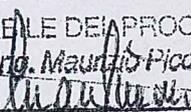


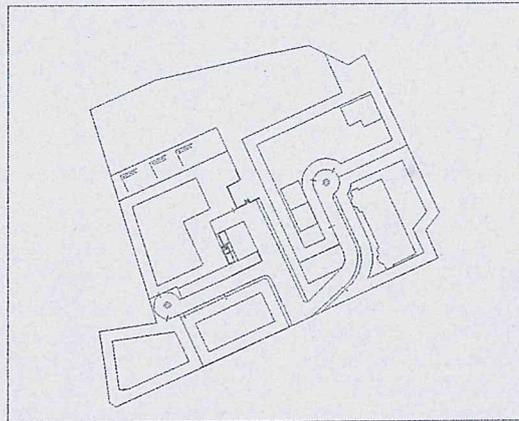
COMUNE DI ASCOLI PICENO
PROVINCIA DI ASCOLI PICENO

programma integrativo d'intervento in variante al p.r.g.
vigente concernente aree site in
loc. Bellavalle e S. Emidio alle Grotte in Ascoli Piceno

ELABORATO	ADOTTATO APPROVATO RECEPITO	CON
DELIBERA DI	CONSIGLIO GIUNTA	PROGETTO DI VARIANTE
N° <u>95</u>	DEL <u>29 NOV. 2004</u>	
IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO (Dott. Ing. Maurizio Piccioni)		
		
ECO EDIL COSTRUTTORI S.r.l.		



INTEGRAZIONE DEL 09/02/2004



ROBERTO LUZI
ARCHITETTO

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
(Dott. Ing. Maurizio Piccioni)

ELABORATO TRASMESSO CON
NOTA PROT. N. 6743 DEL 10 FEB. 2004

ELABORATO	CON	COMUNALE
DELIBERA DI	ADOTTATO APPROVATO RECEPITO	CONSIGLIO GIUNTA
N° <u>26</u>	DEL <u>29/03/2004</u>	



COMUNE DI ASCOLI PICENO
PROVINCIA DI ASCOLI PICENO

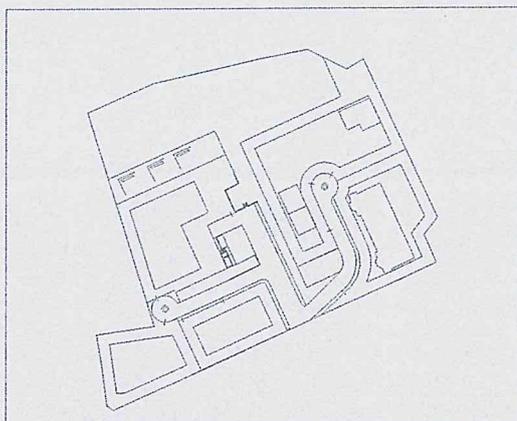
programma integrativo d'intervento in variante al p.r.g
vigente concernente aree site in
loc. Bellavalle e S. Emidio alle Grotte in Ascoli Piceno

PROGETTO DI VARIANTE

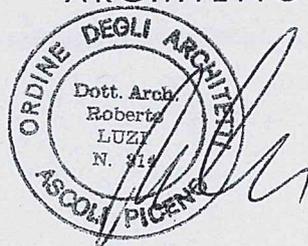
PROPRIETÀ
ECO EDIL COSTRUTTORI S.r.l.

INTEGRAZIONE DEL 09/02/2004

RELAZIONE TECNICA



ROBERTO LUZI
ARCHITETTO



Relazione tecnica

Oggetto: Programma integrato d'intervento in variante al p.r.g. vigente concernente aree site in località Bellavalle e S. Emidio alle Grotte in Ascoli Piceno;

Proprietà: Eco Edil S.r.l. via 3 ottobre n° 3, Ascoli Piceno.

Il sottoscritto:

- Roberto Arch. Luzi residente in Fraz. Vallorano n. 5, comune di Venarotta (AP) cap. 63040, c.f. LZU RRT 64P13Z 133Y, qualifica Architetto, luogo di nascita Mendrisio (EE), data di nascita 13/09/1964, con studio in via Del Commercio n. 70, comune di Ascoli Piceno, tel. 0736/342944, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Ascoli Piceno al n° 314, relaziona quanto segue:

il progetto in oggetto riguarda il "Programma integrato d'intervento in variante al P.r.g. vigente concernete aree site in località Bellavalle e S. Emidio alle Grotte" in Ascoli Piceno, siglato fra l'Amministrazione Comunale di Ascoli Piceno e la società Eco Edil Costruttori S.r.l., approvato definitivamente dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 44/26339 del 12/06/2000.

