

**OGGETTO:** Istanza prot.70.810 del 25/11/2019. Accorpamento comparto C.1 e C.2 e SUL area ad edificabilità differita “ex Pera” e modifiche conseguenti all’articolazione funzionale del comparto C del Piano Particolareggiato del Parco della Cesanella. Valutazione tecnica ai sensi dell’art. 4 delle NTA di Piano.

## DOCUMENTO ISTRUTTORIO

### QUADRO NORMATIVO

Il Piano Regolatore vigente localizza in località Cesanella, un'area di circa 20 Ha destinata a parco urbano e insediamenti residenziali; la classificazione utilizzata è “Zona BR3 di completamento per la formazione dei parchi urbani” disciplinata dall’Art. 16/c NTA-PRG.

Dall’anno 2000 l’area è normata dal Piano Particolareggiato del Parco della Cesanella, da ultimo modificato con la Variante parziale approvata con DGM 220 del 03/10/2017.

Il Piano del Parco disciplina all’art.4, e nelle relative tavole grafiche, l’attuazione dei singoli comparti edificatori che attuano il programma costruttivo, cedono le aree per attrezzature pubbliche (parco urbano) e realizzano le opere di urbanizzazione connesse:

#### *Art. 4 - Comparti edificatori convenzionati*

*I comparti edificatori obbligatori, così come individuati nella tavola 2 “Destinazioni d’uso e prescrizioni edilizie” e nella Tavola 3 “Carta dei diritti edificatori”, ricomprendono le superfici fondiarie luogo della localizzazione edilizia dei diritti edificatori relativi alle unità territoriali di riferimento (superficie territoriale) così come rappresentato dalle tavole di piano e pertanto comprensive delle quote in cessione individuate dal P.P. come Aree per standard.*

*Compete ad ogni comparto edificatorio obbligatorio la cessione gratuita, quale standard urbanistico, delle aree complementari alle superfici fondiarie previste, aree stradali, verde stradale e parcheggi, aree per percorso pedonali e ciclabili, aree per impianti tecnologici. Permangono nella disponibilità degli insediamenti le urbanizzazioni qualificate come “Gestione privata” negli elaborati di piano.*

*Compete al comparto la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria individuate dalle tavole 4.1/4.2/4.3 del P.P. “Preliminari opere di urbanizzazione”.*

*Il piano esecutivo, comprensivo dell’assetto planovolumetrico e del progetto definitivo delle opere -di cui in seguito- potrà operare modeste variazioni ai tipi edilizi ed alla loro articolazione prevista dal piano in base a specifiche esigenze costruttive, fermo restando il modello d’uso del suolo previsto dal P.P. Parco Cesanella.*

#### *Art. 5 - Aree a edificabilità differita (prive di superficie fondiaria propria)*

*Il piano particolareggiato prevede una specifica categoria di intervento relativa ad aree edificabili (ricomprese nell’azzonamento di PRG alle quali è assegnato un  $UT=0,069 \text{ m}^2/\text{m}^2$ ). Queste aree non appartengono al sistema dei comparti edificatori obbligatori, ne al sistema definito “ad intervento diretto”, esse sono soggette alla seguente disciplina:*

- 1. Partecipano in termini indiretti, attraverso la partecipazione volontaria, ad uno qualsiasi dei comparti di edificatori previsti dal piano (siano essi già convenzionati o in corso di formazione), conferiscono le Superfici Utili Lorde di competenza nella misura di  $0,066 \text{ m}^2/\text{m}^2$  di Sup. Terr.le (come esplicitato dalla tabella “D” in relazione illustrativa); cedono*

*contestualmente e gratuitamente le aree individuate attraverso la Tav. 3 al Comune. Il trasferimento di diritti edificatori e la cessione contestuale all'Amministrazione comunale sarà regolata tramite atto aggiuntivo di adesione alla convenzione di riferimento (se già stipulata) ovvero al consorzio di urbanizzazione negli altri casi. Nel caso di mancato accordo volontario per la cessione delle aree da destinare alla realizzazione del parco, le medesime aree sono ricomprese tra le zone F5 per la formazione del parco urbano e seguono la disciplina relativa.*

