



# 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. 515 del 15/05/2024**

**Determina del Responsabile N. 34 del 15/05/2024**

PROPOSTA N. 588 del 15/05/2024

**OGGETTO:** Osserv. in merito agli strumenti urbanistici attuativi art. 24 L. 47 /1985, art. 30 L.R.n. 34/92 Comune di Monsampolo del Tronto.  
Piano Particolareggiato di iniziativa privata “Verde Stella 2” in Via Foscolo  
Delibera di G. C. n. 17 /2024.

### **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;

VISTA la LR n. 19 del 30.11.2023 “Norme della pianificazione per il governo del territorio”;

VISTO il vigente Piano Regolatore Generale adeguato al PPAR del Comune di Monsampolo del Tronto approvato con delibera di C.C. n. 38 del 20.10.2011, modificato ed aggiornato con successive varianti;

VISTA la delibera di Giunta Comunale n.17 del 12.02.2024 con la quale il Comune di Monsampolo del Tronto ha adottato il Piano Particolareggiato di iniziativa privata denominato “Verde Stella 2” in via Foscolo - Frazione Stella, ai sensi dell'art. 30 della LR n. 34/92 e ss.mm.ii.;

VISTI gli atti ed elaborati trasmessi dal Comune di Monsampolo del Tronto ed elencati nel parere appresso riportato;

VISTO il parere espresso dal competente Settore IV Pianificazione Territoriale in data 15.05.2024, di seguito integralmente trascritto:

“””””Il Comune di Monsampolo del Tronto è dotato di Piano Regolatore Generale adeguato al Piano Paesistico Ambientale Regionale approvato con delibera di C.C. n. 38 del 20.10.2011, modificato ed aggiornato con successive varianti.

L'Amministrazione interessata, con Delibera di Giunta Comunale n.17 del 12.02.2024, ha adottato, ai sensi dell'art. 30 della Legge Regionale n. 34/92, il Piano Particolareggiato di iniziativa privata denominato "Verde Stella 2" in via Foscolo - Frazione Stella, Ditta Spiga Srl, nel seguito diffusamente descritto.

Gli atti tecnico amministrativi trasmessi dal Comune con nota prot. n. 3324 del 18.03.2024, acquisiti agli atti dello scrivente Settore in stessa data con prot. n. 5790, sono i seguenti:

1. Copia della Delibera di Giunta Comunale n.17 del 28.02.2024 di adozione;
2. Copia dell'Avviso di deposito in data 18.03.2024;
3. Elaborati del Piano di Lottizzazione costituiti da:
  - Tav. 1 Relazione tecnica – documentazione fotografica;
  - Tav. 2 Stralcio PRG – Stralcio NTA – Normativa di lottizzazione;
  - Tav. 3 Costi urbanizzazione;
  - Tav. 4 Visura catastale – Planimetria catastale – Zonizzazione;
  - Tav. 5 Elaborato di progetto;
  - Tav. 6 Planivolumetrico;
  - Tav. 7 Piano quotato;
  - Tav. 8 Sezioni;
  - Tav. 9 Schema smaltimento acque reflue – Schema adduzione idrica e gas;
  - Tav. 10 Schema illuminazione pubblica – Schema adduzione rete elettrica e telefonica;
  - Tav. 11 Particolari costruttivi;
  - Tav. 12 Relazione geologica;
  - Tav. 13 Relazione L. 13/89;
  - Tav. 14 Schema di convenzione.

#### **PARERI DEGLI ENTI**

Nella delibera di adozione n. 17 del 28.02.2024 viene evidenziato che sono stati acquisiti i seguenti pareri:

- AST Marche Area Vasta 5 del 03.01.2024 agli atti del Comune con prot. n. 118 del 04.01.2024: parere favorevole;
- CIIP Vettore del 21.12.2024 agli atti del Comune in stessa data con prot. n. 16226: parere favorevole con prescrizioni;
- E – distribuzione del 14.11.2024 agli atti del Comune in data 23.11.2024 con prot. n. 14746: parere favorevole con prescrizioni;
- Servizi Distribuzione Srl del 16.11.2024 agli atti del Comune in data 23.11.2024 con prot.n. 14746: parere favorevole con prescrizioni;
- Regione Marche Settore Genio Civile di Ascoli Piceno agli atti del Comune in data 07.02.2024 con prot.n. 1611: parere favorevole con prescrizioni.

