

**PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA
AREA PROGETTO AP - 2
COMPARTO "FAIANO"**

**ELABORATO n. U - 02
AGGIORNATO E MODIFICATO
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

*elaborato aggiornato e modificato a seguito del recepimento
di prescrizioni, pareri e osservazioni
degli enti competenti*

*Il tecnico
Arch. Alessandro Traini*

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

elaborato aggiornato e modificato

Art. 1

(Obiettivi del piano attuativo)

Il presente strumento urbanistico ha per obiettivo l'attuazione del Comparto denominato "Faiano" ricadente nell'Area Progetto AP-2 in località via Faiano di Ascoli Piceno, mediante la qualificazione di una porzione del territorio comunale adiacente al tessuto urbanizzato della città e che contribuisca a migliorarne le qualità peculiari attraverso soluzioni progettuali sostenibili ed integrate al contesto ambientale di riferimento.

Sono principi ispiratori del piano attuativo:

- l'incentivazione del lavoro e degli investimenti connessi attraverso una politica di innovazione e sviluppo mediante la realizzazione di nuovi edifici residenziali connotati da soluzioni tecnico-progettuali improntate a principi di sostenibilità ambientale ed energetica;
- la composizione degli interessi pubblici e privati;
- la salvaguardia e la valorizzazione dell'ambiente naturale mediante la realizzazione di spazi destinati a verde pubblico e ad orti da cedere come standard urbanistici -nonché di ulteriori aree a verde- secondo le modalità indicate dalle norme tecniche di attuazione del nuovo piano regolatore generale.

Art. 2

(Conformità con il P.R.G.)

Il nuovo P.R.G. in adeguamento al P.P.A.R. approvato con D.C.C. n. 2/2016 provvede a regolamentare all'art. 61 delle relative N.T.A., le aree progetto di nuova previsione, quali aree suscettibili di edificazione in base a determinati criteri e parametri, ovvero:

- parametri generali in ordine ai criteri di attuazione, ammissibilità degli interventi, standard urbanistici, distanze, prescrizioni;
- parametri specifici contenuti nelle schede allegate per ogni area progetto.

In particolare, per l'area progetto AP-2 sono stati formulati i seguenti parametri:

- Individuazione: aree in località via Faiano
- 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

Ai fini del presente articolo, non rilevano le modifiche introdotte a seguito della Variante Normativa promossa dall'Amm.ne comunale ai sensi dell'art. 15 co. 5 della L.R. n. 34/92 e s.m.i. definitivamente approvata con D.C.C. n. 42/2018 per la modifica dell'art. 61 "Aree Progetto" e finalizzata ad ammettere l'attuazione delle previsioni riguardanti le aree progetto anche mediante sub-comparti.

Art. 3

(Elaborati costitutivi del piano attuativo)

Il presente piano attuativo è costituito dagli elaborati tecnici e grafici di seguito elencati:

Elaborati urbanistici

- Elaborato n.U-01 aggiornato e modificato: Relazione tecnico-illustrativa ed allegati
- Elaborato n.U-02 aggiornato e modificato: Norme tecniche di attuazione
- Elaborato n.U-03 aggiornato: Planimetria catastale ed elenco proprietà
- Elaborato n.U-04: Estratto Prg su base catastale e aereofotogram.
- Elaborato n.U-05: Stato attuale - Planimetria e profili-sezioni
- Elaborato n.U-06 aggiornato: Stato modificato - Planimetria generale con destinazioni d'uso
- Elaborato n.U-06 bis: Stato modificato – Planim. con perimetrazioni versanti e ambiti di tutela dei fabbricati rurali
- Elaborato n.U-07: Stato modificato - Planivolumetrico indicativo
- Elaborato n.U-08: Stato modificato - Profili e sezioni indicativi
- Elaborato n.U-09 aggiornato: Stato modificato - Sagome di mass. ingombro ammissibili e verifica parametri
- Elaborato n.U-10: Stato modificato - Opere di urb.ne - Reti (1)
- Elaborato n.U-11: Stato modificato - Opere di urb.ne - Reti (2)
- Elaborato n.U-12: Stato modificato - Opere di urb.ne - Reti (3)
- Elaborato n.U-13: Stato modificato - Opere di urb.ne - Relazione
- Elaborato n.U-14: Stato modificato - Opere di urb.ne - Computo metrico - Elenco Prezzi Unitari
- Elaborato n.U-15: Cronoprogramma
- Elaborato n.U-16 aggiornato: Schema di convenzione
- Elaborato n.U-17 aggiornato: Vas - Rapporto Preliminare per Verifica di Assoggettabilità
- Elaborato n. VP-relazione: Relazione tecnico-programmatica
- Elaborato n. VP-elaborato: Elaborato grafico

