubblica – via Indipendenza – via Marini – via Murri."*

**Dati volumetrici del P.P.E. approvato con delibera G.C. n. 260 del 18/12/2019  
(stralcio relativo al sub-ambito 3)**

SUB AMBITO	DESTINAZIONE D'USO	VOLUME MAX
S.A. n. 3	Residenziale	5.483,85 mc
	Direzionale/Commerciale	8.322,40 mc
	Alberghiera/ Ricettiva/Commerciale	6.485,62 mc
	<b>TOTALE</b>	<b><u>20.291,87 mc</u></b>

**Dati volumetrici della variante al P.P.E. – sub-ambito 3**

SUB AMBITO	DESTINAZIONE D'USO	VOLUME MAX
S.A. n. 3	Residenziale	-----
	Commerciale	8.500,00 mc (= 8.500,00 mc di PRG)
	Commerciale	4.350,00 mc (< 6.500,00 di PRG)
	<b>TOTALE</b>	<b><u>12.850,00 mc</u></b>

**Precisazioni**

Oltre alla definizione di criteri e parametri e alle prescrizioni specifiche, le norme di PRG precisano in particolare che:

- l'intera area oggetto del P.P.E. è distinta in una zona "in conservazione", con relative prescrizioni e in una zona "in trasformazione", con relative prescrizioni, a sua volta suddivisa in 5 distinti Sub Ambiti;
- gli standard urbanistici dovuti in conformità alle leggi vigenti devono essere reperiti all'interno di ogni singolo Sub Ambito;
- le previsioni di piano possono essere attuate anche mediante riaccorpamento di Sub Ambiti adiacenti.

Parti in trasformazione (Sub Ambiti)

Con riferimento ai sub ambiti SA1, SA2, SA4 e SA5, per i quali come sopra specificato non viene apportata alcuna variazione rispetto alle previsioni del P.P.E. vigente, si conferma quanto riportato nella relazione tecnico-illustrativa dello stesso P.P.E., alla quale si rimanda.

### Sub Ambito 3

L'area è catastalmente descritta al fg. 78, partt. 728 e 42 sub 3, dove ricadono volumetrie oggetto di demolizione già adibite a magazzini-depositi, officine meccaniche e relativi uffici. La part. 42, sub 3, risulta di proprietà della Gross Invest s.r.l. mentre la part. 728 (porzione di area ricadente nella "Autostazione") risulta di proprietà della START s.p.a. e sarà ceduta al Comune prima della stipula della convenzione, come previsto dalle N.T.A.

Il progetto di Piano in variante prevede la realizzazione di un edificio con destinazione d'uso commerciale al piano terreno ospitante una media struttura di vendita del settore alimentare o miste ai sensi della recente L.R. n. 22/21, avente Superficie Utile Lorda (SUL) di mq 2.505,00 di cui mq 1.560,00 destinati a superficie di vendita, per un volume totale massimo di circa mc 12.850,00; è altresì prevista la realizzazione di un piano interrato avente una SUL di **mq 2.505,00** destinato a parcheggi privati.

Si precisa che la realizzazione di una "media struttura di vendita" viene prevista ai sensi del nuovo Regolamento Regionale n. 4 del 7/6/2022 disciplinante le attività di commercio in sede fissa in attuazione dell'art. 16 della L.R. n. 22/2021, con specifico riferimento alla Sezione III del suddetto Regolamento Regionale, recante "*disposizioni particolari per le medie strutture di vendita*".

Da tali disposizioni deriva che la previsione in esame risulta possibile, non verificandosi le condizioni di cui all'art. 37 del Regolamento citato inerente la concentrazione delle medie strutture di vendita e le relative possibili incompatibilità.

In riferimento agli standard urbanistici si precisa quanto segue.

### Quantità minime previste dal D.M. 1444/68

Ai sensi dell'art. 5 del DM n. 1444/68 la quantità totale minima di spazi pubblici a standard, di cui almeno la metà destinata a parcheggi, è pari a 80 mq ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento, che può essere ridotta della metà nelle zone A e B con la previsione di adeguate attrezzature integrative. Su tale aspetto si rimanda alle considerazioni riportate nello specifico paragrafo in calce alla presente relazione.

