



**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-01-APPR**

OGGETTO

**RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA**

**aggiornata a seguito dei pareri e dell'accoglimento delle osservazioni**

SCALA

Sindaco:

Marco Fioravanti

Assessore Urbanistica:

Giovanni Silvestri

Segretario Generale:

Vincenzo Pecoraro

Dirigente Urbanistica:

Loris Scognamiglio

Progettazione:

Maurizio Piccioni

DATA

Settembre 2018

Agg. Dicembre 2019



## Relazione Tecnico - Illustrativa

---

### Premessa

Con Deliberazione Consiliare n. 2/2016, l'Amministrazione Comunale di Ascoli Piceno ha definitivamente approvato il nuovo Piano Regolatore Generale (P.R.G.) in adeguamento al Piano Paesistico Ambientale Regionale, che all'art 62 comma 2 delle relative Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) ha provveduto a definire le previsioni e le prescrizioni per le aree già ricomprese nell'ambito dell'ex Centro Direzionale in viale Indipendenza, denominandole come "APRS 2 - *aree a prevalente destinazione residenziale e servizi*".

L'obiettivo del Piano Particolareggiato Esecutivo (P.P.E.) in oggetto è la rigenerazione di una porzione urbana di rilevante importanza, compresa tra la viabilità d'accesso al centro città di cui costituisce la prima essenziale arteria (viale Indipendenza) e la parallela autostazione, il cui sviluppo ha assunto un ruolo determinante nella rete della mobilità in ambito urbano.

I principi ispiratori del piano, fondatori dell'azione pubblica per la sua elaborazione, possono essere così riepilogati:

- la sistemazione dell'intera zona secondo i criteri ed i parametri approvati dal nuovo strumento urbanistico generale (art. 62 delle N.T.A.);
- l'incremento della dotazione di spazi destinati a verde pubblico e di uso pubblico;
- l'incentivazione del lavoro e degli investimenti connessi attraverso una politica di innovazione e polarizzazione tecnologica mediante la realizzazione di nuovi edifici residenziali, commerciali, di servizio e per attività terziarie;
- la composizione e l'armonizzazione degli interessi pubblici e privati.

### Conformità con il P.R.G.

il Piano Particolareggiato in esame è uno strumento attuativo di iniziativa pubblica, conforme alle previsioni del nuovo Piano Regolatore Generale comunale, secondo l'art. 62 comma 2 delle relative N.T.A. di seguito riportato.

**“2. 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	Residenziale, Direzionale, Commerciale	<u>3.300,00 mc</u>
SA n. 3	Residenziale	5.500,00 mc
	Direzionale / Commerciale	8.500,00 mc
	Alberghiera / Ricettiva / Commerciale	6.500,00 mc
		<u>20.500,00 mc</u>
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 rotatoria all'incrocio via della Repubblica – viale Indipendenza – via Marini – via Murri.”*

## **Precisazioni**

Oltre alla definizione di criteri e parametri e alle prescrizioni specifiche, le norme di P.R.G. 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.

In merito alle aree in trasformazione, la volumetria complessiva assentita dal P.R.G. è pari a mc 61.524,60 ed è ripartita come segue per ciascun Sub Ambito:

- Sub Ambito n. 1 : mc 10.724,60
- Sub Ambito n. 2 : mc 3.300,00
- Sub Ambito n. 3 : mc 20.500,00
- Sub Ambito n. 4 : mc 21.000,00
- Sub Ambito n. 5 : mc 6.000,00

Con particolare riferimento alle destinazioni d'uso e alle volumetrie ricadenti nei Sub Ambiti n. 2, n. 3 e n. 5, è stato inoltre possibile precisare – anche a seguito di chiarimenti intercorsi con i tecnici dell'Amm.ne Provinciale - che tali volumetrie, ove non esattamente distinte o ripartite per ciascuna delle destinazioni d'uso

indicate, possono essere utilizzate nella loro totalità anche per una sola delle medesime destinazioni previste, e pertanto consentire, già in fase attuativa di piano urbanistico, ulteriori margini di flessibilità utili alle più opportune definizioni progettuali per ciascun lotto o Sub Ambito.

### Parti in trasformazione (Sub Ambiti)

I Sub Ambiti previsti dal piano attuativo (Sub Ambito n. 1, n. 2, n. 3, n. 4 e n. 5), per i quali sono state valutate anche le ipotesi ovvero le indicazioni progettuali di massima laddove trasmesse, vengono di seguito dettagliatamente descritti.

#### Sub Ambito n. 1

L'area, di proprietà delle ditte "Archetipo srl" e "Immogest srl", è distinta in catasto al fg. 78, partt. 9, 26, 27 sub 1 e sub 2, 28, 29 (porz.), 36 sub 2 e sub 3, 262, 671 (porz.) e in essa ricadono manufatti edilizi che nelle previsioni di piano sono oggetto di demolizione, già destinati ad abitazioni popolari, magazzini, depositi e rimesse nonché ulteriori superfici accessorie e pertinenziali.

