



Comune di Ascoli Piceno

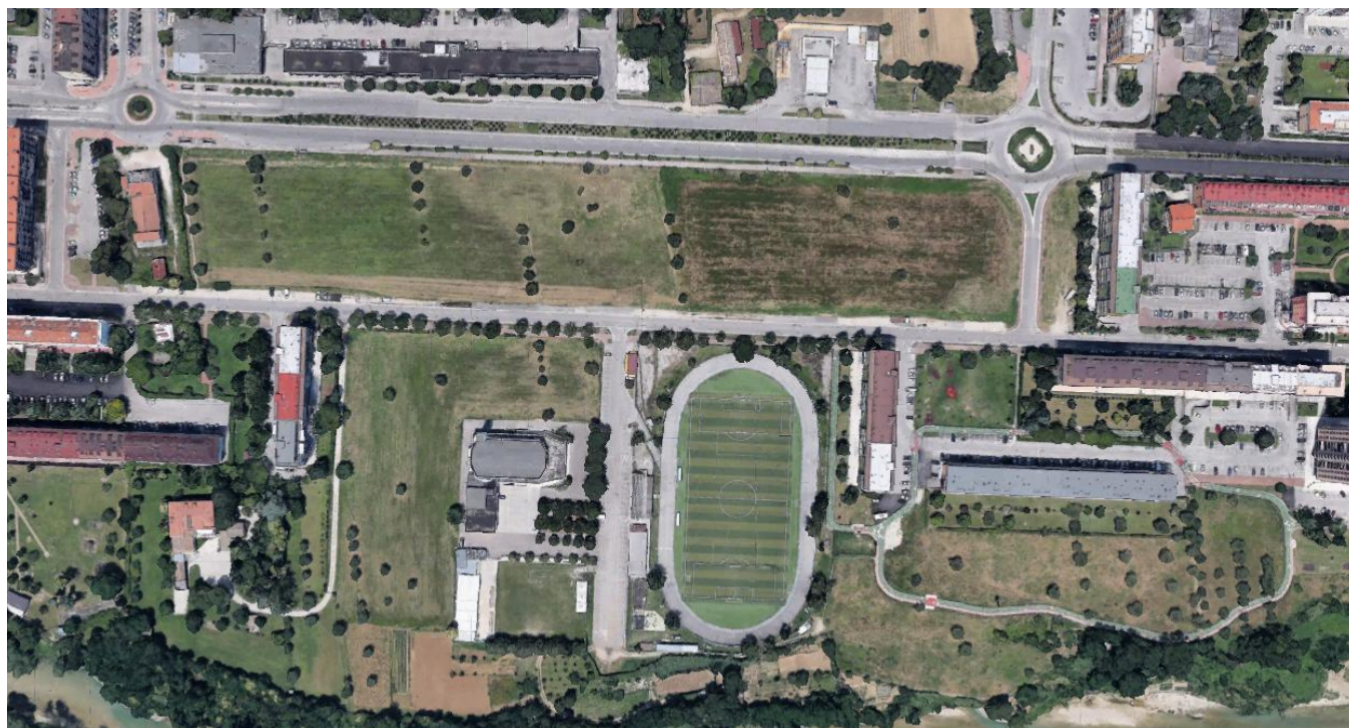
MEDAGLIA D'ORO AL VALOR MILITARE PER ATTIVITÀ PARTIGIANA

PIANO PARTICOLAREGGIATO ESECUTIVO

ZONA 17-C - SUB-AMBITO 17C-2

"ZONA COMMERCIALE - RESIDENZIALE - DIREZIONALE"

(ART.28 DELLE N.T.A. DELLA VARIANTE AL P.E.E.P. E P.P.E. PER
L'ATTUAZIONE DEL "CONTRATTO DI QUARTIERE II" MONTICELLI)



ELABORATO

R.1-INT

OGGETTO

VARIANTE AL PIANO ATTUATIVO APPROVATO CON DGC N.190 DEL 17/06/2022
RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA INTEGRATIVA

DATA

Novembre 2023

Sindaco :

Dott. Marco Fioravanti

Assessore Urbanistica :

Dott. Giovanni Silvestri

Segretario Generale :

Dott. Vincenzo Pecoraro

Dirigente :

Ing. Maurizio Piccioni

Progettazione :

Ing. Maurizio Piccioni

Consulenti Magazzini Gabrielli S.p.A.
per la redazione del piano:



MESHINGEGNERIA

Ing. Danilo Filiaggi

INDICE

1.	PREMESSE	2
2.	PROPOSTA DI VARIANTE AL PIANO	3
2.1.	DESCRIZIONE GENERALE DELLA VARIANTE	3
2.1.1.	STANDARD URBANISTICI	3
2.2.	AREE PER DESTINAZIONI PUBBLICHE O DI USO PUBBLICO	3
3.	PRESCRIZIONI GENERALI DELL'ART. 28 DELLE N.T.A. DELLA VARIANTE AL PEEP ED AL PPE DI MONTICELLI	3
4.	VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A VAS	4
5.	STIMA DEGLI ONERI DERIVANTI DALL'ACQUISIZIONE E URBANIZZAZIONE DELLE AREE E LORO RIPARTIZIONE TRA COMUNE E PRIVATI	4
6.	I TEMPI PREVISTI PER L'ATTUAZIONE	4
7.	ELABORATI DI VARIANTE	4
8.	COMPUTO METRICO ESTIMATIVO	4

1. PREMESSE

Con delibera di Giunta Comunale n. 190 del 17 giugno 2022 è stato approvato il Piano Particolareggiato Esecutivo inerente la “Zona 17-C, sub-ambito 17-C2” relativo alle aree ubicate in località Monticelli prospicienti l'ospedale civile "C. e G. Mazzoni" e disciplinate dall'art. 28 delle Norme Tecniche di Attuazione della Variante al P.E.E.P. e al P.P.E. in località Monticelli per l'attuazione del “Contratto di Quartiere II”.

Il Piano Particolareggiato approvato prevede l'insediamento di una volumetria a destinazione commerciale con una S.U.L. di 2.100 mq (pari a valore massimo consentito dalle Norme per il sub-ambito 17C-2) corrispondente ad un volume totale pari a 10.500 mc, notevolmente inferiore al volume massimo consentito di 27.000 mc (la riduzione è pari al 61,10%). Non sono previste volumetrie con destinazioni residenziali e direzionali. Gli spazi commerciali sono stati concentrati all'interno di un unico volume monopiano destinato a supermercato, posto nella parte centrale del lotto; nella fascia più ad est sono stati localizzati i parcheggi pubblici necessari ai fini del soddisfacimento di standard di cui al D.M. 1444/68, per la superficie di 1.707,00 mq, superiore alla quantità minima di legge pari a 1.680,00 mq. Nella fascia ad ovest del lotto, non oggetto di edificazione, è invece previsto un verde privato.

Nello schema di Convenzione del Piano attuativo è stata altresì prevista - a carico del soggetto attuatore - l'urbanizzazione di ulteriori aree (limitrofe al sub-ambito 17C-2) che hanno destinazione a parcheggio pubblico, di superficie complessiva 4.869,00 mq; di tali aree, 1.045 mq risultano già di proprietà comunale (ubicati lungo Viale dei Platani), mentre 3.824,00 mq, attualmente di proprietà del soggetto attuatore ed ubicati a nord-est rispetto al sub-ambito 17C-2, saranno oggetto di cessione gratuita in favore del Comune.

Tutte le suddette superfici destinate a parcheggio pubblico, sia quelle che costituiscono standard urbanistico ai sensi del D.M. 1444/1968 reperite integralmente all'interno del sub-ambito 17C-2, sia quelle eccedenti lo standard e limitrofe al sub-ambito, sono funzionali all'attuazione dell'intervento urbanistico-edilizio e saranno realizzate dal soggetto attuatore e cedute al Comune come previsto nella Convenzione sottoscritta in data 18 aprile 2023 (rep 38062).

Sono stati altresì previsti parcheggi privati (pertinenziali) dimensionati nel rispetto dell'art. 41-sexsies della Legge 1150 del 1942; tali parcheggi, unitamente alla dotazione di parcheggi per standard urbanistici previsti all'interno del sub-ambito 17C-2, soddisfano la verifica della dotazione minima prevista dalla Legge Regionale 22 del 2021 per le medie strutture di vendita.

Il Piano approvato contiene previsioni planivolumetriche di dettaglio e pertanto, ai sensi dell'art. 23 comma 1 let. c) del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. è stato possibile darne attuazione dopo l'approvazione, attraverso il ricorso alla SCIA.

2. PROPOSTA DI VARIANTE AL PIANO

2.1. DESCRIZIONE GENERALE DELLA VARIANTE

Con nota trasmessa via pec ed acquisita al protocollo con n. 44993 del 25/5/2023 il soggetto attuatore ha avanzato una proposta di variante al Piano Particolareggiato approvato; rispetto ai contenuti di quest'ultimo le variazioni proposte consistono in:

- ampliamento del limite di massimo ingombro del fabbricato commerciale in corso di realizzazione sul fronte est del fabbricato; tale ampliamento è finalizzato all'inserimento di volumi secondari (es. bussola di ingresso) e non comporta una modifica dei parametri di S.U.L. commerciale e di superficie di vendita del Piano vigente. Resta in particolare rispettata la Superficie massima ammissibile (2.100 mq) delle N.T.A.;
- modesti aggiustamenti di dettaglio, senza modifica delle zonizzazioni di Piano interessate dagli interventi e dalla realizzazione degli standard, circa la distribuzione dei parcheggi al fine di razionalizzarne l'utilizzo.