#### **DESCRIZIONE**

Si rileva preliminarmente che con Determina del Dirigente dello scrivente Settore Reg. Gen. n. 1350 del 28.11.2023 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 Particolareggiato di iniziativa privata adottato dal Comune di Monsampolo del Tronto è relativo al comparto edificatorio n.33 "Zona di espansione C3" di cui all'art. 27 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:

- If= 1,3 mc/mq mc/ha;
- H max= 10,5 ml, misurata a valle per terreni in declivio
- Dc= 5,25 ml
- Ds= 5,00 ml, per strade con L<7,00 ml

- Ds= 7,50 ml, per strade con  $7 < L < 15$  ml
- Df= 10,50 ml
- Sc=  $< 1/2$  Sf
- Sp= dotazione minima delle aree per zone pubbliche: mq 18+6 ogni 120 mc di Volume edificabile di cui almeno mq 3,00 per parcheggi;

Dalla disamina del PRG vigente si rileva che l'area edificabile risulta essere pari a mq 2.230, l'area destinata a parcheggio pubblico pari a mq 870 ed il resto dell'area è destinata a verde privato, mq 955.

La volumetria massima ammissibile risulta essere pari a mc 4.030 (parametro inserito nella variante parziale al vigente PRG= mq 2230+mq 870=mq 3100 x 1,3 mc/mq= 4030 mc), il PRG vigente prevede che l'area a verde privato sia esclusa dal calcolo della volumetria massima realizzabile.

Dalla disamina della Delibera di adozione n. 17/2024 si rileva che sono stati stralciati gli ultimi tre capoversi dell'art. 27 delle NTA vigenti – relativo al Comparto 33 e sono stati inseriti i seguenti commi:

- Sono consentite distanze inferiori purchè gli edifici risultino collegati fra loro da elementi strutturali che costituiscano "volume" edilizio. Ogni altro elemento architettonico comporta una distanza tra i fabbricati di mt 10,50;*
- E' consentita anche la destinazione commerciale al piano terra (negozi e punti vendita al dettaglio con superficie inferiore a 200 mq), e sempre nel limite del 30% della volumetria del fabbricato. In tal caso dovrà essere reperita all'interno del lotto una superficie pari al 40%, della superficie utile lorda della destinazione commerciale da adibire a parcheggio "privato di uso pubblico" da ricavare in prossimità della strada (art. 24 n.t. del PRG);*
- I piani completamente interrati possono essere realizzati a "confine" solo verso il verde privato ricadente all'interno della lottizzazione. Deve comunque mantenersi una distanza minima di mt 3.00 dai confini esterni della lottizzazione e dalle aree pubbliche della lottizzazione stessa;*
- Almeno un terzo della superficie di ogni lotto deve mantenere caratteristiche di permeabilità del terreno e deve essere adeguatamente piantumata, in particolare verso il lato strada, con essenze autoctone;*
- Qualsiasi opera di sostegno del terreno non può essere più alta di mt 1,50 ed il terreno deve essere sistemato a "scarpa". Le recinzioni lungo l'area da cedere a "parcheggio e marciapiede" sul lato nord/ovest e nord dell'area in lottizzazione non possono essere più alte di mt 1,50 (con eventuali ringhiere al di sopra del muro);*
- Nessun tipo di opera di sostegno può essere realizzata lungo il confine del piano di lottizzazione con particolare riferimento sul lato est e sud. Pertanto qualsiasi movimentazione del terreno (che deve essere il più contenuto possibile) deve essere realizzata con terreno a "scarpa".*

Lo scrivente Settore rileva che le suddette modifiche non sono state oggetto della Verifica di Assoggettabilità a Vas di cui alla Determina Dirigenziale n. 1350 del 28.11.2023, per cui si ritiene necessario che il Comune valuti la conformità della normativa modificata rispetto all'esito della verifica di assoggettabilità di cui alla suddetta Determina Dirigenziale n. 1350; sarà onere dell'Amministrazione Comunale (Autorità Procedente) evidenziare tale circostanza attraverso apposita dichiarazione, da rendersi in calce alla deliberazione di approvazione del Piano Particolareggiato, come da prescrizione riportata nella suddetta Determina.