Dalla lettura integrata della tabella di dimensionamento (allegato D alla relazione) e delle tavole di Piano (Tavola 2 “Destinazioni d’uso e prescrizioni edilizie” - Tavola 3 “Carta dei diritti edificatori” – Tavola 4.3 – “Opere di Urbanizzazione in progetto”) si evincono le previsioni urbanistiche del comparto “C”, suddiviso in C.1 afferente all’Unità territoriale 1, e C.2. afferente all’Unità territoriale 15, nonché la SUL connessa all’Unità territoriale 10 ad edificabilità differita:

### **comparto C.1**

- ST Unità Territoriale 1	55.973,70 (13.754 convenzionata + area parco)
- Indice UT	0,066
- SUL	3.760,26 (tab D Piano) 3.772,00 (convenzionata)
- Superficie Fondiaria	9.238,80 (tab D Piano) 9.120,60 (convenzionata)
- aree private	2.011,40 strade e marciapiedi privati
- rapporto SF/ST	16,22 %
- Opere di Urbanizzazione primaria	convenzionate per € 620.291,15 (sottoservizi e infrastrutture stradali)
- Opere di Urbanizzazione secondaria	convenzionate per € 534.608,18 (sottopasso pedonale di collegamento con il lungomare)
- aree da cedere	convenzionate per 2.622 m <sup>2</sup> Di cui 2.622,00 area per attrezzature pubbliche (parco)

### **comparto C.2**

- ST Unità Territoriale 15	9.628,20 + 2.271 area comunale C.2.
- Indice UT	0,066
- SUL	635,46
- Superficie Fondiaria	1.694,60
- aree private	1.606,52 a servizio della Minardi Petroli 623,27 strade private in C.2
- rapporto SF/ST	17,60 %
- Opere di Urbanizzazione primaria	il Piano prevede la cessione delle aree senza opere
- Opere di Urbanizzazione secondaria	il Piano prevede la cessione delle aree senza opere
- aree da cedere	8.021,68 m <sup>2</sup> Di cui 5.028,33 parco 2.329,96 parcheggi

Prescrizioni particolari delle NTA del Piano:

*“preliminarmente alla stipula della convenzione a disciplina del comparto edificatorio cui i diritti sono finalizzati, il soggetto attuatore è tenuto a provvedere alla parziale demolizione del serbatoio esistente sino alla quota del vicino muro di cinta ed alla delimitazione tra l’area interessata dal parcheggio privato e quella destinata a verde pubblico attraverso apposita recinzione.*

*Successivamente e in attuazione della convenzione relativa, il medesimo soggetto attuatore è tenuto alla piantumazione, secondo i tipi previsti dal progetto di forestazione approvato dalla Regione Marche, dell’intera area ceduta al Comune quale per standard di cui al comma 2 del presente articolo.”*

#### **Area a edificabilità differita**

- ST Unità Territoriale10	1.680,53
- Indice UT	0,066
- SUL	110,91
- Superficie Fondiaria	0,00
- rapporto SF/ST	0,00 %
- Opere di Urbanizzazione primaria	il Piano prevede la cessione delle aree senza opere
- Opere di Urbanizzazione secondaria	il Piano prevede la cessione delle aree senza opere
- aree da cedere	1.680,53 m <sup>2</sup> (tutta la ST dell’unità territoriale)
	Di cui parco 1.680,53

#### **OGGETTO DELLA MODIFICA AL COMPARTO**

In data 25/11/2019, con istanza prot. 70.810, l’arch. Daniele Frulla, in qualità di tecnico incaricato dalla società Parco Verde Azzurro, ha presentato istanza di accorpamento comparto C.1 e C.2 e SUL area ad edificabilità differita “ex Pera” e modifiche conseguenti all’articolazione funzionale del comparto C del Piano Particolareggiato del Parco della Cesanella, fermi restando il modello di uso del suolo, gli indici ed i parametri già previsti per le tre zone accorpate, come definito nella planimetria del nuovo assetto.

