

Ancona, li 20.11.2019

Spett.le

Provincia di Ancona

Settore IV – Area Governo del Territorio

In merito all'osservazione formulata della Provincia di Ancona Settore IV - Area Governo del Territorio (Decreto del Presidente n. 159 del 24/10/2019) al Piano Attuativo "Area ex Consorzio Agrario Provinciale di Ancona, in via Adriatica in località Osimo Stazione", concernente la necessità "di operare un corretto dimensionamento della struttura commerciale, considerando la potenzialità massima del piano e cioè considerando il maggiore degli indici urbanistici, anche al fine di un corretto dimensionamento degli standards", si rende necessario precisare quanto segue.

L'edificabilità dell'area, indipendentemente da quanto previsto all'art.47.03 delle NTA del PRG che indica per la zona D2-2 un indice di utilizzazione territoriale (UT) di 0,4 mq/mq, poiché sull'area (D2-2) insiste un fabbricato, è stata determinata applicando una disposizione più generale del PRG ovvero l'art. 4, "Efficacia del Piano e misure di salvaguardia", che al comma 4.03 recita:

"Gli edifici esistenti e le aree ad essi catastalmente asservite, che alla data di adozione del presente strumento urbanistico, risultino in contrasto con le prescrizioni del P.R.G., non sono soggetti a procedura coattiva, per un loro adeguamento a queste ultime, fino a quando:

- 1. non entrino in vigore i relativi Strumenti Urbanistici Attuativi (S.U.A.);*
- 2. non si proceda alla realizzazione delle opere previste dal Piano Regolatore Generale. Per tali edifici ed aree sono comunque consentiti i seguenti interventi così come definiti dall'art. 3 del D.P.R. 380/01:*

manutenzione ordinaria;

manutenzione straordinaria;

restauro e risanamento conservativo;

ristrutturazione edilizia.

Considerato che nella definizione di "ristrutturazione edilizia" (art.3 c.1 l.d DPR 380/2001) è ricompresa anche la demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria di quella preesistente, il dimensionamento della nuova struttura commerciale è stato effettuato calcolando la volumetria complessiva del manufatto esistente (edificio principale A) che risulta essere di circa 8700 mc (vedi Tav. 2 Stato Attuale: Planimetria generale – Profili – Piante e Sezioni).

Il Piano Attuativo ha previsto di utilizzarne una quantità leggermente minore pari a 8000 mc che, a fronte di una altezza di 4ml, permette di avere una Sul di 2000 mq, parametro con il quale sono stati calcolati gli standard minimi di legge (D.M. 1444/68 art. 5, comma 2).

Ovvero il sopra citato art.5 al comma 2 prevede che per insediamenti di carattere commerciale e direzionale per ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento di edificio previsto deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazio da destinare a standard, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggio.

Quindi a fronte di una superficie lorda di progetto di 2000 mq il fabbisogno complessivo di standard è di 1600 mq (2000x80/100), dei quali 800 mq (la metà) di parcheggio pubblico.

Il Piano attuativo prevede una dotazione di parcheggio pubblico pari a 1746 mq per cui lo standard minimo per quanto concerne i parcheggi è ampiamente soddisfatto.

La restante parte di standard minimo da soddisfare corrispondente a 800 mq da destinare a verde pubblico, su precisa richiesta del Comune stesso, non sarà acquisita al patrimonio pubblico comunale ma sarà interamente monetizzata per un valore unitario di 34,68 €/mq e per un totale di € 27.744,00 (34,68x800).

Tecnico
Arch. Maurizio Piazzini