In tale Sub Ambito è prevista la realizzazione di un edificio residenziale, per una volumetria complessiva pari a mc 10.724,60 in conformità alle previsioni generali di piano regolatore. Più precisamente, i diversi livelli del nuovo edificio in previsione risultano così articolati:

- piano interrato, con destinazione a fondaci, autorimesse e garage, locali condominiali, corpo scala;
- piano terreno, con destinazione a parcheggio privato aperto, locali tecnici, corpo scala d'ingresso e distribuzione ai vari livelli;
- piano primo, secondo, terzo, quarto, quinto e sesto con destinazione a civile abitazione, serviti da unico vano scala.

Gli standard urbanistici dovuti secondo il combinato disposto (D.M. n. 1444/68 e L.R. n.34/92 e s.m.i.) sono calcolati come segue:

- n. abitanti = mc 10.724,60 / 120 = 89,37 ovvero 90 abitanti insediabili;
- n. 90 abitanti x 18 mq / abitante = mq 1.620,00 da destinare a parcheggio pubblico e verde pubblico, con calcolo al 50 % in quanto zona B, e pertanto pari a mq 810,00;

- n. 90 abitanti x 3 mq / abitante = mq 270,00 da destinare a verde pubblico aggiuntivo, secondo la legislazione regionale.

In totale, si stabilisce un fabbisogno minimo di standard urbanistici così delineato:

- per standard a parcheggio pubblico: mq 405,00;
- per standard a verde pubblico: mq 675,00 (405,00 + 270,00)

per un totale di superfici minime a standard di pertinenza del Sub Ambito 1 pari a 1.080 mq.

Ferma restando la permanenza degli obblighi finanziari a favore del Comune derivanti dal P.R.U.S.S.T. originario, il piano ne ripropone in sostanza anche le previsioni progettuali, con lievi modifiche inerenti la dislocazione degli standard urbanistici, al fine di rendere l'intervento congruente con la progettazione unitaria del Piano Attuativo. **A seguito dell'accoglimento parziale dell'osservazione prot. 54036 del 19/07/2019 delle ditte Archetipo srl e Immogest srl, gli standard effettivi di progetto vengono pertanto definiti come segue:**

- **per standard urbanistici a parcheggio pubblico (PP1-1): mq 362 (PP1-2): mq 66 (PP1-3): mq 81 pari a 509 mq > 405,00;**
- **per standard urbanistici a verde pubblico (VP1-1): mq 707 > 675,00.**

**per un totale pari a 1.216 mq.**

Le superfici dovute per il parcheggio privato sono reperite al piano interrato e nel parcheggio privato aperto ubicato al piano terreno.

### Sub Ambito n. 2

L'area, di proprietà Bachetti Claudio, Rita e Roberto, è distinta al fg. 78, partt. 38 sub 1, sub 2 e sub 3 e 39 sub 1 e sub 4, e in essa ricade un fabbricato adibito ad abitazione di tipo economico-popolare.

Nel presente piano, la cubatura di progetto pari a mc 3.234,90 (inferiore alla volumetria massima ammissibile di P.R.G. di mc 3.300,00) viene riservata alla destinazione residenziale, anche in considerazione che l'accessibilità al lotto non

risulta particolarmente idonea a strutture commerciali / direzionali e alle relative esigenze in materia di parcheggi o mobilità carrabile.

Gli standard urbanistici dovuti sono pertanto così calcolati:

- n. abitanti = mc  $3.234,90 / 120 = 26,95$  ovvero 27 abitanti insediabili;
- n. 27 abitanti x 18 mq / abitante = mq 486,00 da destinare a parcheggio pubblico e verde pubblico; anche in questo caso, in considerazione della possibilità di calcolare gli standard in misura doppia di quell'effettiva in virtù della zona urbanistica di completamento, si avrà un fabbisogno pari a mq 243,00;
- n. 27 abitanti x 3 mq / abitante = mq 81,00 da destinare a verde pubblico aggiuntivo secondo la legislazione regionale.

In totale, si ha un fabbisogno di standard urbanistici dovuti così delineato:

- per standard a parcheggio pubblico: mq 121,50;
- per standard a verde pubblico: mq 202,50 (121,50 + 81,00)  
per un totale di superfici minime a standard di pertinenza del Sub Ambito 2 pari a 324 mq.

Nel progetto di piano si ottengono altresì le seguenti superfici di standard effettive:

- mq 123 (> 121,50) per standard urbanistici destinati a parcheggio pubblico (PP2-1);
  - mq 214 (> 202,50) per standard urbanistici destinati a verde pubblico (VP2-1).
- per un totale pari a 337 mq.

Le superfici dovute per il parcheggio privato sono reperite al piano interrato.

### Sub Ambito n. 3

L'area risulta di proprietà della Start SpA ed 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 interni.

