



# PROVINCIA DI ASCOLI PICENO

*Medaglia D'Oro valor militare attività partigiane*

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

*PIANIFICAZIONE TERRITORIALE-COORDIMENTO ASSETTO TERRITORIO PROTEZIONE BELLEZZE NATURALI*

### **REGISTRO GENERALE N. 70 del 24/01/2024**

**Determina del Responsabile N. 4 del 24/01/2024**

PROPOSTA N. 96 del 24/01/2024

**OGGETTO:** Comune di Montepandone.

Piano di Lottizzazione Comparto 30.1 – “Lottizzazione Conti 3” in variante al PRG (LR n. 34/92, art. 15, comma 5).

Osservazioni (art. 24 della L n. 47/85 e art. 30 della LR n. 34/92).

Delibera di GC n. 88/23.

### **IL TITOLARE DI INCARICO DI ELEVATA QUALIFICAZIONE DELEGATO DAL DIRIGENTE DEL SETTORE IV PIANIFICAZIONE TERRITORIALE**

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

VISTA la delibera di Giunta Comunale n.88 del 15.06.2023 con la quale il Comune di Montepandone ha adottato il Piano di Lottizzazione Comparto 30.1 – “Lottizzazione Conti 3” in variante al PRG vigente ai sensi dell'art. 15, comma 5, della LR n. 34/92 e ss.mm.ii.;

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

VISTO il parere espresso dal competente Settore IV Pianificazione Territoriale in data 24.01.2024, di seguito integralmente trascritto:

“””””Il Comune di Montepandone 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. 88 del 15.06.2023, ha adottato, ai sensi dell'art. 30 della Legge Regionale n. 34/92, il Piano di Lottizzazione Comparto 30.1 – "Lottizzazione Conti 3" in variante al PRG vigente ai sensi dell'art. 15, comma 5, della LR n. 34/92 e ss.mm.ii., nel seguito diffusamente descritto.

Gli atti tecnico amministrativi trasmessi dal Comune con nota prot. n. 30987 del 11.12.2023, acquisiti agli atti dello scrivente Settore in stessa data con prot. n. 26953, sono i seguenti:

1. Copia della Delibera di Giunta Comunale n.88 del 15.06.2023 di adozione;
2. Copia dell'Avviso di deposito in data 11.12.2023 prot. n. 30960;
3. Elaborati del Piano di Lottizzazione costituiti da:
  - Tav. 1 Localizzazione intervento;
  - Tav. 2 Stato di fatto, curve di livello, individuazione reti esistenti;
  - Tav. 3 Stralcio catastale;
  - Tav. 4 Stralcio PRG vigente;
  - Tav. 5 Progetto di zonizzazione e verifiche;
  - Tav. 6 Tavola di progetto area;
  - Tav. 7-1 Sezioni trasversali e longitudinali;
  - Tav. 7-2 Sezioni trasversali e longitudinali; particolare sezione2;
  - Tav. 8 Tavola progetto del verde;
  - Tav. 9 Opere di urbanizzazione: planimetria rete fogne bianche;
  - Tav. 10 Opere di urbanizzazione: planimetria rete fogne nere;
  - Tav. 11 Opere di urbanizzazione: planimetria rete idrica;
  - Tav. 12 Opere di urbanizzazione: rete telefonica;
  - Tav. 13 Opere di urbanizzazione: rete illuminazione pubblica;
  - Tav. 14 Opere di urbanizzazione: rete gas-metano;
  - Tav. 15-1 Opere di urbanizzazione: rete energia privata schema generale;
  - Tav. 15-2 Opere di urbanizzazione: rete energia privata sub-comparto A;
  - Tav. 16 Opere di urbanizzazione: cabina elettrica;
  - Tav. 17 Particolari costruttivi: strade e parcheggi;
  - Tav. A Relazione tecnica;
  - Tav. B Norme tecniche di Attuazione;
  - Tav. C Documentazione fotografica;
  - Tav. D Estratto mappa catastale;
  - Tav. G1 Relazione geologica;
  - Tav. G2 Relazione geologica ed invarianza idraulica;
  - Determina di esclusione a VAS;
  - Schema di convenzione.

#### **PARERI DEGLI ENTI**

Nella delibera di adozione n. 88 del 15.06.2023 viene evidenziato che sono stati richiesti i pareri dell'ASUR Marche Area Vasta 5 (nota comunale prot. n. 14402 del 13.06.2023) e della Regione Marche Servizio Genio Civile di Ascoli Piceno (nota comunale prot. n. 14413 del 13.06.2023).

#### **DESCRIZIONE**

Si rileva preliminarmente che con Determina del Dirigente dello scrivente Settore Reg. Gen. n. 484 del 26.04.2023 la pratica di che trattasi è stata esclusa dalle procedure di VAS ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs n. 152/06 e ss.mm.ii.