Studi geologici, geomorfologici, idrogeologici e sismici

- Elaborato n.1: Relazione geologica, geomorfologica, idrogeologica e sismica
- Allegato: Carta geologica
- Allegato: Carta geomorfologica
- Allegato: Sezioni stratigrafiche stato attuale e di progetto
- Allegato: Carta litotecnica
- Allegato: Sezioni litotecniche stato attuale e di progetto
- Allegato: Schema idrogeologico
- Allegato: Carta delle zone a maggior pericolosità sismica locale
- Allegato: Carta delle pericolosità geologiche e trasposiz. passiva Pai
- Allegato: Carta della vocazionalità all'edificazione
- Elaborato n.2 aggiornato: Verifica di compatibilità idraulica L.n.22/2011
- Allegato: Inquadramento su base I.G.M.
- Allegato: Inquadramento su base C.T.R.
- Allegato: Inquadramento su base catastale
- Allegato: Inquadramento su base P.A.I.
- Elaborato n.3: Asseverazione

Ulteriori elaborati

- Elaborato: Relazione di compatibilità al P.Z.A. (Piano di Zonizzazione Acustica Comunale)

Art. 4

(Efficacia del piano attuativo)

Le previsioni del piano attuativo, ai fini della sua validità, sono commisurate all'arco temporale di anni dieci a decorrere dalla stipula della Convenzione.

In base all'art. 17 co. 3 della Legge n. 1150/1942, aggiunto dall'art. 5, comma 8-bis della Legge n. 106/2011, una volta scaduto il piano attuativo e limitatamente all'attuazione anche parziale di comprensori ovvero porzioni dello stesso piano decaduto, è consentita la formazione e attuazione di singoli sub-comparti residuali, indipendentemente dalla parte restante del piano, rispettando gli stessi rapporti dei parametri urbanistici dello strumento attuativo decaduto, fermo il principio di ultrattività ex art.17 della L.U. n.1150/1942.

Le previsioni edificatorie riguardanti l'area in oggetto, in conformità alle vigenti disposizioni normative ed al R.E.C. vigente, verranno attuate tramite specifico titolo abilitante.

Art. 5

(Interventi ammissibili)

Nel piano attuativo sono ammessi gli interventi di seguito precisati e finalizzati alla sua completa attuazione:

- interventi di demolizione ove necessari, al fine di permettere l'abbattimento di edifici ovvero manufatti o annessi eventualmente ricadenti nel perimetro del piano e che non risultino funzionali all'attuazione dello stesso;
- interventi di nuova edificazione, che comprendono tutte le opere edilizie atte a realizzare i nuovi edifici in previsione, le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché gli ulteriori manufatti edilizi fuori ed entro terra;
- interventi di sistemazione del suolo e della vegetazione, da realizzare secondo l'art.6 co. d) e g) delle N.T.A. del P.R.G. definitivamente approvato con D.C.C. n. 2/2016;
- ulteriori interventi su aree di proprietà privata così come precisati al successivo art. 8.

Art. 6

(Destinazioni d'uso)

In conformità alle N.T.A. del P.R.G. le destinazioni d'uso ammissibili sono:

- residenziale, nella quale è consentita la realizzazione di fabbricati di civile abitazione unifamiliari, bifamiliari o plurifamiliari con altezza massima fuori terra pari a ml 7,50;
- parcheggi, nella quale è consentita la realizzazione di parcheggi pubblici da cedere come standard urbanistici, nonché di parcheggi privati e/o condominiali, anche interrati;
- verde, nella quale è consentita la realizzazione di aree a verde pubblico da cedere come standard urbanistici, nonché di aree a verde privato o di rispetto ovvero a verde privato sportivo attrezzato che non costituiscono standard urbanistico;
- orti, nella quale è consentita la realizzazione di appoderamenti di terreno destinati ad orti da cedere come standard urbanistico aggiuntivo, nonché di orti ad uso privato che non costituiscono standard urbanistico.

Per le superfici che residueranno dal limite massimo di utilizzazione del suolo valgono le disposizioni di cui all'art. 61 - Prescrizioni - punto f2 delle N.T.A. del P.R.G.

Art. 7

(Superfici, volumi, standard urbanistici)

Il piano attuativo stabilisce parametri e disposizioni specifiche relativamente alla consistenza di superfici, volumetrie massime ammissibili e standard urbanistici minimi dovuti, come di seguito precisato.

- Area di Comparto effettivamente edificabile (St): mq 29.435,00
- Indice territoriale (It): 0,20 mc/mq
- Volumetria massima ammissibile (Vmax): mc 5.887,00
- Abitanti insediabili: n. 50 (5.887,00/120 con arrot.)
- Standard urbanistici (verde pubbl. e parch. pubbl.): min. mq 1.050,00 (21 mq/ab.)
- Ulteriori standard (orti): min. mq 500,00 (10 mq/ab.)
- Limite massimo di Utilizzazione del Suolo: max 40 % St
- Superficie massima di Utilizzazione del Suolo: max mq 11.774,00.