Il progetto di piano prevede la realizzazione di un complesso polivalente articolato in più corpi di fabbrica, con una piastra commerciale al piano terreno ospitante una media struttura di vendita ai sensi della L.R. n.27/09, ulteriori superfici commerciali di minore entità al piano primo e secondo, un modulo residenziale sul



lato prospiciente viale Indipendenza di complessivi cinque livelli ed una struttura ricettiva alberghiera sul fronte opposto a nord anch'essa per cinque livelli, nonché ampie superfici nei due livelli interrati destinate a parcheggi pubblici e privati e ad ulteriori spazi accessori e pertinenziali del complesso. Più precisamente, le volumetrie - con le relative destinazioni d'uso - sono riepilogate come segue:

- volumetrie commerciali, costituite da una media struttura di vendita al piano terreno (mc 6.652,00), volumetrie accessorie anch'esse al piano terreno (mc 290,00), ulteriori volumetrie commerciali al piano secondo (mc 1.380,40) per un totale di mc 8.322,40 < 8.500,00 di P.R.G.;
- volumetrie residenziali, per una cubatura di mc 5.483,85 < mc 5.500,00 di P.R.G.;
- volumetrie ricettivo-alberghiere-commerciali, costituite da una struttura ricettivo-alberghiera (mc 5.282,70) nonché da ulteriori volumetrie commerciali al piano primo (mc 1.202,92) per un totale di mc 6.485,62 < 6.500,00 di P.R.G.

Si precisa che la realizzazione di una “media struttura di vendita” viene prevista ai sensi del Regolamento Regionale n. 1 del 02/03/2015 disciplinante le attività di commercio in sede fissa in attuazione del Testo Unico in materia di Commercio di cui al Titolo II, Capo I della L.R. n. 27/2009, 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. 32 del Regolamento citato inerente la concentrazione delle medie strutture di vendita e le relative possibili incompatibilità.

La volumetria totale effettiva del Sub Ambito è pari pertanto a mc 20.291,87 < 20.500,00 stabilita dalle previsioni del P.R.G.

In riferimento agli standard urbanistici si precisa quanto segue.

Commerciale (Media Struttura di Vendita)

Per quanto riguarda tale previsione, devono risultare verificati i parametri di cui alla L.R. n. 27/2009 e relativo Regolamento attuativo, nonché i parametri di cui all'art. 5 del DM n.1444/68 e dell'art. 62 del R.E.C.

In relazione alla L.R. n.27/2009, considerata la superficie di vendita di mq 1.485,00, deve ottenersi una superficie complessiva di parcheggi pubblici e privati (maggiorata del 10% per la categoria merceologica "alimentare") pari a:

$$\text{mq } (1.485,00 + 1.485,00 \times 10\%) = \text{mq } (1.485,00 + 148,50) = \text{mq } 1.633,50.$$

In riferimento alle disposizioni di cui all'art. 5 del D.M. n. 1444/68, trattandosi di un nuovo insediamento di carattere commerciale, a 100 mq di SUL in previsione deve corrispondersi la quantità di 80 mq di spazio, di cui almeno la metà a parcheggio pubblico, con possibilità di riduzione al 50% per le zone A e B **purché siano previste adeguate attrezzature integrative. Su tale aspetto si rimanda alle considerazioni riportate nello specifico paragrafo in calce alla presente relazione.** Nel caso in esame si ritiene di destinare l'intera quantità a parcheggio pubblico, applicando poi la suddetta riduzione al 50%, e facendo riferimento alla superficie pavimentata fuori terra. Pertanto:  $\text{mq } 1.663,00 \text{ (SUL p.t.)} \times 80\% / 2 = \text{mq } 1.330,40 / 2 = \text{mq } 665,20.$

In riferimento alle disposizioni di cui all'art. 62 del R.E.C., devono ottenersi spazi per il parcheggio pubblico "scoperto" nella misura di 40 mq ogni 100 mq di SUL in previsione. Considerando la superficie di riferimento pari a mq 1.663,00 si avrà pertanto:  $\text{mq } 1.663,00 \times 40\% = \text{mq } 665,20.$

Sulla base delle disposizioni sopra richiamate, devono pertanto ottenersi:

- superfici a parcheggio pubblico "scoperto" per almeno mq 665,20;
- superfici a parcheggio secondo la L.R. n.27/2009 per almeno mq 1.633,50.

Nel presente piano le superfici effettive sono superiori alle quantità dovute, infatti:

- i parcheggi pubblici a raso (PP3-2) in oggetto ammontano a complessivi mq 775,00 > mq 665,20;
- gli ulteriori parcheggi, dovuti per la piena ottemperanza alla L.R. n.27/2009, pari a mq 859,00, trovano spazio al piano primo interrato che ha una superficie pari a mq 2.096,80.

