



# PROVINCIA DI ASCOLI PICENO

Medaglia D'Oro valor militare attività partigiane

## SETTORE IV - EDILIZIA SCOLASTICA E PATRIMONIO - PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

PIANIFICAZIONE TERRITORIALE-COORDINAMENTO ASSETTO TERRITORIO PROTEZIONE BELLEZZE NATURALI

### REGISTRO GENERALE N. 867 del 07/08/2023

**Determina del Responsabile N. 50 del 07/08/2023**

PROPOSTA N. 1013 del 07/08/2023

**OGGETTO:** Comune di Monteprandone  
Piano di Lottizzazione Comparto 26.1.b – “Lottizzazione Futura”  
Osservazioni (art. 24 L n. 47/85 e art. 30 LR n. 34/92).  
Delibera di GC di adozione n. 87 del 15.06.2023.

VISTO l'art. 24 della Legge 28/02/1985, n. 47;

VISTA la sentenza della Corte Costituzionale n. 343 del 29/07/2005;

VISTA la nota del Presidente della Giunta Regionale prot. n. 31644 del 23/09/2005;

VISTA la Legge Urbanistica 17/8/1942, n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni;

VISTA la Legge Regionale del 5/8/92, n. 34 e successive modificazioni ed integrazioni;

VISTA la Circolare 027 del 07/02/06 del Servizio Urbanistica, BB.NN., Attività Estrattive e VIA;

VISTO l'art. 11, comma 8, della L.R. n. 22/2011;

VISTO il vigente Piano Regolatore Generale adeguato al PPAR del Comune di Monteprandone approvato con delibera di C.P. n. 24 del 04.03.2002, modificato ed aggiornato con successive varianti;

VISTA la delibera di Giunta Comunale n.87 del 15.06.2023 con la quale il Comune di Monteprandone ha adottato il *Piano di Lottizzazione Comparto 26.1.b – “Lottizzazione Futura”*;

VISTI gli atti ed elaborati trasmessi dal Comune di Monteprandone ed elencati nel parere appresso riportato;

VISTO il parere espresso dal competente Settore Pianificazione Territoriale, in data 07.08.2023 di seguito integralmente trascritto:

“”“”“”

Il Comune di Monteprandone è dotato di Piano Regolatore Generale adeguato al Piano Paesistico Ambientale Regionale approvato con Delibera di Consiglio Provinciale n. 24 del 04.03.2002, modificato ed aggiornato con successive varianti.

L'Amministrazione interessata, con Delibera di Giunta Comunale n.87 del 15.06.2023, ha adottato, ai sensi del combinato disposto di cui all'art. 11, comma 8, della L.R. n. 22/2011 e all'art. 30 della Legge Regionale n. 34/92, il *Piano di Lottizzazione Comparto 26.1.b – “Lottizzazione Futura”*, nel seguito diffusamente descritto.

**Gli atti tecnico amministrativi trasmessi dal Comune via PEC con nota prot. n. 15090 del 22.06.2023, acquisiti agli atti del Servizio in data 22.06.2023 con prot. n. 14696, sono i seguenti:**

1. Copia della Delibera di Giunta Comunale n.87 del 15.06.2023 di adozione;
2. Copia dell'Avviso di deposito in data 22.06.2023, prot. n. 15085;
3. Elaborati del Piano di Lottizzazione costituiti da:
  - All. OR Compatibilità idraulica;
  - All. OR Geologica – Geotecnica – Sismica;
  - Tav. IU - 001 Inquadramento urbanistico;
  - Tav. SF – 001 Rilievo topografico;
  - Tav. PR – 001 Planimetria generale Comparto edificatorio;
  - Tav. PR – 002 Superfici coperte, rete viaria, verde pubblico, parcheggio;
  - Tav. PR – 003 Piano quotato;
  - Tav. PR – 004 Sezioni stato attuale e di progetto;
  - Tav. RT - 001 Relazione Tecnica Illustrativa;
  - Tav. RT - 004 Relazione dimensionamento linea fognaria;
  - Tav. IM - 001 Fognature;
  - Tav. IM - 002 Rete idrica;
  - Tav. IM - 003 Rete Enel e Illuminazione Pubblica;
  - Tav. IM - 004 Rete telefonica;
  - Assoggettabilità a VAS;
  - Schema di convenzione.

#### **PARERI DEGLI ENTI**

Nella delibera di adozione n° 87 del 15.06.2023 viene evidenziato che sono stati acquisiti i seguenti pareri al piano di lottizzazione di che trattasi:

- ASUR Marche Area vasta 5, con nota prot. n. 38909 del 11.05.2023 acquisita al prot. comunale n. 11208 del 11.05.2023 ha espresso parere favorevole;
- Regione Marche Servizio Genio Civile di Ascoli Piceno, con nota prot. n. 617767 del 26.05.2023 acquisita al prot. comunale n. 12863 del 26.05.2023 ha espresso parere favorevole con prescrizioni.