Il Piano di Lottizzazione adottato dal Comune di Montepandone è relativo al comparto edificatorio 30.1 "Tessuto prevalentemente commerciale" di cui all'art. 73 delle NTA del vigente PRG adeguato al PPAR che prevede la necessità della predisposizione di un Piano di Lottizzazione sulla base dei seguenti indici e parametri urbanistico-edilizi:

- IT= 18.000 mc/ha;
- H max= 10 ml, ad esclusione dei volumi tecnici e degli impianti di carattere straordinario.

Le destinazioni d'uso ammesse sono di tipo D3 Terziarie (commercio al dettaglio, commercio complementare, commercio all'ingrosso, pubblici esercizi per ristoro e svago, attività direzionali e di servizio, magazzini, depositi, stoccaggi, artigianato di servizio); è consentita la realizzazione di un'abitazione per il personale di custodia di superficie utile massima di 120 mq nel limite del 30% della SUL destinata alla produzione.

La norma prescrive inoltre che nei nuovi insediamenti a 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di standard pubblico, di cui almeno la metà destinata a parcheggi, oltre a quelli previsti dall'art. 18 della Legge n. 765; viene infine specificato che per le destinazioni commerciali devono essere comunque reperiti i parcheggi nelle quantità previste dalla Legge Regionale n. 27/2009 (ora LR n. 22/2021) "Testo Unico in materia di Commercio".

La procedura di che trattasi, come chiaramente esplicitato nella delibera di adozione, riguarda esclusivamente il Piano di Lottizzazione in variante al vigente PRG ai sensi dell'art. 15, comma 5, della LR n. 34/92, in quanto viene suddiviso l'attuale comparto edificatorio della superficie territoriale di mq 103.411 nei due comparti A e B rispettivamente di mq 51.693 e mq 51.718 con l'attuazione delle previsioni del solo comparto A, mantenendo inalterati i parametri urbanistico-edilizi, le destinazioni d'uso ammesse e la quantità di aree a standard urbanistici (parcheggi pubblici e verde pubblico) previsti dal vigente PRG per l'area in questione.

A tal proposito si rileva che negli elaborati di variante sono presenti ulteriori modifiche al vigente PRG che interessano aree a verde pubblico e parcheggi pubblici ubicate nella restante parte della zona commerciale (comparto B) non oggetto del Piano di Lottizzazione e che pertanto non possano essere apportate con la procedura adottata.

Come riportato nella relazione tecnica e come si evince dagli elaborati di progetto in particolare dalla Tav. 06 "Tavola di progetto comparto A", il Piano di Lottizzazione individua quattro lotti edificabili sui cui saranno realizzate quattro medie strutture di vendita di cui una alimentare per una superficie utile lorda totale di mq 11.000 e volumetria totale di mc 68.400 minore di quella massima consentita pari a mc 93.047 (mq 51.693 x 1.8 mc/mq); con l'intervento in questione viene altresì prevista la sistemazione di via Gramsci per la realizzazione di parcheggi, il suo allargamento e la realizzazione dei marciapiedi sulla SS4.

Dal conteggio relativo al calcolo degli standard urbanistici di cui al DM n. 1444/68 riportato nella relazione tecnica si rileva che le aree a servizi necessarie risultano essere pari a mq. 4.400 di verde pubblico (mq 11.000 x 0.40) e mq 4.400 di parcheggi pubblici (mq 11.000 x 0.40); con il Piano di Lottizzazione di che trattasi sono previsti mq 7.978 di aree verde pubblico e mq 6.780 a parcheggi pubblici, maggiori dei minimi di legge.

E' stato altresì effettuato il conteggio delle aree a standard necessarie ai sensi della LR n. 22/2021 "Testo unico in materia di commercio" e relativo Regolamento di attuazione n. 4/2022; sulla base dei parametri stabiliti da tale Regolamento risulta che la quantità di aree a parcheggio da prevedere per ciascuno dei quattro edifici commerciali previsti, comprensiva di quella di cui all'art. 5 del DM n. 1444/68, risulta essere rispettivamente pari a mq 2.240 (sup. vendita mq. 1.400 x 1.15 + mq 630 parcheggi Legge 122/89), mq 1.989,7 (sup. vendita mq. 1.499 x 1.00 + mq 490,7 parcheggi Legge 122/89), mq 1.987,7 (sup. vendita mq. 1.499 x 1.00 + mq 490,7 parcheggi Legge 122/89), mq. 4.150 (sup. vendita mq. 2.000x1.00 + mq 1.150 parcheggi Legge 122/89), per un totale di mq 10.369,40.