Le modifiche sopra descritte – dunque - non incidono sui contenuti e sulle previsioni sostanziali del Piano vigente e ne comportano un aggiornamento solo di alcuni degli elaborati.

Come il Piano approvato, la presente variante contiene *previsioni planivolumetriche di dettaglio* e pertanto, ai sensi dell'art.23 comma 1 let. c) del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. sarà possibile darne attuazione a seguito dell'approvazione attraverso il ricorso alla SCIA.

2.1.1. STANDARD URBANISTICI

La distribuzione e l'entità delle superfici a standard non variano con la presente Variante, che prevede modesti aggiustamenti nella distribuzione del layout dei parcheggi e viabilità. Pertanto per la verifica della dotazione degli standard si rimanda all'Allegato 2 della relazione “*Elaborato R.1*” del Piano approvato.

2.2. AREE PER DESTINAZIONI PUBBLICHE O DI USO PUBBLICO

Per l'individuazione delle aree per destinazione pubblica o di uso pubblico del sub-ambito 17C-2 su base catastale si rimanda all'Allegato 3 della relazione tecnica del Piano approvato (elaborato “*R.1*”).

3. PRESCRIZIONI GENERALI DELL'ART. 28 DELLE N.T.A. DELLA VARIANTE AL PEEP ED AL PPE DI MONTICELLI

Si rimanda ai contenuti della relazione tecnica del Piano approvato (elaborato “*R.1*”) in quanto non si hanno variazioni che interessano il rispetto della prescrizioni generali dell'art.28 delle NTA della variante al PEEP ed al PPE di Monticelli.

4. VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A VAS

Per la presente variante non è necessario procedere alla verifica di assoggettabilità in quanto non si hanno modifiche delle previsioni urbanistiche rispetto al piano vigente.

5. STIMA DEGLI ONERI DERIVANTI DALL'ACQUISIZIONE E URBANIZZAZIONE DELLE AREE E LORO RIPARTIZIONE TRA COMUNE E PRIVATI

Per l'attuazione del sub-ambito 17C-2 non è previsto a carico del Comune alcun onere per acquisizione di aree e relative urbanizzazioni. Detti oneri saranno integralmente a carico del privato attuatore dell'intervento in quanto le opere di urbanizzazione funzionali all'intervento urbanistico saranno realizzate su aree di sua proprietà (che saranno poi cedute) o dell'amministrazione comunale, a scomputo degli oneri primari di urbanizzazione secondo le pattuizioni della convenzione stipulata tra le parti.

L'amministrazione comunale non dovrà avviare procedure espropriative.

6. I TEMPI PREVISTI PER L'ATTUAZIONE

Per quanto concerne i tempi di attuazione del piano, si rimanda alla Convenzione sottoscritta tra il Comune di Ascoli Piceno e il soggetto attuatore.

7. ELABORATI DI VARIANTE

Le modifiche introdotte con la presente variante comporteranno l'aggiornamento solo dei seguenti elaborati del Piano Particolareggiato approvato con la D.G. 190/2022:

- EErev1 Elenco elaborati
- R.1-INT Relazione tecnico-illustrativa integrativa
- R.9 - INT Schema di Convenzione integrativa
- CME rev Computo Metrico Estimativo
- SP.01rev1 Stato di progetto - Zonizzazione di piano
- SP.02rev1 Stato di progetto - Planivolumetrico di dettaglio
- SP.03rev1 Stato di progetto - Parcheggi pubblici e privati
- SP.04rev1 Stato di progetto - Verde privato
- SP.05rev1 Stato di progetto - Planimetria e profili
- SP.06rev1 Stato di progetto - Sottoservizi di progetto: acquedotti e fognature
- SP.07rev1 Stato di progetto - Sottoservizi di progetto: reti dati, elettriche e gas

8. COMPUTO METRICO ESTIMATIVO

Con la presente relazione integrativa viene aggiornato anche il computo metrico estimativo delle opere a scomputo che recepisce le innovazioni intervenute con i titoli edilizi in variante al PdC n-41/2022, ovvero:

- SCIA prot. 2023/42497 del 18-05-2023;
- SCIA prot. 96382 del 02-11-2023.

L'importo complessivo aggiornato dei lavori a scomputo come risultante dal Computo Metrico Estimativo, seppur in diminuzione rispetto a quello iniziale del PdC n.41/2022, risulta sempre superiore alla quota degli oneri di urbanizzazione primaria previsti.