### Ricettivo/ Alberghiero/ Commerciale

Sono previste superfici con destinazione ricettiva/alberghiera/commerciale, consistenti in una struttura alberghiera sul lato nord e nel piano primo del corpo già citato a sud-ovest, dove è prevista la realizzazione di un bar-ristorante. In tali spazi le superfici utili lorde fuori terra sono pari a mq 2.050,90 (mq 1.697,10 per la struttura alberghiera e mq 353,80 per il bar-ristorante), mentre le volumetrie ammontano rispettivamente a mc 6.485,62 (mc. 5.282,70 +1.202,92).

In merito all'applicazione dei parametri relativi ai parcheggi pubblici, si ritiene che la tipologia da considerare ai fini dei calcoli sia anche in questo caso quella commerciale, con riferimento all'art. 62 del R.E.C. e all'art. 5 del DM n. 1444/68.

In particolare necessitano parcheggi pubblici pari a mq  $(1.697,10+353,80) \times 80\% / 2 = \text{mq } 2.050,90 \times 80\% / 2 = \text{mq } 820,36$  (mq. 678,84+141,52).

Tale superficie, che il R.E.C. richiede come "scoperta", viene soddisfatta all'interno del parcheggio pubblico a raso sul lato ovest (PP3-1) che ha una superficie complessiva pari a mq 857,00.

### Altro Commerciale

E' previsto un ulteriore spazio destinato ad attività commerciali, posto al piano secondo del corpo a sud-ovest, per una superficie pari a mq 406,00 (mq 379,90 al piano secondo e mq 26,10 al piano primo), con volume complessivo pari a mc 1.380,40. In merito all'applicazione dei parametri relativi ai parcheggi pubblici, la tipologia da considerare ai fini dei calcoli è quella commerciale, con riferimento all'art. 62 del R.E.C. e all'art. 5 del D.M. n. 1444/68. In particolare, necessitano parcheggi pubblici pari a mq  $406,00 \times 80\% / 2 = \text{mq } 162,40$ .

Tale quantità viene soddisfatta nell'ambito del parcheggio pubblico interrato al piano primo (lato sud).

### Residenziale

Il volume massimo ammissibile di P.R.G. è pari a mc 5.500,00 pertanto la previsione del presente piano attuativo, con una cubatura di mc 5.483,85, risulta conforme.

Per il calcolo degli abitanti insediabili, si ottiene:

- mc 5.483,85 / 120 = 45,69 ovvero 46 abitanti insediabili o equivalenti.

Gli standard urbanistici dovuti sono calcolati come segue:

- n. 46 abitanti x 18 mq / abitante = mq 828,00 da destinare a parcheggio pubblico e verde pubblico; anche in questo caso, vista la possibilità di calcolare gli standard in misura doppia di quell'effettiva in base alla zona urbanistica di completamento, il fabbisogno è pari a mq 414,00;
- n. 46 abitanti x 3 mq / abitante = mq 138,00 da destinare a verde pubblico aggiuntivo secondo la legislazione regionale.

In totale, si ha un fabbisogno di standard urbanistici dovuti così delineato:

- per standard a parcheggio pubblico: mq 207,00;
- per standard a verde pubblico: mq 345,00 (207,00 + 138,00).

Si ottengono altresì le seguenti superfici effettive:

- mq 684,00 (> 207,00) per standard urbanistici destinati a parcheggio pubblico, reperiti nella porzione sud del lotto d'intervento al piano primo interrato. In tale superficie sono ricomprese anche le superfici a parcheggio pubblico di mq 162,40 indicati nel precedente paragrafo;
- mq 1.076,00 (> 345,00) per standard urbanistici destinati a verde pubblico, reperiti nel lotto d'intervento (VP3-1, VP3-2, VP3-3 e pista ciclabile),

per un totale per un totale pari a mq 1.760,00.

Ulteriori superfici adibite a parcheggio privato sono ubicate al piano interrato.

#### Sub Ambito n. 4

L'area risulta intestata a Marini Anna e Maria, nonché alla ditta "Centro Costruzioni srl", ed è catastalmente descritta al fg. 78, partt. 43, 44 sub 4, 5, 6, 13, 14, 15 e 16, nonché 47 sub 4, 8, 10 e 11. Attualmente, ospita manufatti edilizi per i quali lo strumento urbanistico prevede la demolizione, già destinati ad abitazioni, magazzini-depositi, rimesse ed ex opifici.

Più precisamente, il piano prevede la realizzazione di un complesso polifunzionale, da adibire - per ciascun livello - alle seguenti destinazioni d'uso:

- piano interrato, destinato a garage, rimesse, fondaci e spazi accessori, corpo scala di collegamento ai livelli superiori;
- piano terra, destinato ad attività direzionali e commerciali, ivi compresa la possibilità di realizzare una media struttura di vendita ai sensi della L.R. n.27/09, e al corpo scala per l'accesso ai livelli sovrastanti;
- piano primo, secondo, terzo, quarto e quinto, con destinazione residenziale.