#### **A. La proposta di accorpamento prevede:**

- **spostamento nel Comparto C.1 “Parco Verde Azzurro” dei diritti edificatori dell’Area ex Pera:** il Piano prevede aree con edificabilità differita, tra cui l’area Pera, che sviluppa una SUL di 110,91 m<sup>2</sup>, *“regolata tramite atto aggiuntivo di adesione alla convenzione di riferimento (se già stipulata)”(art. 5 NTA di Piano);*
- **spostamento nel Comparto C.2 dei diritti edificatori dell’Area ex Minardi, e fusione con il comparto C.1 “Parco Verde Azzurro”:** il Piano prevede che le aree ex Minardi (comparto C2) producano una SUL di 623,73 m<sup>2</sup> nelle aree C.2 adiacenti al comparto C.1 in modo da formarne

parte integrale, e beneficiare delle opere di urbanizzazione già realizzate, a scomputo di quanto dovuto come oneri di urbanizzazione.

Per effetto dell'accorpamento si hanno i seguenti parametri di Piano per i Comparti uniti:

<b>parametri</b>	<b>Comparto C.1. Parco verde azzurro</b>	<b>Comparto C.2.</b>	<b>Area edificabilità differita</b>	<b>Totale Comparti uniti</b>
ST Unità territoriali	55.973,70 (13.754,00 +area comune)	9.628,20 + 2.271 comune	1.680,53	<b>69.553,43</b> (25.062,73 privati +44.490,70 comune)
Indice UT	0,066	0,066	0,066	<b>0,066</b>
SUL	3.760,26	635,46	110,91	<b>4.506,63</b>
Superficie Fondiaria	9.238,80	1.694,60	0,00	<b>10.933,40</b>
Rapporto SF/ST	16,22 %	17,60 %	0,00 %	<b>16,25%</b>
OOUU Primaria	€ 620.291,15 sottoservizi e viabilità 54,81 €/m3	0,00	0,00	<b>€ 620.291,15</b> sottoservizi e viabilità 45,88 €/m3
OOUU secondaria	€ 534.608,18 sottopasso pedonale 47,24 €/m3	0,00	0,00	<b>€ 534.608,18</b> sottopasso pedonale 39,54 €/m3
Parco Urbano	0,00	5.028,33	1.680,53	<b>6.708,86</b>
Parcheggi e urbanizzazione	2.622,00	2.993,35	0,00	<b>5.615,35</b>
Totale cessioni	2.622,00	8.021,68	1.680,53	<b>12.324,21</b>

#### **B - variante non sostanziale all'assetto funzionale del comparto:**

a seguito di approfondimenti istruttori è emersa la necessità di modificare l'assetto funzionale del comparto per permettere una miglior distribuzione delle aree edificabili e delle zone a servizi, con particolare riferimento alle aree a parco. Ad oggi infatti nell'area destinata dal Piano Particolareggiato a superficie fondiaria del sub comparto C.2, sono messi a dimora alberi per la compensazione ambientale dell'ampliamento dell'autostrada A14, e si ritiene migliorativa una disposizione dei lotti edificabili all'interno dell'area ex Minardi, dove invece era prevista la sola cessione di un'area a servizi, senza obbligo di urbanizzazione.

Come illustrato nella tavola allegata all'istanza, le modifiche all'assetto funzionale dei comparti aggregati, producono il seguente quadro urbanistico:

### Comparto unificato "C" oggetto di variante

- ST Unità Territoriale	67.282,43 (25.062,73 del soggetto attuatore)
- Indice UT	0,066
- SUL	4.506,64
- Superficie Fondiaria	10.824,64
- rapporto SF/ST	16,25 %
- Opere di Urbanizzazione primaria	convenzionate per 620.291,15 € pari a 45,88 €/m <sup>3</sup>
- Opere di Urbanizzazione secondaria	convenzionate per 534.608,18 € pari a 39,54 €/m <sup>3</sup>
- Aree a standard	12.347,53 m <sup>2</sup>
	di cui già cedute: 2.622,00 (S/P) + 2.271,00 (V)
	da cedere: 4.481,57 (V) + 643,00 (S) + 2.329,96 (P)

### CONFORMITA' DELLA PROPOSTA CON IL MODELLO D'USO DEL SUOLO DEL PIANO.

Fermo restando l'unificazione dei comparti ex Minardi e ex Pera, già autorizzata e prevista dalle norme del Piano, la proposta non modifica gli indici ed i parametri di zona e le aree a parco hanno una disposizione planimetrica migliore, costituendo un miglioramento funzionale delle opere previste senza alterare il modello d'uso del suolo, come previsto dall'art. 4 delle NTA:

*Il piano esecutivo, comprensivo dell'assetto planovolumetrico e del progetto definitivo delle opere -di cui in seguito- potrà operare modeste variazioni ai tipi edilizi ed alla loro articolazione prevista dal piano in base a specifiche esigenze costruttive, fermo restando il modello d'uso del suolo previsto dal P.P. Parco Cesanella.*

Tabella comparativa:

	Assetto vigente (comparti unificati)	Assetto adeguamento funzionale	Verifica
Indice di edificabilità (UT)	0,066	0,066	<input checked="" type="checkbox"/>
SUL	4.506,63	4.506,64	<input checked="" type="checkbox"/>
Rapporto SF/ST	16,25%	16,25%	<input checked="" type="checkbox"/>
H e distanze	Come da Piano	Come da Piano	<input checked="" type="checkbox"/>
Opere di urbanizzazione primaria	€ 620.291,15 54,81 €/m <sup>3</sup> > 20,02 €/m <sup>3</sup>	€ 620.291,15 45,88 €/m <sup>3</sup> > 20,02 €/m <sup>3</sup>	<input checked="" type="checkbox"/>
Opere di urbanizzazione secondari	€ 534.608,18 47,24 €/m <sup>3</sup> > 18,11 €/m <sup>3</sup>	€ 534.608,18 39,54 €/m <sup>3</sup> > 18,11 €/m <sup>3</sup>	<input checked="" type="checkbox"/>
Aree pubbliche in Cessione	Parco e verde 6.708,86 Strade/parcheggi 5.615,35 TOTALE 12.324,21	Parco e verde 6.752,57 Strade/parcheggi 5.594,96 TOTALE 12.347,53	<input checked="" type="checkbox"/>

Per effetto della modifica funzionale all'assetto del comparto viene modificata la **tabella di assegnazione della SUL ai singoli lotti e le relative tipologie (X variante al Comparto)**, che sostituisce la corrispondente di cui alla D.D. n. 637/2019 – IX variante al Comparto, come da Tabella del Programma edilizio” allegato all’istanza:

Identificazione piano volumetrico	Superficie fondiaria* (m <sup>2</sup> )	SUL realizzabile (m <sup>2</sup> )	Tipo edilizio
LOTTO 1	440,00	100,00	Monofamiliare
LOTTO 2	414,00	184,00	Mono-bifamiliare
LOTTO 3	440,00	160,00	Monofamiliare
LOTTO 4	440,00	100,00	Monofamiliare
<b>LOTTO 5 - 7</b>	<b>892,40</b>	<b>552,55</b>	<b>Plurifamiliare</b>
LOTTO 6	747,00	415,00	Plurifamiliare
LOTTO 8	592,34	284,00	Plurifamiliare
LOTTO 9	863,00	485,00	Plurifamiliare
<b>LOTTO 10</b>	<b>871,58</b>	<b>504,64</b>	<b>Plurifamiliare</b>
LOTTO 11	696,00	420,00	Plurifamiliare
LOTTO 12	939,51	399,00	Plurifamiliare
LOTTO 13	700,00	227,00	Mono-bifamiliare
LOTTO 14	533,17	233,91	Plurifamiliare
LOTTO 15	562,00	130,00	Mono-bifamiliare
<b>LOTTO 16</b>	<b>695,28</b>	<b>70,00</b>	<b>Plurifamiliare</b>
<b>LOTTO 17</b>	<b>999,32</b>	<b>241,54</b>	<b>Plurifamiliare</b>
<b>T O T A L E</b>	<b>10.824,60</b>	<b>4.506,64</b>	

\* La superficie fondiaria è arrotondata all'unità in coerenza con l'identificazione catastale.

#### VALUTAZIONE TECNICA

La soluzione proposta contribuisce al miglioramento dell'assetto urbanistico e funzionale dei comparti, con particolare riferimento all'ottimizzazione delle aree a parco e alla salvaguardia delle essenze arboree esistenti, fermo restando il modello di uso del suolo previsto dal P.P. Parco della Cesanella.

Pertanto l'istanza risulta accoglibile ai sensi dell'art. 4 delle NTA di Piano.

arch. Daniela Giuliani

Responsabile Ufficio Governo del Territorio e Protezione Civile

*Responsabile del procedimento*

*Daniela Giuliani*