#### **DESCRIZIONE**

Si rileva preliminarmente che con Determina Dirigenziale Reg. Gen. n. 558 del 12.05.2023 il Settore Pianificazione Territoriale della Provincia di Ascoli Piceno ha escluso dalle procedure di Assoggettabilità a VAS (art. 12 D. Lgs. n. 152/06), in forma semplificata, il Piano di lottizzazione in oggetto, ai sensi delle Linee Guida Regionali, delibera di Giunta Regionale n°1647/2019.

Il Comune di Monteprandone ha approvato il Piano Regolatore Generale adeguato al P.P.A.R. con delibera di C.P. n. 24 del 04.03.2002, modificato ed aggiornato con successive varianti. Il presente *Piano di Lottizzazione* riguarda il Comparto Edilizio n. 26.1.b, ubicato ad est del centro urbano della frazione di Centobuchi del Comune di Monteprandone, la cui area è distinta al catasto terreni al foglio n. 26 con mappali nn. 1714, 1711 e 1722, con superficie territoriale pari a mq 6.230.

L'area di che trattasi è delimitata a nord dalla strada comunale Viale De Gasperi (ex S.S. Salaria, oggi S.R. 235), a sud ed ad ovest dalla strada comunale Via Borgo Nuovo, ad est da altri fabbricati non oggetto di intervento.

Il suddetto piano attuativo, denominato "Lottizzazione Futura", insieme al sub Comparto 26.1.a (di recente realizzazione) va a costituire il Comparto 26.1, così come individuato dal PRG vigente.

L'area interessata dalla suddetta lottizzazione è destinata dal P.R.G. vigente in "Tessuto residenziale misto ad alta densità" normato dall'art. 67 delle N.T.A. del P.R.G. vigente che prevede:

- *Volumetria max ammissibile Comparto 26.1 = mc 32.400;*
- *V.max Comparto 26.1.a = mc 16.200;*
- *V.max Comparto 26.1.b = mc 16.200;*
- *Hmax= 18 ml;*
- *Destinazioni d'uso = D4 residenziale;*  
*D3 Terziarie (commercio al dettaglio, pubblici esercizi per ristoro, studi professionali, artigianato di servizio);*
- *Destinazioni d'uso regolate = D4 residenziale (nel limite del 50% delle Vmax del piano);*  
*D3 Terziarie (nel limite del 50% delle Vmax del piano);*
- *Prescrizioni particolari: La superficie minima per il verde pubblico e attrezzature collettive, per il soddisfacimento degli standard urbanistici, ai sensi del D.M.1.4.68 n. 1444, non dovrà essere in ogni caso inferiore al 35% della superficie territoriale St.*  
*Per le destinazioni commerciali vanno comunque reperiti parcheggi nelle quantità previste dalla L.R. n.27/2009 "Testo Unico in materia di Commercio". All'interno del sub comparto 26.1.a dovrà essere previsto, in sede di redazione del piano attuativo, un tracciato ciclabile pubblico di ampiezza pari ad almeno ml 2,50 a collegare Viale De Gasperi con l'area destinata a verde pubblico identificata dal cod. 02.5.a.*

*Ai fini dell'accorpamento di 600 mq di standards del sub comparto 26.1.b nel sub comparto 26.1.a l'attuazione dei due sub comparti potrà avvenire in tempi differenti soltanto nel caso in cui il primo comparto ad attuarsi sarà il sub comparto 26.1.a; ovvero dovranno essere comunque assicurati e realizzati gli standard urbanistici e le urbanizzazioni primarie sufficienti per la propria potenzialità edificatoria massima nel caso di realizzazioni di volumetrie inferiori a quelle massime ammissibili. La previsione della viabilità dei sub comparti dovrà essere tale da raccordare in modo agevole e lineare i due comparti tra loro ed entrambi con la viabilità esistente assicurando contemporaneamente la funzionalità e l'accessibilità di ciascun comparto singolarmente.*

Il Piano di Lottizzazione del sub Comparto 26.1.b "Lottizzazione Futura" interessa una superficie di mq 5.941,24 a fronte di una superficie catastale di mq 6.230, il progetto prevede un lotto edificabile di mq 3.264,84 su cui verrà realizzato un fabbricato commerciale monolivello (Hmax 4.20 ml) destinato ad attività di vendita al dettaglio di generi alimentari e avente una superficie utile lorda di mq 1.834,54 di cui mq 1.152 destinata a superficie di vendita.