Nell'ambito delle volumetrie massime ammissibili dalle NTA del P.R.G., il Piano Attuativo prevede una volumetria complessiva pari a 18,505,00 mc così ripartiti:

- mc 13,000,00 < 15.000,00 di P.R.G., con destinazione residenziale;
- mc 1.620,00 < 2.000,00 di P.R.G., con destinazione direzionale;
- mc 3.885,00 < 4.000,00 di P.R.G., con destinazione commerciale.

Gli standard urbanistici dovuti risultano delineati come segue.

a) Residenziale

Per il calcolo degli abitanti insediabili si ha:  $mc\ 13.000,00 / 120 = n.\ 109$  abitanti.

- n. 109 abitanti x 18 mq / abitante = mq 1.962,00 da destinare a parcheggio pubblico e verde pubblico, con calcolo al 50% in quanto zona B, e pertanto pari a mq 981,00;
- n. 109 abitanti x 3 mq / abitante = mq 327,00 da destinare a verde pubblico aggiuntivo in base alla legislazione regionale.

Risultano pertanto dovuti:

- mq 490,50 da destinare a parcheggio pubblico;
- mq 817,50 (490,50 + 327,00) da destinare a verde pubblico.

Si ottengono altresì le seguenti superfici effettive:

- mq 660,00 (> 490,50) per standard urbanistici destinati a parcheggio pubblico, reperiti nel piano interrato in corrispondenza dei parcheggi pubblici identificati con PP4-1 e PP4-2.
- mq 883,00 (> 817,50) per standard urbanistici destinati a verde pubblico, reperiti nel lotto d'intervento (VP4-1),

b) Commerciale (media struttura di vendita)

Per quanto riguarda tale previsione, devono risultare verificati i parametri di cui alla L.R. n. 27/2009 e relativo Regolamento attuativo, nonché i parametri di cui all'art. 5 del DM n.1444/68 e dell'art. 62 del R.E.C.

In relazione alla L.R. n.27/2009, considerata la superficie di vendita di mq 1.000,00, deve ottenersi una superficie complessiva di parcheggi pubblici e privati (maggiorata del 10% per la categoria merceologica "alimentare") pari a:

$$\text{mq } (1.000,00 + 1.000,00 \times 10\%) = \text{mq } (1.000,00 + 100,00) = \text{mq } 1.100,00.$$

In riferimento alle disposizioni di cui all'art. 5 del D.M. n. 1444/68, trattandosi di un nuovo insediamento di carattere commerciale, a 100 mq di SUL in previsione deve corrispondersi la quantità di 80 mq di spazio, di cui almeno la metà a parcheggio pubblico, con possibilità di riduzione al 50% per le zone A e B **purché siano previste adeguate attrezzature integrative. Su tale aspetto si rimanda alle considerazioni riportate nello specifico paragrafo in calce alla presente relazione.** Nel caso in esame si ritiene di destinare l'intera quantità a parcheggio pubblico, applicando poi la suddetta riduzione al 50%, e facendo riferimento alla superficie pavimentata fuori terra. Pertanto:  $\text{mq } 1.050,00 \text{ (SUL p.t.)} \times 80\% / 2 = \text{mq } 840,00/2 = \text{mq } 420,00.$

In riferimento alle disposizioni di cui all'art. 62 del R.E.C., devono ottenersi spazi per il parcheggio pubblico "scoperto" nella misura di 40 mq ogni 100 mq di SUL in previsione. Considerando la superficie di riferimento pari a mq 1.050,00 si avrà pertanto:  $\text{mq } 1.050,00 \times 40\% = \text{mq } 420,00.$

Sulla base delle disposizioni sopra richiamate, devono pertanto ottenersi:

- superfici a parcheggio pubblico "scoperto" per almeno mq 420,00;
- superfici a parcheggio secondo la L.R. n.27/2009 per almeno mq 1.100,00.

Nel presente piano le superfici effettive sono superiori alle quantità dovute, infatti:

- i parcheggi pubblici a raso (PP4-1) in oggetto ammontano a complessivi mq 431,00 > mq 420,00;
- gli ulteriori parcheggi, dovuti per la piena ottemperanza alla L.R. n.27/2009, pari a mq 669,00, sono ubicati al piano primo interrato (che ha una estensione

complessiva di circa mq 2.400,00) dove trovano collocazione anche i parcheggi privati L. 122/89 per le destinazioni residenziale e direzionale.

### c) Direzionale

Gli standard dovuti per le superfici direzionali, da destinare a parcheggio pubblico, sono altresì calcolati come segue.

- SUL Direzionale (p. t.) =  $\text{mq } 450,00 \times 80\% / 2 = \text{mq } 180,00$ .

