

COMUNE DI ASCOLI PICENO

PIANO DI LOTTIZZAZIONE  
IN LOCALITA' MARINO DEL TRONTO  
"VIA DEI PESCHI"

Proprietà: BUILD s.r.l. - Ascoli Piceno

**BUILD s.r.l.**  
Via Urbino, 14  
Tel. 0736.242302 - Cell. 337.482.418  
63100 ASCOLI PICENO  
C.F. e Part. IVA: 00459100442

ELAB.

**A/i**

RELAZIONE ILLUSTRATIVA GENERALE

*Elaborato sostitutivo dell'Elab. A con data Luglio 2017  
a seguito variante art. 61 Delibera C.C. 42/2018*

DATA

Marzo 2020

Progettista

*dott. ing. Mario D'EMIDIO*

1. The first step is to identify the problem.  
2. The second step is to define the objectives.  
3. The third step is to develop a plan.  
4. The fourth step is to implement the plan.  
5. The fifth step is to evaluate the results.

## **COMUNE DI ASCOLI PICENO**

### **PIANO DI LOTTIZZAZIONE IN LOCALITA' MARINO DEL TRONTO "VIA DEI PESCHI"**

#### **RELAZIONE ILLUSTRATIVA GENERALE**

##### **PREMESSA**

Le aree interessate dal presente piano attuativo, per una superficie complessiva di mq. 30.146, sono situate nel Comune di Ascoli Piceno, via dei Peschi (Fraz. Marino del Tronto).

##### **IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

Le aree interessate da detto piano di lottizzazione sono così identificate catastalmente (Cfr. visure catastali):

- Proprietà BUILD S.r.l. con sede in Ascoli Piceno via Urbino 14/B, Foglio 111, particelle 494 e 28 per una superficie complessiva, all'interno del perimetro del piano attuativo, pari a mq. 30.146.

##### **DESTINAZIONE URBANISTICA**

Le aree in questione sono inserite nel vigente P.R.G. come Area-Progetto AP 10, con parametri ed indici urbanistici fissati dall'art. 61 delle N.T.A., articolo così di seguito integralmente riportato:

##### **ART. 61 - AREE - PROGETTO**

Il PRG individua le Aree Progetto quali aree suscettibili di nuova edificazione (comprese le aree già edificabili riconfermate). Le Aree Progetto vengono identificate negli elaborati grafici con la sigla "AP" e numerazione progressiva "n" per le aree residenziali e con la sigla "AP-TR" e numerazione progressiva "n" per le aree turistico-ricettive. In esse gli interventi sono regolati secondo i requisiti di seguito precisati.

##### **ATTUAZIONE**

Comparto unitario di intervento mediante piano urbanistico preventivo di iniziativa privata, ovvero pubblica nel caso di aree di proprietà comunale, con successivo intervento edilizio diretto.

Nel caso di Aree Progetto nelle quali, per caratteristiche morfologiche e/o infrastrutturali, l'attuazione in un unico comparto sia di difficile concretizzazione (o esecuzione) ovvero nel caso in cui pervengano all'Amministrazione comunale richieste di attuazione dell'Area Progetto per stralci funzionali, è ammissibile l'approvazione di piani urbanistici attuativi che interessino sub-comparti secondo le seguenti ulteriori prescrizioni:

1. sia acclarato l'infruttuoso esperimento del tentativo di coinvolgere tutti i proprietari del comparto (Area Progetto) nell'avvio dell'iniziativa complessiva;
2. il sub-comparto sia dotato di viabilità di accesso (esistente o da realizzare, su area nella disponibilità del soggetto proponente) alla viabilità comunale esistente, ricadente entro il perimetro dell'area progetto e autonoma rispetto alle proprietà limitrofe non comprese nel sub-comparto, affinché il sub-comparto stesso non risulti un lotto intercluso;
3. l'attuazione del sub-comparto non debba creare a sua volta l'interclusione delle aree residue; a tale riguardo il soggetto proponente dovrà prevedere una viabilità di accesso pubblica, facilmente utilizzabile anche dai proprietari delle rimanenti aree da lottizzare e ricadente entro il perimetro dell'area progetto;
4. possibilità per il soggetto attuatore del sub-comparto di indicare tale viabilità di accesso nonché l'idonea sistemazione delle strade comunali esistenti, tra le opere da eseguire a scomputo secondo le modalità indicate dal D.Lgs 50/2016;
5. necessità di rispettare il limite massimo di utilizzazione del suolo pari al 40% della superficie del sub-comparto, ancorché quest'ultimo abbia superficie territoriale inferiore a 15.000 mq. Per le tipologie di superfici da conteggiare nel calcolo della utilizzazione del suolo, si rimanda al punto f1) delle prescrizioni indicate in questo articolo;
6. necessità che il sub-comparto proposto abbia superficie complessiva non inferiore ad un quinto (20%) dell'area totale dell'Area Progetto
7. il sub - comparto abbia medesimo indice di fabbricazione territoriale dell'Area Progetto a cui appartiene;
8. nei piani attuativi dei singoli sub - comparti andrà ottenuta un'adeguata concentrazione delle volumetrie e delle relative urbanizzazioni, evitandone il frazionamento e la dispersione, ma concentrandole - per quanto possibile - in contiguità dei tessuti edilizi eventualmente esistenti o dei confini dei sub - comparti già interessati o meno dalla pianificazione attuativa.