Le aree a standard sono state determinate sulla base della volumetria massima prevista dal Piano di Lottizzazione in esame, pari a mc 7.800 di commerciale e mc 7.800 di residenziale (inferiore a mc 8.100 previsti dal PRG), anche se il piano di lottizzazione in esame prevede la realizzazione della sola volumetria commerciale.

Nella Relazione Illustrativa viene riportato il calcolo delle superfici a standard per l'insediamento residenziale, prevedendo uno standard urbanistico di mq 24 per abitante secondo quanto previsto per il tessuto prevalentemente residenziale dalle NTA del PRG vigente, da cui deriva una superficie a verde e parcheggio pubblico pari a mq 1560 (mc 7.800/120 mc/ab = 65 ab. X 24 mq/ab).

Per quanto riguarda il calcolo delle aree a standard per la destinazione commerciale sono state effettuati i conteggi tenendo in considerazione il Regolamento Regionale n.4 del 07.06.2022 e il D. M. 1444/68, da cui si è ricavata una dotazione di aree a standard pari a mq 1.614, destinati esclusivamente a parcheggi pubblici e privati, che sommati agli standard previsti per la destinazione residenziale risultano essere mq 3.174,33 a cui vanno sottratti mq 600 così come previsto nelle Prescrizioni Particolari dell'art. 67 delle NTA e cioè mq 3.174,33 – mq 600 = mq 2.574,33 di aree a standard stimate.

Il piano di Lottizzazione in oggetto prevede mq 2.837,29 di parcheggi pubblici e privati (questi ultimi relativi al commerciale) e mq 160,41 di verde pubblico per un totale di aree a standard di mq 2.577,05 >mq 2.574,33 richieste.

Lo scrivente Settore rileva che le aree a verde pubblico per l'insediamento residenziale, previste dal Piano di Lottizzazione di che trattasi (mq 160,41), non risultano essere sufficienti a soddisfare quanto richiesto dall'art. 3 comma c) del D.M. 1444/68 (mq 9 x ab), pertanto si invita il Comune di Monteprandone a ricalcolare le suddette aree da destinare a verde pubblico per l'insediamento residenziale ed a localizzarle sulle planimetrie di progetto.

### **CONCLUSIONI**

Tutto quanto sopra premesso ed esposto lo scrivente Settore Pianificazione Territoriale è dell'avviso che ai sensi dell'art. 24 della Legge 28.02.1985, n. 47 e dell'art. 30 della L.R. n. 34/92 e ss.mm.ii. debba essere formulata la seguente osservazione in merito al *Piano di Lottizzazione Comparto 26.1.b – "Lottizzazione Futura"*, adottato dal Comune di Monteprandone con delibera di Giunta Comunale n. 87 del 15.06.2023:

*"si invita il Comune di Monteprandone a prevedere e localizzare le aree a standard di verde pubblico per la destinazione residenziale, effettivamente fruibili ed utilizzabili."*

\*\*\*\*\*

CONSIDERATO che il citato parere del Settore Pianificazione Territoriale, possa ritenersi condivisibile e che pertanto debba essere formulata un'osservazione in merito al *Piano di Lottizzazione Comparto 26.1.b – "Lottizzazione Futura"*, per gli stessi motivi in esso contenuti;

VISTO l'art. 107 del Decreto Legislativo 18.08.2000, n. 267 ed in attuazione delle finalità di cui agli artt. 36 e 37 del vigente Statuto della Provincia di Ascoli Piceno;

### **D E T E R M I N A**

di formulare, ai sensi dell'art. 24 della Legge 28.02.1985, n. 47 e dell'art. 30 della L.R. n. 34/92 e ss.mm.ii., la seguente osservazione in merito al *Piano di Lottizzazione Comparto 26.1.b – "Lottizzazione Futura"*, adottato dal Comune di Monteprandone con delibera di Giunta Comunale n. 87 del 15.06.2023:

*"si invita il Comune di Monteprandone a prevedere e localizzare le aree a standard di verde pubblico per la destinazione residenziale, effettivamente fruibili ed utilizzabili."*

di comunicare il presente provvedimento al Comune di Monteprandone, all'Assessore competente ed al Segretario Generale;

Si dà atto che il presente provvedimento non comporta onere diretto od indiretto a carico del bilancio provinciale.

Settore Pianificazione Territoriale

Il Dirigente del Settore  
(Dott. Ing. Antonino Colapinto)

**VISTO DI REGOLARITA' TECNICA**

Il Dirigente di Settore dichiara che la sottoscrizione della presente determinazione contiene in sé l'espressione del parere favorevole di regolarità tecnica ai fini dell'avvenuto controllo preventivo ai sensi dell'art. 147/bis del TUEL 267/2000 e dell'art. 11 del Regolamento sui controlli interni.

Ascoli Piceno, li 07/08/2023

IL DIRIGENTE  
COLAPINTO ANTONINO