Tale fabbisogno viene soddisfatto all'interno dello standard effettivo di progetto a raso identificato come PP4-2 che ha superficie pari a mq 323,00

### Sub Ambito n. 5

L'area in oggetto, nel cui ambito insistono proprietà della Progei s.p.a., nonché dell'Acì Italia, dell'Acì AP e dell'Eni spa, risulta distinta catastalmente al fg. 78, partt. 413 sub 1, 576, 48 sub 1, 2, 3, e 4, ed ospita al momento attuale manufatti edilizi con volumetria di moderata entità, adibiti a laboratori, fabbricati per esigenze pubbliche ed uffici pubblici, attività commerciali, abitazione e rimesse di cui il piano prevede la demolizione.

Le nuove edificazioni in previsione vengono declinate mediante un complesso polifunzionale, secondo le destinazioni d'uso e le relative cubature come di seguito precisate:

- destinazione commerciale, per una cubatura pari a mc 2.000,00;
- destinazione direzionale, per una cubatura pari a mc 1.600,00;
- destinazione residenziale, per una cubatura pari a mc 2.400,00.

La volumetria complessiva ammonta pertanto a mc 6.000,00 in conformità del P.R.G..

Più precisamente, al piano terreno è prevista una superficie commerciale per esercizi di vicinato oltre al corpo scala per la distribuzione ai piani superiori, mentre al piano primo troveranno spazio superfici direzionali; le superfici da adibire a civile abitazione sono previste nei restanti livelli (2° e 3° piano). Al fine di procedere al calcolo degli standard urbanistici dovuti, si avrà:

- SUL commerciale:  $\text{mq } 526,00 \text{ (mc } 2,000,00 / 3,80) \times 80\% / 2 = \text{mq } 210,40$ ;
- SUL direzionale:  $\text{mq } 516,00 \text{ (mc } 1.600,00 / 3,10) \times 80\% / 2 = \text{mq } 206,40$ ;

**utilizzando la possibilità di riduzione al 50% degli standard purché siano previste adeguate attrezzature integrative (art. 5 del D.M. 1444/1968). Su tale aspetto si rimanda alle considerazioni riportate nello specifico paragrafo in calce alla presente relazione.**

Il relativo totale di standard a parcheggio pubblico dovuto è pari a mq 416,80.

Per il comparto residenziale, si avrà un fabbisogno così delineato:

- mc 2.400,00 / 120 = n. 20 abitanti insediabili;
- n. 20 abitanti x 18 mq / abitante = mq 360,00 da destinare a parcheggio pubblico e verde pubblico, con calcolo al 50% per la zona B, e pertanto pari a mq 180,00;
- n. 20 abitanti x 3 mq / abitante = mq 60,00 da destinare a verde pubblico aggiuntivo secondo la legislazione regionale.

Il fabbisogno complessivo degli standard dovuti è così determinato:

- mq 506,80 (416,80 + 90,00) da destinare a parcheggio pubblico;
- mq 150,00 (90,00 + 60,00) da destinare a verde pubblico.

Gli standard effettivi di progetto prevedono altresì:

- mq 519,00 > 506,80 per standard a parcheggio pubblico (PP5-1);
- mq 286,00 > 150,00 per standard a verde pubblico (VP5-1).

I parcheggi privati dovuti sono reperiti al piano interrato.

### **Considerazioni in merito alle attrezzature integrative per i sub-ambiti 3, 4 e 5**

**Per il calcolo degli standard urbanistici inerenti le destinazioni commerciali-direzionali all'interno dei sub-ambiti 3, 4 e 5, 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”*.**

**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% (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 allegati, 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 attrezzato 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 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 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 dei

**solli 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.**

### **Parti in conservazione**

Tali parti sono costituite dalle restanti aree ovvero ambiti, che, pur ricadendo entro il perimetro della zona denominata “APRS-2”, contengono fabbricati o manufatti edilizi da conservare.

Le aree in esame, di proprietà sia pubblica che privata, sono distinte in catasto al foglio 78, partt. 726, 750, 749, 41, 11, 613, 34, 33, 32, 31, 30, 25, 35.

Sugli edifici esistenti ricadenti nelle suddette aree 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. Non sono ammesse inoltre destinazioni d'uso non compatibili con la residenza.