Gli standard urbanistici e gli ulteriori standard devono in ogni caso risultare conformi alle seguenti disposizioni:

- a) Decreto Ministeriale n. 1444/68;
- b) Legge Regionale delle Marche n. 34/92 e s.m.i.
- c) artt. 60 e 61 delle n.t.a. del prg e s.m.i.

Art. 8

(Precisazioni)

8.1) Le previsioni del piano attuativo vengono declinate mediante:

- un planivolumetrico avente carattere indicativo, riportato nell' Elaborato denominato n. U-07 "*Stato modificato - Planivolumetrico indicativo*";
- un elaborato con precisazione delle sagome di massimo ingombro ammissibili, avente carattere prescrittivo, riportato nell'Elaborato denominato n. U-09 "*Stato modificato - Sagome di massimo ingombro ammissibili e verifica parametri*".

8.2) Non saranno pertanto da considerare come varianti al piano le eventuali e diverse previsioni edificatorie relative alle costruzioni private che, fermo restando il rispetto delle suddette sagome di massimo ingombro ammissibili e di tutti i parametri relativi a superfici, destinazioni d'uso, altezze, distanze e volumetrie massime complessive derivanti dalla

sommatoria dei lotti, configurino soluzioni tecnico-progettuali differenti dal planivolumetrico indicativo di cui all'Elaborato denominato n. U-07.

In considerazione della definizione prescrittiva delle sagome di massimo ingombro per ciascun lotto, è sempre ammesso, senza che ciò costituisca variante al piano attuativo, traslare all'interno di ciascuno dei due lotti il posizionamento degli edifici.

8.3) La realizzazione degli edifici è consentita sia mediante intervento unitario per l'intero lotto, sia mediante stralci funzionali ove è ammessa la realizzazione anche di singole unità abitative, con possibilità di costruire in aderenza all'unità già realizzata.

8.4) La volumetria massima realizzabile, pari a complessivi mc 5.887,00, viene distinta -indicativamente- come segue:

- volumetria lotto n. 1, pari a mc 3.160,00;
- volumetria lotto n. 2, pari a mc 2.727,00.

8.5) Nelle eventuali e diverse previsioni edificatorie di cui ai precedenti commi 8.2) e 8.3) andrà in ogni caso puntualmente verificata la rispondenza ai requisiti, criteri e parametri precisati nelle n.t.a. del p.r.g. con particolare riferimento ai limiti di utilizzazione del suolo ed all'indice di permeabilità.

8.6) Nelle aree di proprietà privata destinate a verde privato o a verde privato sportivo attrezzato, nonché nelle aree residuali di cui al punto f2 delle "PRESCRIZIONI" di cui all'art. 61 delle N.T.A. del P.R.G., sono sempre ammesse:

- a) la realizzazione dell'attività agricola;
- b) la realizzazione di attività ed impianti sportivi con relativi volumi tecnici anche interrati, di piscine scoperte nonché di superfici attrezzate per lo sport, la ricreazione e il tempo libero, non costituenti standard urbanistico;
- c) la realizzazione di nuovi manufatti fuori terra esclusivamente a servizio delle attività di cui al punto 8.6.2 comunque di modesta entità ed altezza massima non superiore a ml 3,50.

Art. 9

(Recepimento di prescrizioni, pareri e osservazioni degli enti)

Il presente articolo viene aggiunto in ragione del recepimento delle prescrizioni degli enti competenti, nonché degli ulteriori pareri ed osservazioni degli stessi enti -ove oggetto di accoglimento- e secondo le specifiche di seguito precisate.

9.1) Recepimento delle prescrizioni di cui alla Determina Dirigenziale n. 922 del 17.09.2020 della Provincia di Ascoli Piceno

1) Il Piano di Lottizzazione dovrà conformarsi ai pareri espressi dai Soggetti Competenti in materia ambientale sopra riportati, con riferimento ai contenuti prescrittivi ed alle raccomandazioni nonché alle eventuali precisazioni e specificazioni di seguito articolate.