Nella stessa delibera viene previsto che la Tav. 07 – Piano quotato e la Tav. 08 – Sezioni vengano integrate con l'indicazione della quota d'imposta del piano terra dei fabbricati e delle relative zone di sterro e riporto; inoltre è prevista la modifica della Tav. 09 – Schema smaltimento acque reflue e l'inserimento della nuova Tav. 15 – Invarianza idraulica, per ottemperare alle prescrizioni riportate nel parere del Servizio Distribuzione Srl e della Regione Marche Servizio Genio Civile.

Nella suddetta delibera viene inoltre riportato alle lettera E) il seguente comma:

*"Parere Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e paesaggio per le Province di Ascoli Piceno, Fermo e Macerata.*

*Ricadendo una gran parte dell'area della lottizzazione in "area di presumibile interesse archeologico" ai sensi dell'art. 42.2 delle norme tecniche del vigente PRG, almeno 15 giorni prima dell' inizio dei lavori delle opere di urbanizzazione dovrà essere preavvertita la Soprintendenza Archeologica al fine di concordare il cronoprogramma e le modalità dei lavori stessi."*

Relativamente a questo ultimo comma lo scrivente Servizio rileva che nella delibera di GC di adozione preliminare n. 17/2024 non viene citato il suddetto parere e peraltro la *Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e paesaggio per le Province di Ascoli Piceno, Fermo e Macerata* non fa parte degli SCA interpellati nella procedura di verifica di assoggettabilità a VAS del Piano di che trattasi, conclusasi con la Determina Dirigenziale n. 1350 del 28.11.23.

Pertanto si ritiene che, interessando il Piano Particolareggiato un' "area di presumibile interesse archeologico", prima dell'approvazione dello stesso venga acquisito il parere della *Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e paesaggio per le Province di Ascoli Piceno, Fermo e Macerata*.

Il Piano Particolareggiato di che trattasi è ubicato in via Foscolo nella Frazione Stella, precisamente a nord della Strada Statale Salaria ed insiste su di un'area censita al catasto Terreni di Monsampolo del Tronto al foglio 11 particelle 1143, 1144, 1145 e 1146 (derivanti dal frazionamento ex 659), per un totale di mq 4.055 di superficie territoriale.

La suddetta area è delimitata ad ovest dal canale di scolo denominato "Fosso Balestra", in gran parte cementato, a sud e ad est dalle zone urbanizzate a ridosso di via Parini e via Foscolo, ed a nord dalla stessa via Foscolo che la separa dall'esistente ed ultimata lottizzazione "Verde Stella".

L'area della lottizzazione "Verde Stella 2" ha una forma trapezoidale, nel PRG vigente si prevedeva che la stessa fosse suddivisa in tre zone, la parte a nord destinata a parcheggio pubblico di mq 870 in adiacenza ad un'altra area destinata a parcheggio pubblico relativa alla Zona C7, la parte a sud di mq 955 a "Verde privato e Parco" e la parte centrale di mq 2.230 a zona C di espansione.

Il Piano Particolareggiato di iniziativa privata di che trattasi, come riportato nella delibera di G.C. di adozione preliminare n. 17 del 28.02.2024, "al fine di consentire un'equa distribuzione dei lotti all'interno del comparto" prevede "una variazione planimetrica delle zone con uno scambio tra lotto edificabile ed il verde privato, come ammesso dal secondo comma dell'art. 8 delle norme tecniche del PRG, ferme restando le previsioni quantitative delle singole aree."

Dall'esame degli elaborati trasmessi, si rileva che il Piano Particolareggiato prevede che la zona C, a destinazione residenziale, sia suddivisa in due zone posizionate una a nord e l'altra a sud del comparto ( per un totale di mc 4.030), divise dall'area destinata a verde privato (mq 955) che funge da polmone verde per il nuovo insediamento, mentre l'area destinata parcheggio pubblico è stata sistemata a est ed a sud in prossimità di via Foscolo (mq 870).