Nel caso in esame, destinando l'intera quantità a parcheggio pubblico ed applicando la riduzione del 50%, tale quantità minima vale:

$$\text{mq } 2.505,00 \times 0.80 / 2 = \mathbf{1.002 \text{ mq}}$$

Tali parcheggi dovranno essere pubblici e scoperti ai sensi dell'art. 62, comma 4, del REC.

#### Parcheggi pertinenziali di cui all'art. 41-sexies della L. 1150/1942

Ai sensi dell'articolo 41 sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150, così come modificato dalla legge n. 122/89, devono essere previsti parcheggi pertinenziali per una quantità non inferiore ad 1 mq ogni 10 mc di costruzione (mc. 12.850/10 = **mq. 1.285**).

#### Parcheggi struttura Commerciale (Media Struttura di Vendita MS2)

Devono risultare verificati i parametri di cui alla LR n. 22/2021 e relativo Regolamento attuativo n. 4 del 7/6/2022 "Disciplina dell'attività di commercio in sede fissa, in attuazione dell'art. 16 della L.R. 22/2021" nonché i parametri di cui all'art. 5 del DM n.1444/68 e dell'art. 62, commi 1 e 4, del Regolamento Edilizio Comunale (REC).

In relazione alla LR n. 22/2021 ed al Regolamento n. 4 del 7/6/2022, considerata la superficie di vendita prevista di **mq 1.560,00**, l'intervento si configura come media struttura di vendita MS2 (rif. Tabella 3 allegata al Regolamento 4/2022), per la quale il parametro da applicare per il dimensionamento dei parcheggi è 1,5 mq ogni mq di Superficie di vendita (rif tabella 6 allegata al Regolamento n. 4/2022).

Inoltre, ai sensi dell'art. 35 "Parametri di parcheggio" del Regolamento regionale n. 4/2022, trattandosi di attività commerciale del settore alimentare o miste, le dotazioni di parcheggio previste devono essere incrementate di una percentuale pari ad almeno il dieci per cento.

Pertanto la verifica della dotazione complessiva dei parcheggi (pubblici e privati) ai sensi della LR 22/2021 risulta pari a:

$$\text{mq } (1.560,00 \times 1.5) \times 1,10\% = \text{mq } 2.340,00 \times 1,10 = \mathbf{2.574,00 \text{ mq.}}$$



Tale quantità totale di spazi a parcheggio è comprensiva delle aree di parcheggio private (pertinenziali) e delle aree di parcheggio pubbliche di cui rispettivamente ai commi 1 e 4 dell'articolo 62 del regolamento tipo regionale n. 23 del 14 settembre 1989, così distinte:

- superfici a parcheggio pubblico “scoperto” per almeno **mq 1.002,00**;
- superfici a parcheggio privato per almeno **mq 1.572,00** (mq 2.574,00 - 1.002,00 pubblici).

### Verifiche

Con la presente variante al P.P.E. vigente, relativa al sub-ambito 3, le superfici di parcheggi effettivamente previste sono le seguenti:

- **mq 1.188,30** di parcheggi pubblici a raso, quantità maggiore di 1.002,00 mq richiesti;
- **mq 2.506,00** di parcheggi privati di cui 251,00 mq scoperti (a raso) e 2.255,00 mq al piano interrato (SUL mq 2.505,00 – mq 250,00 scala mobile), quantità maggiore di 1.407,00 mq richiesti.