**ALLEGATI ALLA RELAZIONE**

QUADRO SINOTTICO SUPERFICI, VOLUMI E STANDARD URBANISTICI

SUB AMBITO	DESTINAZIONI D'USO	VOLUME	SUL	SV	H	ABITANTI INSEDIABILI		STANDARD DI PROGETTO (SUP MINIME)					PARCHEGGI PRIVATI	STANDARD PREVISTI DA PROGETTO				
						EFFETTIVO	ARROTOND.	DM 1444/68 (½ PER ZONA B)	AGGIUN- TIVI LR 34/92 (VERDE)	LR 27/2009	TOTALE	PAR- CHEGGI PUBBLICI		VERDE PUBBLI- CO	TOTALE	PARCHEGGI PUBBLICI		VERDE PUBBLICO
																mq	mq	
1	RESIDENZIALE	10.724,60				89,37	90	810	270	-	1080	405	675	1072,46	1.069	362	PP1-1	707
																66	PP1-2	
																81	PP1-3	
2	RESIDENZIALE	3.234,90				26,96	27	243	81	-	324	121,5	202,5	323,49	337	123	PP2-1	214
3	RESIDENZIALE	5.483,85				45,70	46	414	138	-	552	207	345	548,39		730	PP3-1	872
																	(interrato)	
	COMMERCIALE MS1	6.652,00	1.663,00	1.485,00	4,00			665,2		1.633		665,2		665,20		775	PP3-2	
																	(raso)	
	ALTRO COMMERCIALE 1	1.202,92	353,80		3,40			141,52		-		141,52		120,29			PP3-1 porz	
																	(raso)	
	ALTRO COMMERCIALE 2	1.380,40	406,00		3,40			162,4		-		162,4		138,04		684	PP3-2	
3	TURIST / RICETTIVO	5.282,70	1.697,10		3,10			678,84		-		678,84		528,27		857	PP3-1 porz	
																	(raso)	
	ALTRO	290,00	80,00		3,60			32		-		32		29,00			PP3-1 porz	
																	(raso)	
	TOTALE	20.291,87						2.231,96					2.029,19	4.119	3.046			872
4	RESIDENZIALE	13.000,00				108,33	109	981	327	-	1308	490,5	817,5	1300,00		660	PP4-1 PP4-2	883
																	(interrato)	
	DIREZIONALE	1.620,00	450,00		3,60			180		-				162,00		323	PP4-2	
																	(raso)	
	COMMERCIALE MS2	3.885,00	1.050,00	1.000,00	3,70			420		1.100			388,50		431	PP4-1		
																(raso)		
	TOTALE	18.505,00						1908					1850,50	2.297	1.414			883
5	RESIDENZIALE	2.400,00				20,00	20	180	60	-	240	90	150	240,00				
	COMMERCIALE	2.000,00	526,00		3,80			210,4		-				200,00	805	519	PP5-1 (raso)	286
	DIREZIONALE	1.600,00	516,00		3,10			206,4		-				160,00				
	TOTALE							656,8					600,00	805				

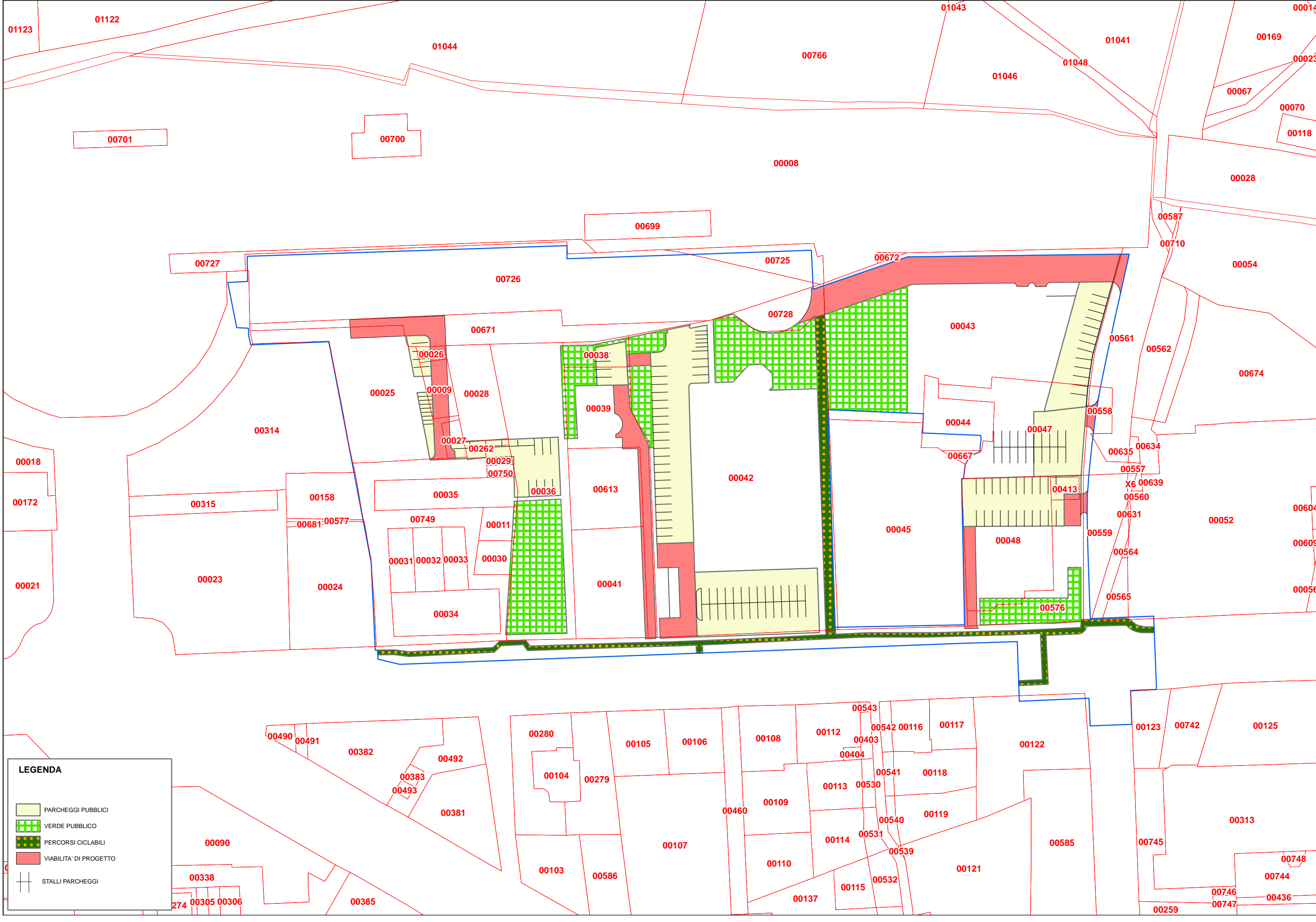
## Allegato n. 1 alla Relazione Tecnico-Illustrativa