Nella Tav. 1 - Relazione Tecnica Generale di comparto viene specificato che dalla volumetria massima realizzabile - mc 4.030 - risultano insediabili circa 33,58 abitanti, prevedendo uno standard pubblico di 24 mq/ab, si ricava una superficie a standard richiesta dalla normativa vigente di mq 805,92, richiesta ampiamente soddisfatta dagli 870 mq di parcheggi pubblici previsti.

Nella stessa relazione inoltre viene specificato che nella zona a nord del comparto, a ridosso del parcheggio su via Foscolo verrà posizionato un fabbricato (n. 1) con tipologia edilizia a tre livelli con la possibilità di inserire al piano terra un'attività commerciale; nella parte opposta, a nord, verranno localizzati due edifici unifamiliari (n. 2 e n.3) eventualmente collegati nella parte centrale del piano terra.

Per l'accesso agli edifici n. 2 e 3 sarà utilizzata la viabilità relativa agli spazi di manovra dei parcheggi posizionati sul lato ovest, mentre l'edificio n. 1 avrà accesso diretto da via Foscolo , dove sono posizionati altri parcheggi a pettine.

Dalla disamina della Tav. 05 – Elaborato di Progetto lo scrivente Settore rileva che sono state considerate aree a standard anche le superfici destinate ai marciapiedi, le suddette aree fanno invece parte di quelle destinate alla viabilità e pertanto vanno escluse dal conteggio delle aree a standard e vanno sostituite con ulteriori aree a standard pubblico.

## **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 Particolareggiato di iniziativa privata denominato "Verde Stella 2" in via Foscolo - Frazione Stella, adottato dal Comune di Monsampolo del Tronto con delibera di Giunta Comunale n. 17 del 12.02.2024:

1. si ritiene necessario che il Comune valuti la conformità della normativa modificata (art. 27 delle NTA del PRG) rispetto all'esito della verifica di assoggettabilità di cui alla Determina Dirigenziale n. 1350 del 28.11.2023; sarà onere dell'Amministrazione Comunale (Autorità Procedente) evidenziare tale circostanza attraverso apposita dichiarazione, da rendersi in calce alla deliberazione di approvazione del Piano Particolareggiato, come da prescrizione riportata nella suddetta Determina;
2. si ritiene necessario che prima dell'approvazione del Piano Particolareggiato in oggetto venga acquisito il parere della *Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e paesaggio per le Province di Ascoli Piceno, Fermo e Macerata*;
3. si ritiene necessario che vengano escluse dal conteggio delle aree a standard pubblico le aree destinate ai marciapiedi e sostituite con ulteriori aree a standard pubblico.

\*\*\*\*\*

CONSIDERATO che il citato parere del Settore IV Pianificazione Territoriale possa ritenersi condivisibile e che pertanto debbano essere formulate osservazioni in merito al *Piano Particolareggiato di iniziativa privata denominato "Verde Stella 2" in via Foscolo - Frazione Stella*, ai sensi dell'art. 30 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 Particolareggiato di iniziativa privata denominato "Verde Stella 2" in via Foscolo - Frazione Stella* adottato dal Comune di Monsampolo del Tronto con delibera di Giunta Comunale n. 17 del 12.02.2024:

1. si ritiene necessario che il Comune valuti la conformità della normativa modificata (art. 27 delle NTA del PRG) rispetto all'esito della verifica di assoggettabilità di cui alla Determina Dirigenziale n. 1350 del 28.11.2023; sarà onere dell'Amministrazione Comunale (Autorità Procedente) evidenziare tale circostanza attraverso apposita dichiarazione, da rendersi in calce alla deliberazione di approvazione del Piano Particolareggiato, come da prescrizione riportata nella suddetta Determina;
2. si ritiene necessario che prima dell'approvazione del Piano Particolareggiato in oggetto venga acquisito il parere della *Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e paesaggio per le Province di Ascoli Piceno, Fermo e Macerata*;
3. si ritiene necessario che vengano escluse dal conteggio delle aree a standard pubblico le aree destinate ai marciapiedi e sostituite con ulteriori aree a standard pubblico.

di comunicare il presente provvedimento al Comune di Monsampolo del Tronto, 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 15/05/2024

Il Dirigente / La Elevata Qualificazione  
IL DIRIGENTE  
BARRA FRANCESCO