### **Considerazioni in merito alle attrezzature integrative**

Per il calcolo degli standard urbanistici inerenti le destinazioni commerciali deve farsi riferimento all'art. 5 comma 2 del D.M. 1444/68 il quale 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”*. Nella presente variante le superfici dovute per standard urbanistici inerenti l'insediamento commerciale sono state computate applicando la suddetta riduzione del 50% (in quanto si è all'interno di una zona “B” di completamento) 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 riportati, 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 1.292,20 = 2.505 – 1.212,80), 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;
- l'applicazione della Legge Regionale n. 22 del 5/8/2021 (Disciplina dell'attività commerciale nella Regione Marche) e del relativo Regolamento di attuazione n. 4 del 7/6/2022, hanno comportato altresì 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 richieste. Infatti a fronte di una quantità minima richiesta pari a 2.574,00 mq la dotazione effettiva di parcheggi è pari a 1.188,30 mq (pubblici) e 2.506,00 mq (pertinenziali) per un totale di 3.694,30 mq. con un'eccedenza di **1.407,00 mq** rispetto alla quantità minima di parcheggi 2.287 mq (1.002 mq + 1.285 mq). Pertanto la suddetta eccedenza all'interno del perimetro del Piano Particolareggiato garantisce la dotazione di “*adeguate attrezzature integrative*” degli standard di cui all'art. 5 del D.M. 1444/68.

**ALLEGATI ALLA RELAZIONE**



QUADRO SINOTTICO SUPERFICI, VOLUMI E STANDARD URBANISTICI

SUB AMBITO	DESTINAZIONI D'USO	VOLUME	SUL	SV	H	STANDARD DI PROGETTO (SUP MINIME)					PARCHEGGI PRIVATI	SUPERFICI PREVISTE DA PROGETTO				VERIFICA	
						DM 1444/68 (½ PER ZONA B)	AGGIUN- TIVI LR 34/92 (VERDE)	TOTALE	PAR- CHEGGI PUBBLICI	VERDE PUBBLI- CO	L 122/89	PARCHEGGI PUBBLICI		VERDE PUBBLICO	PARCHEGGI PER- TINENZIALI		LR 22/2021
		mc	mq	mq	m	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq		mq	mq		mq
1	v P.P.E.																
2	v P.P.E.																
3	COMMERCIALE MS2	12.850,00	2.505,00	1.560,00	5,13	1002		1002	1002		1285,00	1188,30	(raso)		251	(raso)	2.574
															2.255	PS-1	
	TOTALE	12.850,00				1.002,00					1.285,00	1188,30			2506		2.574
4	v P.P.E.																
5	v P.P.E.																



## **Allegato n. 1 alla Relazione Tecnico-Illustrativa**

### **SPECIFICAZIONE DELLE AREE DA ACQUISIRE PER DESTINAZIONI PUBBLICHE O DI USO PUBBLICO**

Ai sensi dell'art. 34 comma 1 della L.R. n.34/92, ed in particolare al punto a) inerente la redazione della Relazione tecnico-illustrativa, si specificano, nel presente allegato, le aree da acquisire per destinazioni pubbliche o di uso pubblico, distinte per ciascun Sub-Ambito o lotto di intervento, secondo lo schema sinottico di seguito riportato

<b>Sub Ambito</b>	<b>Destinazione d'uso</b>	<b>Consistenza</b>	<b>Estremi catastali</b>
<b>1</b>	<b>Si rimanda all'elaborato di P.P.E. approvato con Del. G.C. n. 260 del 18/12/2019</b>		
<b>2</b>	<b>Si rimanda all'elaborato di P.P.E. approvato con Del. G.C. n. 260 del 18/12/2019</b>		
<b>3</b>	Autostazione	mq 250	Fg. 78 part. 728
	Parcheggi pubblici viabilità e pista ciclabile	mq 1.510	Fg. 78 part. 42 (porz.)
<b>4</b>	<b>Si rimanda all'elaborato di P.P.E. approvato con Del. G.C. n. 260 del 18/12/2019</b>		
<b>5</b>	<b>Si rimanda all'elaborato di P.P.E. approvato con Del. G.C. n. 260 del 18/12/2019</b>		

Allegato : Planimetria su base catastale (scala 1:1000) con individuazione delle aree da acquisire per destinazioni pubbliche o di uso pubblico