#### INTERVENTI AMMESSI

Nuovi insediamenti secondo le destinazioni d'uso precisate in allegato per ogni singola Area Progetto. Ai fini del calcolo della capacità edificatoria di ogni AP o AP-TR non vanno conteggiate l'area di sedime e la volumetria dei fabbricati esistenti eventualmente ricadenti entro il perimetro delle stesse Aree Progetto. Per tali edifici esistenti -ove non si abbia intenzione di partecipare all'attuazione del comparto- sono sempre ammessi interventi di cui all'art.3 lett. a), b), c), d) del D.P.R. n. 380/01 e di cui alla L.R. n. 22/09 e s.m.i., fatte comunque salve le prescrizioni di cui all'art. 57 bis delle presenti NTA inerenti i fabbricati rurali extra-urbani.

#### PARAMETRI

Si rimanda alle schede in allegato per ogni Area Progetto (Allegati A, B, C, D, E)

#### STANDARD URBANISTICI

Dovranno essere realizzate superfici destinate al soddisfacimento degli standard urbanistici, con dotazione minima da reperire all'interno di ciascuna area progetto pari a 21 mq/ab o 27 mq/ab nel caso di zone C in diretta contiguità visuale con particolari connotati naturali del territorio, singolarità orografiche, preesistenze storico-artistiche ed archeologiche.

Dovranno inoltre essere realizzati appoderamenti destinati ad orti secondo l'art. 52 delle nta da cedere gratuitamente all'Amm. Com. (unitamente agli standard sopramenzionati) in

misura minima di mq 10 per abitante da insediare per ogni Area Progetto. Le aree destinate ad orti dovranno essere comunque pianeggianti e collegate alla viabilità pubblica esistente o di progetto e comunque idonee a tale specifica destinazione.

#### DISTANZE

DC min : ml 5,00

DF min : pari all'altezza dell'edificio più alto con un minimo di mt 10,00.  
Deve essere in ogni caso garantito il rispetto dei parametri di cui all'art.9 punto 3) del DM n.1444/68.

DS min : secondo Codice della Strada.

#### PRESCRIZIONI

a) La dotazione di nuove infrastrutture e l'adeguamento o il rifacimento delle infrastrutture esistenti, compresa la viabilità di nuova previsione secondo il PRG, dovranno essere dettagliati in sede di piano attuativo.

b) L'approvvigionamento idrico ad uso igienico potabile dovrà avvenire in derivazione dalle condotte idriche principali di distribuzione esistenti nella zona ovvero realizzando una nuova condotta idrica di distribuzione. In relazione alla conformazione del terreno, ove necessario, dovranno essere realizzati adeguati impianti di accumulo o adeguate valvole riduttrici di pressione.

c) Gli impianti di fognatura delle sole acque nere dovranno essere condottati presso il collettore principale esistente nella zona di riferimento. Nelle zone sprovviste di impianti di raccolta reflui ma contigue al tessuto urbano, dovrà essere realizzato un collettore da recapitare al collettore principale.

Gli oneri e le spese di cui ai punti a), b), c) dovranno essere a totale carico del soggetto attuatore.

Il dimensionamento delle infrastrutture di cui ai punti b) e c) dovrà tener conto anche del maggior carico urbanistico derivante da aree progetto limitrofe, comunque subordinatamente al parere finale dell'ente gestore.

Le reti di raccolta delle acque bianche dovranno essere indipendenti dal reticolo fognario acque nere e recapitate presso i collettori di acque bianche esistenti o, in alternativa, ai compluvi naturali più vicini previa adeguata verifica idraulica del corpo idrico recettore.

Nel caso in cui i reflui possano essere assimilati a scarichi di tipo industriale dovrà essere predisposto apposito pozzetto fiscale di adeguate dimensioni al limite di proprietà, subordinando il convogliamento dei reflui nella fognatura in argomento alle relative autorizzazioni.