Con il Piano di Lottizzazione di che trattasi sono previste aree a parcheggio per attività commerciali pari a mq. 4.461 (edificio 1), mq 3.726 (edificio 2), mq 3627 (edificio 3), mq 5072 (edificio 4), per un totale di mq 16.886, superiore a quanto richiesto dalla normativa vigente.

Nella relazione tecnica sono presenti delle tabelle, di seguito riportate, nelle quali sono specificate le superfici del vigente Comparto 30.1 e quelle previste a seguito della suddivisione nei due comparti A e B; con riferimento alle aree a standard risulta che le aree a parcheggio pubblico pari a mq 23.113 (mq 6.780 + mq 16.333) e delle aree a verde pubblico pari a mq 15.876 (mq 7.978 + mq 7.978) previste nei due comparti A e B, risultano essere uguali a quelle presenti nel vigente comparto 30.1.

Comparto 30.1:

St =

mq 103.411

Artt. 51 e 65 Parcheggio Pubblico sopra strada =	mq 15.828
Artt. 51 e 65 Parcheggio Pubblico sotto strada =	mq 7.285
Art. 41 Verde pubblico attrezzato=	mq 15.876
Strada =	mq 976
Art. 73 Zona Commerciale =	mq 58.609
Totale	mq 103.411

#### Comparto A

St=	mq 51.693
Artt. 51 e 65 Parcheggio Pubblico sopra strada=	mq 6.780
Artt. 51 e 65 Parcheggio Pubblico sotto strada=	mq 0
Art. 49 Verde di rispetto =	mq 4.837
Art. 41 Verde pubblico attrezzato=	mq 7.978
Strada =	mq 976
Art. 73 Zona Commerciale =	mq 31.122

#### Comparto B

St=	mq 51.718
Artt. 51 e 65 Parcheggio Pubblico sopra =	mq 0
Artt. 51 e 65 Parcheggio Pubblico sotto =	mq 16.333
Art. 49 Verde di rispetto =	mq 0
Art. 41 Verde pubblico attrezzato=	mq 7.978
Strada =	mq 0
Art. 73 Zona Commerciale =	mq 27.487

Lo scrivente Settore rileva quanto segue:

la previsione di medie strutture di vendita non risulta conforme al vigente PRG che all'art. 73 "Tessuto prevalentemente commerciale" delle NTA ammette esclusivamente commercio al dettaglio, commercio complementare, commercio all'ingrosso; inoltre l'ipotesi progettuale adottata dal Comune sembrerebbe configurarsi come concentrazione di medie strutture di vendita ai sensi dell'art. 37 "Concentrazione di medie strutture di vendita" del Regolamento Regionale n. 4/2022 in quanto gli edifici previsti condividono la stessa area a parcheggio (parcheggio pubblico ad est dell'edificio L1) ed hanno un accesso unitario, con la conseguenza che sommando le superfici di vendita dei singoli esercizi viene raggiunta la dimensione di una grande struttura di vendita anch'essa non presente tra le destinazioni d'uso previste all'art. 73 delle NTA del PRG.

Per quanto esposto si è dell'avviso che il Piano di Lottizzazione di che trattasi non possa essere oggetto di approvazione da parte della Giunta Comunale in quanto in contrasto con le disposizioni dell'art. 73 "Tessuto prevalentemente commerciale" delle NTA del PRG vigente che non prevede tra le destinazioni d'uso ammissibili le medie e grandi strutture di vendita.

#### **CONCLUSIONI**

Tutto quanto sopra premesso ed esposto lo scrivente Settore IV 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. debbano essere formulate le seguenti osservazioni in merito al Piano di Lottizzazione Comparto 30.1 – "Lottizzazione Conti 3" in variante al PRG vigente ai sensi dell'art. 15 comma 5 della L.R. n. 34/92 e ss.mm.ii., adottato dal Comune di Montepreandone con delibera di Giunta Comunale n. 88 del 15.06.2023:

1. la procedura di che trattasi, come chiaramente esplicitato nella delibera di adozione, riguarda esclusivamente il Piano di Lottizzazione in variante al vigente PRG ai sensi dell'art. 15, comma 5, della LR n. 34/92, in quanto viene suddiviso l'attuale comparto edificatorio della superficie territoriale di mq 103.411 nei due comparti A e B rispettivamente di mq 51.693 e mq 51.718 con l'attuazione delle previsioni del solo comparto A, mantenendo inalterati i parametri urbanistico-edilizi, le destinazioni d'uso ammesse e la quantità di aree a standard urbanistici (parcheggi pubblici e verde pubblico) previsti dal vigente PRG per l'area in questione. A tal proposito si rileva che negli elaborati di variante sono presenti ulteriori modifiche al vigente PRG che interessano aree a verde pubblico e parcheggi pubblici ubicate nella restante parte della zona

commerciale (comparto B) non oggetto del Piano di Lottizzazione e che pertanto non possano essere apportate con la procedura adottata;