### 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 (**aggiornato a seguito dell'accoglimento delle osservazioni**).

Sub Ambito	Destinazione d'uso	Consistenza	Estremi catastali
1	Verde pubblico	<b>mq 707</b>	Fg. 78 part. 36 (porz.)
	Parcheggi pubblici e viabilità	<b>mq 883</b>	Fg. 78 part. 671 (porz.), 25 (porz.), 26 (porz.), 9 (porz.), 27 (porz.), 28 (porz.), 262, 36 (porz.)
2	Verde pubblico	mq 214	Fg. 78 part. 38 (porz.), 39 (porz.)
	Parcheggi pubblici e viabilità	mq 440	Fg. 78 part. 38 (porz.), 39 (porz.)
3	Verde pubblico	<b>mq 872</b>	Fg. 78 part. 42 (porz.)
	Parcheggi pubblici e viabilità	mq 1902	Fg. 78 part. 42 (porz.), 728 (autostazione)
4	Verde pubblico	mq 883	Fg. 78 part. 43 (porz.)
	Parcheggi pubblici e viabilità	mq 1564	Fg. 78 part. 43 (porz.), 47 (porz.)
5	Verde pubblico	mq 286	Fg. 78 part. 576 (porz.)
	Parcheggi pubblici e viabilità	mq 697	Fg. 78 part. 48 (porz.), 413, 576 (porz.)

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 00766 01043 01041 00014 00169 00023 00067 00070 00118 00701 00700 00008 01046 01048 00028 00699 00587 00710 00054 00727 00726 00725 00672 00728 00043 00561 00562 00674 00026 00009 00028 00038 00039 00044 00047 00558 00561 00562 00674 00025 00027 00262 00029 00750 00036 00613 00042 00044 00047 00558 00635 00634 00557 00639 00031 00032 00033 00030 00011 00041 00045 00048 00413 00559 00560 00631 00564 00565 00018 00172 00021 00023 00024 00035 00749 00001 00030 00041 00042 00045 00048 00413 00559 00560 00631 00564 00565 00604 00609 00056 00018 00172 00021 00023 00024 00035 00749 00001 00030 00041 00042 00045 00048 00413 00559 00560 00631 00564 00565 00604 00609 00056 00090 00338 00305 00306 00385 00490 00491 00382 00492 00383 00493 00381 00280 00104 00279 00105 00106 00108 00112 00403 00542 00116 00117 00122 00123 00742 00125 00460 00109 00404 00541 00118 00113 00530 00540 00119 00114 00531 00540 00119 00110 00114 00531 00539 00585 00745 00313 00103 00586 00107 00110 00114 00531 00532 00121 00745 00748 00744 00746 00747 00436 00259 00747 00436

## **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 dei 5 Sub Ambiti, la superficie complessiva ammonta a mq 8.670,00, ne deriva un importo parti a : euro 70,00 / mq x 8670 mq = **euro 606.900,00**

#### **B2) Costi per la realizzazione della nuova viabilità di progetto**

Tale voce comprende la realizzazione delle opere inerenti la viabilità di nuova previsione e relative fasce di rispetto, comprensiva di marciapiedi e percorsi pedonali/ ciclabili, guard-rail, illuminazione pubblica specifica, reti tecnologiche e oneri connessi.

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

- euro 260,00 al metro quadrato.

Considerando che all'interno del Sub Ambito 4, la superficie interessata dalla nuova viabilità ammonta a mq 810,00, ne deriva un importo parti a : euro 260,00 / mq x 810 mq = **euro 210.600,00**