Nel caso in cui i lavori interessino condotte idriche o fognarie esistenti, le proprietà dovranno, a propria cura e spese, spostare e/o adeguare le infrastrutture interessate concordando preventivamente i lavori con l'azienda responsabile.

In sede di piani attuativi, dovranno essere in ogni caso inoltrate le idonee istanze per l'ottenimento del nulla-osta definitivo all'esecuzione dei lavori di estensione della rete idrica e fognaria ed allaccio alle reti esistenti corredando la pratica della documentazione necessaria.

Dovranno, in ogni caso, essere rispettate le prescrizioni, per ciascuna area progetto, contenute negli specifici pareri di cui alla nota del 6/2/2015 prot. n. 6980.

d) Nelle aree progetto o in parti di esse sottoposte ad edificabilità condizionata secondo le indicazioni della Provincia di AP- Servizio Genio Civile, dovranno essere osservate le prescrizioni di carattere geotecnico e idraulico stabilite, con obbligo di approntare sia in sede di piano attuativo sia in sede di Permesso a Costruire, le idonee documentazioni tecniche.

Inoltre per le Aree Progetto che non ricadono all'interno del perimetro oggetto di Microzonazione Sismica di III livello, redatta ai sensi dell'Ordinanza n. 24 del 12 maggio 2017 del Commissario di Governo per la Ricostruzione, dovranno essere prodotti studi specialistici in conformità degli articoli 4 e 5 della Legge Regionale 4 gennaio 2018, n.1

e) Nelle aree progetto caratterizzate da maggiore estensione la permeabilità è regolata dall'indice di permeabilità (Ip) che definisce il rapporto tra la superficie di suolo permeabile (Sp) e l'intera superficie territoriale (St).

f) Nelle aree progetto AP e AP-TR la cui superficie territoriale complessiva sia maggiore di 15.000 mq, dovrà inoltre essere garantita un'adeguata concentrazione delle volumetrie e delle relative urbanizzazioni, per ottenere il minor consumo possibile di suolo ed evitare il frazionamento e/o la dispersione delle urbanizzazioni stesse. A tal fine vengono introdotti i parametri e le specifiche disposizioni di seguito riportati:

f1) Limite massimo di utilizzazione del suolo: indica la percentuale di superficie massima utilizzabile per le costruzioni, gli ulteriori interventi edilizi, la viabilità e gli standard urbanistici all'interno di ogni AP e AP-TR. Per le aree progetto AP e AP-TR con estensione maggiore uguale a 15.000,00 mq di superficie territoriale (St) il limite massimo di Utilizzazione del Suolo non potrà essere superiore al 40% della superficie complessiva dell'area progetto. Per le aree progetto di dimensioni inferiori a 15.000 mq di superficie territoriale (St) non vige alcun limite.

9. Si precisa che, nelle superfici da conteggiare per il calcolo del limite massimo di Utilizzazione del suolo, rientrano le seguenti tipologie: a) costruzioni edilizie e relative aree di pertinenza pavimentate, anche scoperte, b) parcheggi privati di pertinenza e relativi accessi; c) standard urbanistici (parcheggi e verde pubblico) con esclusione degli orti; d) viabilità pubblica e di uso pubblico;

f2) Superfici residuali: costituiscono l'insieme delle superfici che residueranno dal Limite massimo di Utilizzazione del Suolo. Tali aree potranno essere destinate ad interventi agroforestali anche rivolti alla riduzione e mitigazione degli effetti dei cambiamenti climatici in atto, all'incremento della produzione di energie rinnovabili da energia solare termica e solare fotovoltaica, eolica nei limiti imposti dalle normative di settore. Potranno essere realizzati serbatoi per acque pluviali e tali aree dovranno essere comunque recintate e mantenute tramite pulizia e sfalci sistematici e interventi mirati alla regimazione delle acque superficiali e drenaggio delle acque sotterranee. Saranno consentiti interventi finalizzati alla realizzazione di impianti sportivi e relativi volumi tecnici anche interrati. Sarà ammessa comunque l'attività agricola.

g) A seguito del recepimento dei rilievi della Amministrazione Provinciale che hanno comportato lo stralcio di alcune aree progetto ovvero l'inserimento di livelli di tutela in aree progetto e/o prescrizioni comportanti edificabilità condizionata, si precisa che – ove necessario - sono state modificate le tavole di zonizzazione di progetto e le Norme Tecniche di Attuazione, le cui indicazioni e prescrizioni prevalgono sulle tavole di analisi geologica, geomorfologica e idrogeologica di I e II fase.