Successivamente a tale approvazione fu richiesto dalla Ditta proprietaria e rilasciato dall'Ente, un primo progetto di variante al P.I.I. che modificava la dotazione di volume edificabile di alcuni lotti, segnatamente i lotti n. 2 n. 5, mantenendo inalterata sia la volumetria globale, sia l'ampiezza dei lotti originari, che la dotazione e l'ubicazione degli standards urbanistici.

La variante in oggetto riguarderà una diversa dislocazione della viabilità, degli standards urbanistici e delle volumetrie dei singoli lotti e potrà essere approvata dall'organo comunale di competenza, come prescritto dall'Art. 7 delle Norme Tecniche di Attuazione, allegate al P.I.I. che recita: "eventuali modifiche tecniche quali diverse dislocazioni delle strade, degli standards urbanistici e delle volumetrie, che però non modifichino il perimetro del piano di lottizzazione, la volumetria complessiva edificabile e la dotazione di standards urbanistici, costituiranno variante al solo piano di lottizzazione, approvabili direttamente dall'organo comunale competente ai sensi della legge regionale n. 34/92 e successive modificazioni ed integrazioni. Eventuali varianti che invece modifichino il perimetro del piano di lottizzazione, il volume massimo edificabile e la dotazione di standards urbanistici, andranno approvate previo nuovo accordo di programma".

Le scelte progettuali che hanno portato a proporre le modifiche al P.I.I. oggetto della presente variante si pongono come obiettivo il raggiungimento di un armonico equilibrio ambientale fra il contesto fisico ed orografico del luogo e gli edifici da realizzare, così come è già stato ottenuto nel primo stralcio già completato. Tale obiettivo verrà raggiunto attraverso la messa in campo di una strategia progettuale che, partendo dalla demolizione dei fabbricati esistenti (un insieme di fabbricati ad uso artigianale disarticolato e disomogeneo) ripristini il naturale andamento del terreno attraverso la formazione di piattaforme naturali poste differenti livelli sulle quali insediare i nuovi edifici.

In questo modo il profilo del terreno che si otterrà sarà molto simile a quello che aveva prima della costruzione degli edifici artigianali che, con il loro forte impatto ambientale avevano creato una situazione di forte degrado.

Rimanendo inalterata (8015.00 mq) la quantità di aree che verranno cedute all'Amministrazione Comunale, le modifiche proposte riguarderanno:

- A)** una diversa conformazione della superficie edificabile riguardante il 2° stralcio del P.I.I., con la soppressione del lotto n° 6 la conseguente nuova configurazione dei lotti n° 4 e n°5, e la modifica delle linee di massimo ingombro di ogni lotto, mentre tutti gli altri parametri edilizi rimarranno inalterati;
- B)** una variata distribuzione della volumetria globale del P.I.I. che, partendo dal volume già effettivamente realizzato nei lotti n° 1, 2 e 3 presenti nel primo stralcio, definirà con precisione il volume disponibile nei lotti n° 4 e n°5;
- C)** la quantità delle aree destinate a standards urbanistici (verde pubblico e parcheggio) sarà maggiore rispetto alla quantità presente in Convenzione e avrà una diversa dislocazione planimetrica conseguente alle modifiche apportate al secondo stralcio;
- D)** verrà prevista la realizzazione di un'area, dell'ampiezza di mq 132.37, da destinarsi a parcheggio privato riservato ai residenti dei lotti n°4 e n°5, in modo da garantire la massima funzionalità del parcheggio pubblico previsto;
- E)** una integrazione alle Norme Tecniche di Attuazione allegate al P.I.I. contenente disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive che disciplineranno con precisione gli interventi edilizi nei lotti n°4 n°5;

Nel secondo stralcio, così come modificato dal presente progetto di variante, sono previsti due lotti edificabili, il n° 4 ed il n°5, che ospiteranno dei fabbricati di civile abitazione aventi differenti tipologie:

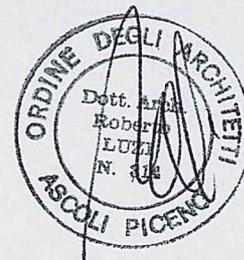
- lotto n°4, verrà insediato un edificio con diverse unità abitative aggregate in linea che si svilupperà su tre livelli fuori terra;
- lotto n°5, verranno proposti, presumibilmente due edifici distinti, che potranno avere carattere monofamiliare o bifamiliare, e che verranno collocati all'interno della linea di massimo ingombro in sede di richiesta di Concessione Edilizia.