1.1) Fornitura acqua potabile: rispetto delle prescrizioni impartite dal Gestore CIIP spa (parere prot. n. 2020001190 del 24.01.2020);

1.2) Scarico di acque reflue domestiche, assimilate ed industriali: allaccio alla rete fognaria pubblica secondo le prescrizioni impartite dal Gestore al momento dell'allaccio;

1.3) Scarico delle acque meteoriche: la rete di raccolta dovrà essere totalmente indipendente dal reticolo fognario acque nere e condotta presso collettori di acque bianche se esistenti o, in alternativa, al compluvio naturale più vicino previa verifica idraulica del corpo idrico recettore e la rete di raccolta non sarà presa in gestione da questa azienda in quanto le reti acque bianche esulano dalle competenze del S.I.I. come più volte ribadito dall'ATO 5 – Marche Sud. La disciplina delle acque meteoriche è regolamentata dall'art. 42 delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del Piano di Tutela delle Acque (PTA) della Regione Marche approvato con DCAR n. 145 del 26.01.2010 (pubblicato sul Supplemento n. 1 al BUR Marche n. 20 del 26.02.2020), in vigore dal 27.02.2010 e s.m.i.

1.4) Eventuale spostamento degli impianti tecnologici (idrici e fognari): per esigenze di cantiere e soggetto ad esplicita autorizzazione del Gestore con oneri a carico del richiedente.

2) Qualora in sede di approvazione fossero introdotte modifiche sostanziali (quali ad esempio le variazioni conseguenti all'accoglimento di eventuali osservazioni), sarà necessario valutare la conformità del progetto modificato rispetto all'esito della presente verifica di assoggettabilità; sarà onere dell'Amministrazione Comunale (Autorità Procedente) evidenziare tale circostanza attraverso apposita dichiarazione, da rendersi in calce alla deliberazione di adozione e/o approvazione, circa la portata delle modifiche introdotte.

9.2) Recepimento delle osservazioni di cui alla Determina Dirigenziale n. 116 del 03.02.2021 della Provincia di Ascoli Piceno

1) Non si ritiene ammissibile la possibilità di accorpate i due lotti costituenti il Piano di lottizzazione.

2) Ricadendo l'area in una zona sottoposta a vincolo idrogeologico di cui al R.D.L. n. 3267/23 e all'art. 11 della L.R. n. 6/2005, prima degli interventi dovranno essere acquisiti i relativi nulla osta.

9.3) Recepimento delle prescrizioni di cui al Parere dell'Asur Marche acquisito con pec prot. n. 28462 del 08.04.2021

1) Le condutture deputate al trasporto di acqua potabile dovranno essere poste ad una quota sufficientemente superiore a quelle destinate allo smaltimento delle acque reflue e dovranno, altresì, essere realizzate con materiali conformi a quelli previsti dalla vigente legislazione.

2) Lo smaltimento dei reflui civili dovrà avvenire in conformità a quanto previsto dal D. Lgsvo 152/2006 e s.m.i. e dal Piano di Tutela delle Acque della Regione Marche.

3) Dovrà essere rispettata la vigente normativa in materia di eliminazione e superamento delle barriere architettoniche in particolare per quanto attiene gli spazi e percorsi comuni.

9.4) Recepimento delle prescrizioni di cui al Parere della Regione Marche - Genio Civile acquisito con pec prot. n. 31783 del 20.04.2021

1) Ogni singolo intervento edificatorio dovrà essere preceduto da dettagliati studi geologici e geotecnici al fine di caratterizzare puntualmente la locale stratigrafia e fornire al progettista i parametri geotecnici necessari per le verifiche / analisi previste nelle nuove Norme Tecniche delle Costruzioni, anche in relazione alla stabilità nei confronti della liquefazione.

2) I risultati scaturiti dai s.c. Studi dovranno suggerire la tipologia di fondazioni più idonea.

3) Il progetto delle opere di lottizzazione dovrà essere corredato anche dal progetto del sistema per mantenere il principio dell'invarianza idraulica, il dimensionamento delle opere dovrà essere effettuato in relazione a tutte le superfici impermeabilizzate come previsto dalla D.G.R. n. 53 del 27 gennaio 2014.

4) Al fine di evitare il ristagno delle acque con conseguente scadimento delle caratteristiche geomeccaniche dei terreni, dovrà essere assicurato il corretto scorrimento di quelle superficiali (sia in fase di cantiere che di esercizio), mediante opere che ne garantiscano la regimazione e l'allontanamento.

5) L'intervento dovrà in ogni caso assicurare il perseguimento del Principio di Invarianza Idraulica, ai sensi della L.R. n. 22 / 2011 e secondo i criteri dettati dalla Delibera già

richiamata. La verifica del rispetto di tali prescrizioni è di competenza del Comune, Ente che rilascia il titolo abilitativo alla realizzazione dell'intervento.

6) Gli scarichi delle reti fognarie nel corso d'acqua demaniale dovranno essere soggetti a concessione idraulica ai sensi del R.D. 523 / 1904 e L.R. n. 05 / 2006, da parte della P.F. Tutela del Territorio della Provincia di Ascoli Piceno previa autorizzazione idraulica all'esecuzione delle opere.