AP 10 :	Individuazione :	aree in frazione Marino
	Destinazione :	residenziale, verde, parcheggi, orti
	Indice territoriale (It) :	max 0,20 mc/mq
	Superficie coperta (Sc) :	max 20 % St (superficie territoriale totale)
	Indice di permeabilità (Ip) :	min 0,60 Sp/ St
	Altezza :	max 7,50 ml

Per questa zona si applicano, quindi, i seguenti indici e parametri urbanistici ed edilizi.

- Destinazione residenziale, verde, parcheggi, orti
- Indice di edificabilità territoriale  $I_t = \max 0,2 \text{ mc/mq}$
- Altezza massima  $H_{\max} = 7,50 \text{ ml.}$
- Superficie coperta  $\max 20\% \text{ St (Superficie territoriale)}$
- Indice di permeabilità  $\min 0,60 \text{ (Sp/St)}$

Quindi il volume territoriale massimo edificabile è pari a:  $0,20 \times 30.146 = 6.029,20 \text{ mc}$

La superficie massima coperta è pari a  $0,20 \times 30.146 = 6.029,20 \text{ mq}$

### **SUDDIVISIONE IN LOTTI E VIABILITA' INTERNA**

In conformità alle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. si è prevista la suddivisione in otto lotti.

E' prevista la realizzazione di una strada pubblica di penetrazione di larghezza m. 6,00 che va a collegarsi con la strada comunale esistente (via dei Peschi).

Da tale viabilità interna si accede a tutti i lotti ed agli spazi pubblici (parcheggi, verde pubblico, orti pubblici).

La strada è fornita ovviamente di illuminazione pubblica e delle reti tecnologiche necessarie.

## DESCRIZIONE DEI SINGOLI LOTTI E VOLUMETRIA MASSIMA AMMISSIBILE PER CIASCUN LOTTO

Dal seguente quadro si evince la verifica del rispetto dell'indice di edificabilità territoriale  
 $I_t = 0,20$  mc/mq.

### QUADRO GENERALE DI VERIFICA

	<i>VOLUME MAX DI PROGETTO</i>	<i>SUPERFICIE COPERTA</i>
<b>LOTTO 1</b>	mc 707,25	mq 123,00
<b>LOTTO 2</b>	mc 1.060,87	mq 184,50
<b>LOTTO 3</b>	mc 707,25	mq 123,00
<b>LOTTO 4</b>	mc 359,52	mq 62,52
<b>LOTTO 5</b>	mc 359,52	mq 62,52
<b>LOTTO 6</b>	mc 1.060,87	mq 184,50
<b>LOTTO 7</b>	mc 1.060,87	mq 184,50
<b>LOTTO 8</b>	mc 707,25	mq 123,00
<b>TOTALE</b>	mc 6.023,40 inferiore a mc 6.029,20	mq 1.047,54 inferiore a mq 6.029,20

### DIMENSIONAMENTO DELLE AREE PUBBLICHE PER STANDARDS URBANISTICI E VERIFICA DEL RISPETTO DELLE NORME

Dal quadro riepilogativo si evince il rispetto delle norme vigenti per il dimensionamento delle aree pubbliche da cedere al Comune di Ascoli Piceno.

### CALCOLO AREE PUBBLICHE DA CEDERE A STANDARDS URBANISTICI

**Volume totale realizzabile** = mc 6.029,20

**N. Abitanti** =  $6.029,20 / 80$  = 76

Ai sensi dell'art. 61 N.T.A. del P.R.G. vigente è prescritta una dotazione minima di standards urbanistici pari a 21 mq/ab. e quindi per una superficie complessiva di mq  $21 \times 76$  = mq 1.596,00.

Inoltre debbono essere realizzati appoderamenti destinati ad orti da cedere al Comune pari a mq 10 per abitante per cui la dotazione minima ad orti è pari a mq. 760,00.



## CALCOLO AREE EFFETTIVAMENTE PROGETTATE DESTINATE A STANDARDS URBANISTICI

<i>SUPERFICIE A PARCHEGGI PUBBLICI</i>	<i>SUPERFICIE A VERDE PUBBLICO</i>	<i>SUPERFICIE A ORTI PUBBLICI</i>
mq 879	mq 946	mq 841

Il totale di parcheggi e verde pubblico è quindi:  $879+946 = \text{mq } 1.825 > \text{mq } 1.596$  minimo

Il totale degli orti pubblici è di  $\text{mq } 841 > \text{mq } 760$  minimo.