**LEGENDA**

- PARCHEGGI PUBBLICI
- VERDE PUBBLICO
- PERCORSI CICLABILI
- VIABILITA' DI PROGETTO
- STALLI PARCHEGGI

01123 01122 01044 01043 01041 00014 00169 00023 00067 00070 00118 00701 00700 00008 00766 01046 01048 00028 00699 00587 00710 00054 00025 00009 00028 00671 00726 00725 00672 00043 00561 00562 00674 00026 00027 00029 00750 00038 00039 00042 00044 00047 00558 00561 00562 00674 00034 00035 00036 00613 00045 00047 00558 00635 00634 00557 00639 00560 00018 00172 00021 00023 00024 00031 00032 00033 00030 00041 00048 00413 00559 00631 00052 00604 00609 00056 00681-00577 00749 00011 00030 00041 00045 00048 00559 00564 00565 00056 00090 00490 00491 00382 00492 00383 00493 00381 00280 00105 00106 00108 00112 00542 00116 00117 00122 00123 00742 00125 00104 00279 00460 00109 00403 00404 00541 00118 00313 00103 00586 00107 00110 00113 00530 00540 00119 00745 00748 00744 00114 00531 00540 00119 00585 00745 00748 00744 00115 00532 00121 00585 00745 00748 00744 00137 00115 00532 00121 00585 00745 00748 00744 00259 00746 00747 00436 00338 00305 00306 00385 274



## Allegato n. 2 alla Relazione Tecnico-Illustrativa

### RELAZIONE FINANZIARIA CON STIMA SOMMARIA DEGLI ONERI DERIVANTI DALL'ACQUISIZIONE E URBANIZZAZIONE DELLE AREE E LORO RIPARTIZIONE TRA IL COMUNE E I PRIVATI

Ai sensi dell'art. 34 comma 1 della L.R. n.34/92, ed in particolare del punto a3) inerente la redazione della Relazione Finanziaria comprensiva di stima sommaria degli oneri derivanti dall'acquisizione ed urbanizzazione delle aree e loro ripartizione tra il Comune ed i privati, si riportano, nel presente allegato, le seguenti precisazioni.

#### **A) ONERI PER L'ACQUISIZIONE DELLE AREE**

In merito a tale aspetto, si precisa che alcun onere viene previsto a carico dell'Amministrazione Comunale, in quanto la cessione di aree o loro porzioni interessate dalle previsioni di piano relativamente agli standard urbanistici (verde pubblico e parcheggi pubblici) ed ulteriori porzioni anch'esse da cedere al Comune (viabilità e fasce di rispetto), è stabilita dalle Norme Tecniche di Attuazione specifiche per il Piano Particolareggiato in argomento a titolo completamente gratuito, con oneri per il rogito notarile anch'essi a carico dei privati attuatori.

Tali aspetti saranno comunque puntualmente disciplinati dalle apposite convenzioni per l'attuazione di ciascun Sub Ambito.

#### **B) ONERI PER L'URBANIZZAZIONE DELLE AREE**

In merito a tale aspetto, si precisano le seguenti distinte casistiche.

- 1) Costi per la realizzazione degli standard urbanistici** (Verde Pubblico e parcheggi pubblici);
- 2) Costi per la realizzazione della nuova viabilità di progetto** (Viabilità e fasce di rispetto) fermo restando che in sede di attuazione dei singoli Sub Ambiti, sarà cura dei soggetti attuatori presentare il progetto definitivo-esecutivo delle opere di urbanizzazione ivi previste, in questa sede si forniscono gli importi di massima derivanti da stima sommaria, ricavati anche attraverso l'esame dei costi per lavori di urbanizzazione analoghi, avvenute in epoca recente.

#### **B1) Costi per la realizzazione degli standard urbanistici**

Tale voce comprende la realizzazione delle opere di urbanizzazione relative a verde pubblico e/o parcheggio pubblico, comprensive di reti tecnologiche inerenti la pubblica illuminazione, la rete elettrica, il sistema fognario relativo allo smaltimento delle acque reflue (nere e bianche), l'adduzione idrica e le reti gas.

Per tali "voci" si riportano i seguenti parametri di spesa:

- euro 70,00 al metro quadrato.

Considerando che all'interno del Sub Ambito 3 la superficie complessiva ammonta a mq 1.213,00 ne deriva un importo pari a : euro 70,00 / mq x 1.213,00 mq = **euro 84.910,00.**

#### **B2) Acquisizione delle aree della ciclabile**

Come da zonizzazione di Piano, all'interno del Sub Ambito 3 la superficie interessata dalla pista ciclabile da cedere al Comune ammonta a mq 297,00.