2. la previsione di medie strutture di vendita non risulta conforme al vigente PRG che all'art. 73 "Tessuto prevalentemente commerciale" delle NTA ammette esclusivamente commercio al dettaglio, commercio complementare, commercio all'ingrosso; inoltre l'ipotesi progettuale adottata dal Comune sembrerebbe configurarsi come concentrazione di medie strutture di vendita ai sensi dell'art. 37 "Concentrazione di medie strutture di vendita" del Regolamento Regionale n. 4/2022 in quanto gli edifici previsti condividono la stessa area a parcheggio (parcheggio pubblico ad est dell'edificio L1) ed hanno un accesso unitario, con la conseguenza che sommando le superfici di vendita dei singoli esercizi viene raggiunta la dimensione di una grande struttura di vendita anch'essa non presente tra le destinazioni d'uso previste all'art. 73 delle NTA del PRG.

Per quanto esposto si è dell'avviso che **il Piano di Lottizzazione di che trattasi non possa essere oggetto di approvazione da parte della Giunta Comunale in quanto in contrasto con le disposizioni dell'art. 73** "Tessuto prevalentemente commerciale" delle NTA del PRG vigente che non prevede tra le destinazioni d'uso ammissibili le medie e grandi strutture di vendita."''''''''''''''''

CONSIDERATO che il citato parere del Settore IV Pianificazione Territoriale possa ritenersi condivisibile e che pertanto debbano essere formulate osservazioni in merito al Piano di Lottizzazione Comparto 30.1 – "Lottizzazione Conti 3" in variante al PRG vigente ai sensi dell'art. 15 comma 5 della L.R. n. 34/92 e ss.mm.ii., 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., le seguenti osservazioni in merito al Piano di Lottizzazione Comparto 30.1 – "Lottizzazione Conti 3" in variante al PRG vigente ai sensi dell'art. 15 comma 5 della L.R. n. 34/92 e ss.mm.ii. adottato dal Comune di Montepreandone con delibera di Giunta Comunale n. 88 del 15.06.2023:

1. la procedura di che trattasi, come chiaramente esplicitato nella delibera di adozione, riguarda esclusivamente il Piano di Lottizzazione in variante al vigente PRG ai sensi dell'art. 15, comma 5, della LR n. 34/92, in quanto viene suddiviso l'attuale comparto edificatorio della superficie territoriale di mq 103.411 nei due comparti A e B rispettivamente di mq 51.693 e mq 51.718 con l'attuazione delle previsioni del solo comparto A, mantenendo inalterati i parametri urbanistico-edilizi, le destinazioni d'uso ammesse e la quantità di aree a standard urbanistici (parcheggi pubblici e verde pubblico) previsti dal vigente PRG per l'area in questione. A tal proposito si rileva che negli elaborati di variante sono presenti ulteriori modifiche al vigente PRG che interessano aree a verde pubblico e parcheggi pubblici ubicate nella restante parte della zona commerciale (comparto B) non oggetto del Piano di Lottizzazione e che pertanto non possano essere apportate con la procedura adottata;
2. la previsione di medie strutture di vendita non risulta conforme al vigente PRG che all'art. 73 "Tessuto prevalentemente commerciale" delle NTA ammette esclusivamente commercio al dettaglio, commercio complementare, commercio all'ingrosso; inoltre l'ipotesi progettuale adottata dal Comune sembrerebbe configurarsi come

concentrazione di medie strutture di vendita ai sensi dell'art. 37 "Concentrazione di medie strutture di vendita" del Regolamento Regionale n. 4/2022 in quanto gli edifici previsti condividono la stessa area a parcheggio (parcheggio pubblico ad est dell'edificio L1) ed hanno un accesso unitario, con la conseguenza che sommando le superfici di vendita dei singoli esercizi viene raggiunta la dimensione di una grande struttura di vendita anch'essa non presente tra le destinazioni d'uso previste all'art. 73 delle NTA del PRG.

Per quanto esposto si è dell'avviso che **il Piano di Lottizzazione di che trattasi non possa essere oggetto di approvazione da parte della Giunta Comunale in quanto in contrasto con le disposizioni dell'art. 73** "Tessuto prevalentemente commerciale" delle NTA del PRG vigente che non prevede tra le destinazioni d'uso ammissibili le medie e grandi strutture di vendita.

di comunicare il presente provvedimento al Comune di Montepandone, 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 IV Pianificazione Territoriale  
Il Titolare di incarico di Elevata Qualificazione  
delegato dal Dirigente  
(Arch. Francesco Barra)

#### **VISTO DI REGOLARITA' TECNICA**

Il Dirigente / La Elevata Qualificazione 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 24/01/2024

Il Dirigente / La Elevata Qualificazione  
IL DIRIGENTE  
BARRA FRANCESCO