## RISPETTO DEL MINIMO DI CONCENTRAZIONE DELLE VOLUMETRIE E DELLE RELATIVE URBANIZZAZIONI DI CUI ALL'ART. 61 DELLE N.T.A. DEL P.R.G. Punti f ed fi

Per l'utilizzazione del suolo il limite massimo è pari al 40% della superficie complessiva dell'area di progetto.

### VERIFICA:

**Area progetto (Lottizzazione):** mq 30.146

**Area massima di utilizzazione:**  $0,40 \times 30.146 = \text{mq } 12.058,40$

### Area effettivamente utilizzata:

- Superfici lotti	mq	7.282	
- Superfici parcheggi pubblici	mq	879	
- Superfici verde pubblico	mq	946	
- Superfici orti pubblici	mq	841	
- Superfici strada pubblica	mq	1.045	
- Superfici ciclo-pedonale pubblico	mq	114	
- Superfici verde pubblico di rispetto stradale	mq	<u>552</u>	
	Totale	mq 11.659	minore di mq 12.058,40

## RISPETTO DEL VALORE MINIMO DELL'INDICE DI PERMEABILITA' FISSATO NELL'ALLEGATO DI CUI ALLE N.T.A. DEL P.R.G.

Indice di permeabilità ( Ip ) minimo 0,60

ove  $I_p = S_p / S_t$

$S_p =$  Superficie permeabile

$S_t =$  Superficie territoriale totale

$S_i =$  Superficie impermeabile

$S_t = 30.146 \text{ mq}$

$$Sp = St - Si$$

Si = superficie coperta edifici	mq	1.048
strada pubblica	mq	1.045
strade bitumate per accesso a parcheggi permeabili	<u>mq</u>	<u>442</u>
	mq	2.535

quindi  $Sp = St - Si = 30.146 - 2.535 = \text{mq } 27.611$

maggiore di  $0,6 \times 30.146 = \text{mq } 18.088$

## PROGETTO ESECUTIVO OPERE DI URBANIZZAZIONE

In allegato viene trasmesso il progetto esecutivo di tutte le opere di urbanizzazione:

- viabilità pubblica
- parcheggi pubblici
- verde pubblico
- orti pubblici
- elettrificazione pubblica
- fognatura bianca e nera
- acquedotto
- metanodotto
- linee elettriche e telefoniche

Tutte le reti tecnologiche vengono allacciate a quelle pubbliche esistenti proprio all'imbocco della lottizzazione così come descritto negli elaborati di progetto.

## ELENCO DEGLI ELABORATI PROGETTUALI DI RIFERIMENTO

- Elab. A/i - Relazione illustrativa generale
- Elab. B/i - Norme Tecniche di Attuazione
- Elab. C - Schema di convenzione
- Elab. D - Relazione geologica
- Elab. E - Verifica per l'invarianza idraulica
- Elab. F - Relazione fotografica dello stato di fatto
- Elab. G - Visure catastali ed estratto di mappa
- Elab. H - Rapporto preliminare per la verifica di assoggettabilità alla V.A.S.
- Elab. I - Verifica delle superfici di proprietà ricadenti nell'area Progetto AP-10  
sovrapposizione zonizzazione P.R.G. con catastale
- Elab. L - Relazione di compatibilità alla zonizzazione acustica comunale
- Elab. - Note relative alla rispondenza del piano di lottizzazione alla microzonazione  
sismica di livello III
- Elab. - Verifica di compatibilità idraulica -VCI -
- Tav. 1 - Planimetrie di inquadramento, estratto P.R.G. vigente, rilievo topografico
- Tav. 2 - Planimetria con indicazione lotti, strada di lottizzazione, parcheggi, verde e  
orti pubblici
- Tav. 3 - Planovolumetrico e sezioni
- Tav. 4 - Stralcio di planovolumetrico e sezioni

***Opere di urbanizzazione:***

- Tav. 5 - Planimetria generale
- Tav. 6 - Profili longitudinali stradali – particolari costruttivi
- Tav. 7 - Linee fognarie e acquedotto – planimetria
- Tav. 8 - Linee fognarie e acquedotto – profili longitudinali, sezioni e part. costruttivi
- Tav. 9 - Linea metanodotto – planimetria e particolari costruttivi
- Tav. 10 - Distribuzione ENEL BT – planimetria e particolari costruttivi
- Tav. 11 - Pubblica illuminazione – linea telefonica – verde pubblico – planimetria e particolari costruttivi
- Tav. 12 - Computo metrico estimativo e quadro economico di progetto.

*Il Progettista*  
dott. ing. Mario d'Emidio

Ascoli Piceno, Marzo 2020