Si allega:

- Tabelle riepilogative degli standards urbanistici, delle superfici e della distribuzione dei volumi fra i vari lotti, delle altezze massime e delle aree da cedere all'Amministrazione Comunale;
- Integrazione delle N.T.A..
- Elaborati grafici.

Ascoli Piceno, Li

Architetto Roberto Luzi



COMUNE DI ASCOLI PICENO
PROVINCIA DI ASCOLI PICENO

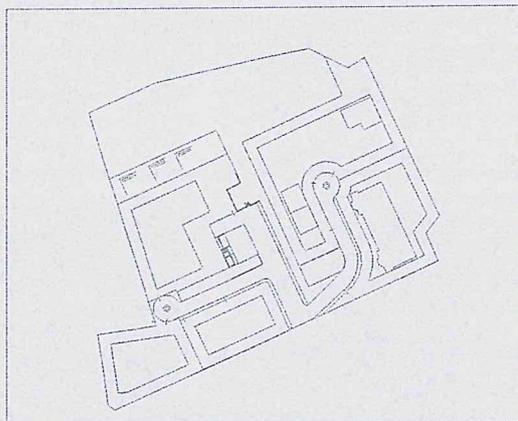
programma integrativo d'intervento in variante al p.r.g
vigente concernente aree site in
loc. Bellavalle e S. Emidio alle Grotte in Ascoli Piceno

PROGETTO DI VARIANTE

PROPRIETÀ
ECO EDIL COSTRUTTORI S.r.l.

INTEGRAZIONE DEL 09/02/2004

TABELLE RIEPILOGATIVE



ROBERTO LUZI
ARCHITETTO

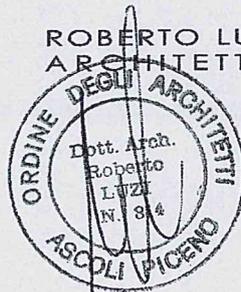


TABELLA GENERALE

	P.I.I.	VARIANTE
- SUPERFICIE TOTALE	mq 16780.00	mq 16780.00
- VOLUME REALIZZABILE	mc 14400.00	mc 14400.00
- STANDARDS URBANISTICI	mq 4974.00	mq 5201.01
- SUPERFICIE LOTTI	mq 8770.37	mq 8632.63
- AREE DA CEDERE	mq 8015.00	mq 8015.00

STANDARDS URBANISTICI

AREE	P.I.I. APPROVATO	VARIANTE
- AREE A VERDE PUBBLICO	mq 4444,00	mq 4609,00
- AREE A PARCHEGGIO PUBBLICO	mq 530,00	mq 592,01
- TOTALE	mq 4974,00	mq 5201,01

SUPERFICI DEI LOTTI

LOTTO N°	P.I.I. APPROVATO	VARIANTE
- AREA LOTTO N. 1	mq 1212.92	mq 1212.92
- AREA LOTTO N. 2	mq 1040.76	mq 1040.76
- AREA LOTTO N. 3	mq 1836.53	mq 1836.53
- AREA LOTTO N. 4	mq 676.32	mq 2005.88
- AREA LOTTO N. 5	mq 2295	mq 2536.54
- AREA LOTTO N. 6	mq 1708.84	/
- TOTALE AREE	mq 8770.37	mq 8632.63

VOLUME DEI LOTTI

LOTTO N°	P.I.I. APPROVATO	VARIANTE
- VOLUME LOTTO N. 1	mc 2000,00	mc 1910,00
- VOLUME LOTTO N. 2	mc 3000,00	mc 2525,00
- VOLUME LOTTO N. 3	mc 4500,00	mc 4430,00
- VOLUME LOTTO N. 4	mc 800,00	mc 4285,00
- VOLUME LOTTO N. 5	mc 1000,00	mc 1250,00
- VOLUME LOTTO N. 6	mc 3100,00	/
- TOTALE VOLUME	mq 14400,00	mq 14400,00

