

COMUNE DI ASCOLI PICENO

**PIANO DI LOTTIZZAZIONE IN VIA PICENO
APRUTINA (MARINO DEL TRONTO)**

PROPRIETA': BUILD s.r.l.

ASCOLI PICENO, via Cola d'Amatrice n. 13

RELAZIONE TECNICA

La proprietà

BUILD s.r.l.

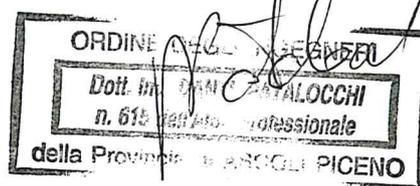
L'Amministratore Unico

Luciano Santarelli


AMMINISTRATORE UNICO

Il progettista

dott. ing. Dante Patalocchi



Elaborati adottati con D.C. n. 25 del 7.3.1995 e approvati
definitivamente con D.C. n. 100 del 30.10.1995.



IL DIRIGENTE
Ing. Vincenzo 

Ascoli Piceno, 20.02.1995

RELAZIONE TECNICA

Il piano di lottizzazione proposto giace sulle particelle n. 58 e n. 84 porzione, foglio 111, tra la S.S. Piceno Aprutina e via dei Meli in località Marino del Tronto in Comune di Ascoli Piceno.

La destinazione urbanistica del PRG è zona estensiva "D" (Zona 8) con le seguenti norme tecniche:

Indice territoriale 0,2 mc/mq.

Altezza massima 7,50 m.

La superficie interessata dall'insediamento è di mq. 17.800 (all'interno della zonizzazione edificabile di PRG, pur essendo la proprietà di estensione molto più ampia).

Trattasi di un'area pressochè pianeggiante e completamente libera da fabbricati e da ogni vincolo di inedificabilità derivante dal PPAR o dalla tutela di bellezze naturali.

Si è proceduto alla redazione di un piano di lottizzazione che comprende la maggior parte della superficie edificabile fissata dal PRG, con esclusione delle zone edificate lungo la Piceno Aprutina e lungo via dei Meli.

Tale edificazione è precedente alla adozione del Piano Regolatore Generale e corrisponde ai vecchi insediamenti che determinavano la frazione "Marino", attorno alla vecchia chiesetta.

Si può quindi oggettivamente far rilevare che la preedificazione è inserita nel centro abitato della frazione "Marino" e pertanto tale zona va, di fatto, classificata come zona di completamento estensiva "A" in base all'art. 108 del R.E.

L'area rimanente e limitrofa, oggetto del presente piano di lottizzazione, va considerata a tutti gli effetti zona omogenea di espansione libera da ogni volume esistente.

Di conseguenza nella applicazione dell'indice territoriale non si è tenuto conto di tale edificazione preesistente; oltretutto le volumetrie esistenti all'interno del centro abitato del Marino annullerebbero qualunque possibilità edificatoria su un'area limitrofa di circa tre ettari, libera da ogni edificio e ciò certamente in contrasto con la volontà dello strumento urbanistico che invece ha fissato, per tale area, una destinazione di edificazione seppur limitata ad un indice territoriale di soli 0,2 mc/mq.

Più correttamente si deve quindi interpretare che l'applicazione dell'indice territoriale si esplica all'interno del piano attuativo e cioè all'interno del piano di lottizzazione.

A rafforzare tale interpretazione vale anche la definizione di Superficie Territoriale dettata dall'art. 13 comma 1 della Legge Regionale n. 23 del 14.09.1989: Superficie Territoriale è l'area complessiva interessata da un intervento urbanistico attuativo.

- VIABILITA' E PARCHEGGI

La viabilità di accesso è stata prevista da via dei Meli attraverso la realizzazione di una breve strada pubblica di accesso della larghezza di m. 6,00 oltre ai marciapiedi.

Ai lati della strada di accesso sono stati previsti due parcheggi pubblici di dimensioni tali da rispettare ampiamente i minimi di legge.

- EDIFICI

Sono stati previsti due edifici uguali di dimensioni 19,00x21,00 e di altezza massima di m. 7,50.

Tale ingombro massimo ha valore prescrittivo solo per quanto riguarda le minime distanze degli edifici dai confini e tra di loro, ma ai fini della progettazione architettonica ha valore indicativo.

La posizione planimetrica dei due edifici è determinata dal rispetto della zona edificabile da PRG ed anche dal rispetto del distacco di m. 60,00 dalla superstrada Ascoli - Mare.

Gli edifici sono previsti con un piano terra e un primo piano, oltre al piano interrato.

La volumetria massima ammissibile complessiva è di mc. 0,20x17.800 = mc. 3.560.-

- VERDE PUBBLICO

E' prevista una zona a verde pubblico ad ovest degli edifici in una zona servita dal parcheggio pubblico e da un percorso pedonale pubblico verso la via dei Meli.

Il verde sarà adeguatamente piantumato ed attrezzato.

VERIFICA DELLE VOLUMETRIE CONSENTITE E DEGLI STANDARDS URBANISTICI

(D.M. del 02.04.1968)

- Area zona edificabile	mq.	17.800	
- Indice Territoriale	mc/mq.	0,2	
- Volume ammissibile	mc.	3.560	
- Numero abitanti $\frac{3.560}{80} = n. 45$ (da D.M.) =		50	
80			
- Standard urbanistico minimo complessivo (D.M. 02.04.1968 e L.R. 34/92)			
50 x 21 =	mq.	1.050	
- Standard minimo a parcheggio pubblico			
mq. 2,5 x 50 =	mq.	125	
- Standard minimo a verde pubblico			
mq. 9 x 50 =	mq.	450	
- Area a parcheggio pubblico di progetto	mq.	500	> mq. 125
- Area a verde pubblico di progetto	mq.	618	> mq. 450
- Totale aree pubbliche	mq.	1.118	> mq. 1.050

Tutti gli standards pubblici sono stati inseriti all'interno del perimetro previsto dal PRG per la zona edificabile.

- Totale aree da cedere: oltre al parcheggio e verde anche l'accesso stradale e l'aiuola di separazione tra i parcheggi pubblici e via dei Meli (di mq. 382) per un totale di mq. 1.500.

**TABELLA DIMOSTRATIVA DEL RISPETTO DEGLI STANDARDS
URBANISTICI E NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

AREA EDIFICABILE	MQ.	17.800
INDICE TERRITORIALE	MC/MQ.	0,2
VOLUME AMMISSIBILE	MC.	3.560
NUMERO ABITANTI PREVEDIBILI		50

	STANDARDS URBANISTICI D.M. 02.04.1968 L.R. 34/92 (in mq.)	STANDARDS URBANISTICI DI PROGETTO (in mq.)
TOTALI	n. x 21 = 1.050	1.118
PARCHEGGI PUBBLICI	n. x 2,5 = 125	500
VERDE PUBBLICO	n. x 9 = 450	618
SEDI VIARIE E AIUOLE		382
AREE PUBBLICHE DA CE- DERE COMPLESSIVAMENTE		1.500

NORME TECNICHE

- Distanza confini	m.	5
- Altezza massima	m.	7,50
- Ingombro massimo* edifici	m.	19 x 21

* L'ingombro massimo ha valore prescrittivo solo per le distanze minime, esso ha valore indicativo per la successiva progettazione architettonica.