H MAX DEI LOTTI

LOTTO N°	P.I.I. APPROVATO	VARIANTE
- H MAX LOTTO N. 1	mq 10,50	mq 10,50
- H MAX LOTTO N. 2	mq 10,50	mq 10,50
- H MAX LOTTO N. 3	mq 10,50	mq 10,50
- H MAX LOTTO N. 4	mq 10,50	mq 10,50
- H MAX LOTTO N. 5	mq 10,50	mq 10,50
- H MAX LOTTO N. 6	mq 10,50	L

COMUNE DI ASCOLI PICENO
PROVINCIA DI ASCOLI PICENO

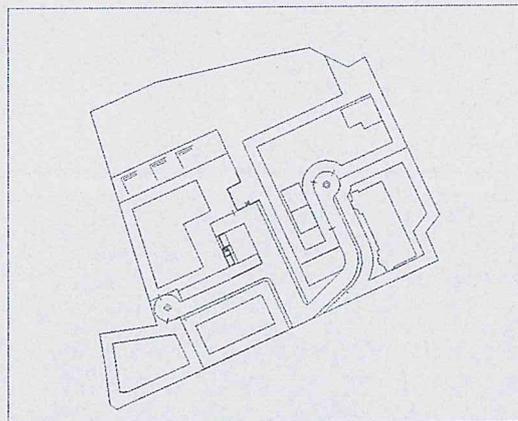
programma integrativo d'intervento in variante al p.r.g.
vigente concernente aree site in
loc. Bellavalle e S. Emidio alle Grotte in Ascoli Piceno

PROGETTO DI VARIANTE

PROPRIETÀ
ECO EDIL COSTRUTTORI S.r.l.

INTEGRAZIONE DEL 09/02/2004

INTEGRAZIONE ALLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE



Integrazione alle Norme Tecniche di Attuazione

Per la realizzazione del 2° stralcio del presente Programma Integrato di Intervento si integrano le N.T.A. allegate indicando le previsioni plano-volumetriche, le disposizioni tipologiche, formali e costruttive riguardanti i lotti ancora da realizzare.

Previsioni plano-volumetriche.

Gli edifici previsti saranno realizzati all'interno della sagoma di massimo ingombro indicata nell'elaborato grafico **A6**, avranno un'altezza massima di 10,50 mt ed un volume massimo realizzabile di **4.285,00** mc per il lotto n°4 e di **1250,00** mc per il lotto n°5;

Disposizioni tipologiche e formali.

- nel lotto n°4 è previsto un edificio residenziale con unità abitative aggregate secondo una tipologia in linea che si sviluppa su tre livelli fuori terra ed uno interrato contenente garage e cantine; i corpi scala saranno due mentre le unità abitative potranno essere al massimo sei per ogni piano con quelle poste al piano terra che potranno avere un ingresso indipendente;
- nel lotto n°5 sono previsti due edifici residenziali separati con tipologia unifamiliare o bifamiliare che saranno composti da massimo tre livelli fuori terra ed uno interrato con garage e cantine. Gli ingressi alle singole abitazioni saranno indipendenti e ogni unità residenziale avrà ciascuna uno spazio verde di proprietà esclusiva.

Disposizioni costruttive.

Gli edifici previsti saranno realizzati con struttura portante in cemento armato, muri di tamponamento e divisori in laterizio intonacati a civile, manto di copertura in tegole, canali di gronda e discendenti in rame, infissi in legno o alluminio, pavimenti e rivestimenti in pietra, legno, ceramica o gres porcellanato.

Esternamente le superfici intonacate saranno trattate con una pittura con tinte pastello di tipo ambientale con particolare cura dei dettagli architettonici quali cornici, modanature e davanzali, che saranno in travertino o rifinite in una tinta molto simile.

Le superfici esterne di pertinenza alle abitazioni saranno pavimentate con materiale lapideo o gres tipo cotto mentre gli spazi aperti avranno un manto erboso con recinzioni formate da cordoli in cemento armato e sovrastanti siepi.

Parametri urbanistici ed edilizi

SUPERFICIE LOTTO N°4	2005,88 mq
VOLUME MASSIMO EDIFICABILE	4285,00 mc
ALTEZZA MASSIMA	10,50 mt
NUMERO DI PIANI	3
DISTACCO DAI CONFINI	5,00 ml
DISTACCO DAI FABBRICATI	10,00 ml

SUPERFICIE LOTTO N°5	2536,54 mq
VOLUME MASSIMO EDIFICABILE	1250,00 mc
ALTEZZA MASSIMA	10,50 mt
NUMERO DI PIANI	3
DISTACCO DAI CONFINI	5,00 ml
DISTACCO DAI FABBRICATI	10,00 ml