

ELABORATO URB-01 AGGIORNATO

Relazione Tecnico – Illustrativa



Premessa

Il presente piano attuativo -ovvero lo strumento urbanistico preventivo di iniziativa privata in esame- ha per obiettivo l'attuazione del comparto ricadente nell'Area Progetto AP-29 in località Zeppelle di Ascoli Piceno, mediante la qualificazione di una porzione del territorio comunale già inserita nel tessuto urbanizzato della città e che contribuisca a migliorarne le qualità peculiari attraverso soluzioni progettuali sostenibili ed integrate al contesto ambientale di riferimento.

Il nuovo P.R.G. in adeguamento al P.P.A.R. approvato con D.C.C. n. 2/2016 ha disciplinato all'art. 61 delle relative norme tecniche di attuazione, 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-29 sono stati formulati i seguenti parametri:

- Individuazione: aree in località Zeppelle
- Destinazione: residenziale, spazi pubblici da cedere
- Indice territoriale (It): max 1,00 mc/mq
- Superficie coperta (Sc): max 20 % St (superficie territoriale totale)
- Indice di permeabilità (Ip): min 0,60 Sp/St
- Altezza: max 12,00 ml

Successivamente, con apposita variante normativa promossa ai sensi dell'art. 15 comma 5 della L.R. n.34/92 e definitivamente approvata con deliberazione consiliare n. 42/2018, è stata introdotta una specifica disposizione finalizzata ad ammettere l'attuazione delle previsioni riguardanti le aree progetto di prg anche mediante sub-comparti.

Come evidenziato anche nelle Norme tecniche di attuazione allegate, tale nuova disposizione non interessa tuttavia l'area progetto AP-29 per la quale il piano allegato prevede la realizzazione dell'intero comparto secondo le norme del prg approvato con D.C.C. n.2/2016 e dove, pertanto, non rilevano le modifiche introdotte a seguito della suddetta variante approvata con D.C.C. n. 42/2018.

Caratteristiche generali

L'area di "lottizzazione" denominata Area Progetto AP-29 è ubicata a nord-est del centro storico cittadino, in corrispondenza della porzione di territorio diffusamente edificata, compresa tra le scarpate di erosione fluviale del Tronto a sud, ed i pendii arenacei di chiusura della valle del Tronto a nord; la morfologia appare nel complesso regolare, lievemente acclive verso l'asta del fiume Tronto (sud).

Le condizioni di equilibrio dell'area sono valutabili come buone e stabili nel tempo, assicurate dall'andamento della superficie topografica e dal discreto grado di addensamento dei terreni presenti; anche l'analisi geologico-geomorfologica della zona ha evidenziato l'assenza di reali criticità e -seppur con determinati accorgimenti- la buona vocazionalità all'edificazione dell'area.

Dal punto di vista urbanistico, l'area progetto AP-29 è inoltre interessata da ambiti di tutela integrale dei corsi d'acqua (livello di tutela 4), con possibilità comunque di computare l'intero indice di fabbricabilità territoriale anche su tali porzioni, sulle quali peraltro non potrà essere prevista l'edificazione di nuovi fabbricati.

In riferimento alle proprietà ricadenti nell'area progetto, si precisano, nella seguente tabella, le particelle catastali interessate con indicazione, per ciascuna di esse, della superficie totale

e della superficie ricadente nel piano attuativo, al netto delle aree di sedime dei fabbricati eventualmente esistenti all'interno del comparto.

<i>Foglio</i>	<i>Particelle</i>	<i>Tipologia</i>	<i>Proprietà</i>
71	218-298porz-41porz-45porz	(C. Terreni)	Migliori Nazzareno



stralcio planimetria catastale

<i>Foglio</i>	<i>mappali interessati</i>	<i>superficie totale</i>	<i>superficie in AP29</i>	<i>area di sedime fabbricati detratta</i>
71	part. 218	mq 2.425,00	mq 2.065,00	mq 350,00
71	part. 298	mq 1.080,00	mq 755,00	
71	part. 41	mq 4.250,00	mq 2.483,00	
71	part. 45	mq 2.670,00	mq 2.108,00	
	<u>totali</u>	<u>mq 10.425,00</u>	<u>mq 7.411,00</u>	

Interventi ammissibili e destinazioni d'uso

Nel piano attuativo in esame 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 realizzazione, che comprendono tutte le opere edilizie atte a costruire 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 nta del prg definitivamente approvato con D.C.C. n. 2/2016;

- ulteriori interventi su aree di proprietà privata così come successivamente precisati.

In conformità alle Norme tecniche di attuazione del nuovo 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 qualsiasi tipologia sia morfologica che strutturale, ed altezza massima fuori terra pari a ml 12,00;
- parcheeggi, 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;
- aree residuali, per le quali valgono comunque le disposizioni di cui all'art. 61 - Prescrizioni punto f2 delle nta del prg.

In merito alle destinazioni a verde pubblico, rimandando sin d'ora agli appositi elaborati, si precisa che sia in tali aree sia negli ulteriori spazi a verde privato o di rispetto in previsione, dovranno essere impiegate idonee alberature, come previsto dall'art. 6 delle nta del prg.

Disposizioni e parametri

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.

a) Superfici, volumi e standard

- *Area di Comparto effettivamente edificabile (St):* mq 7.411,00
- *Indice territoriale (It):* 1,00 mc/mq
- *Volumetria massima ammissibile (Vmax):* mc 7.411,00
- *Abitanti insediabili:* n. 62 (7.411,00/120 con arrotond.)
- *Standard urbanistici (verde pubbl. e parch. pubbl.):* min. mq 1.674,00 (27 mq/ab.)

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

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

b) Lotti residenziali

La volumetria residenziale realizzabile -pari ad un massimo di mc 7.411,00- è stata articolata,

indicativamente, in n.3 lotti, così suddivisi:

- Lotto n.1, consistente nella previsione (indicativa) di un edificio plurifamiliare, fino a quattro livelli fuori terra e con volumetria complessiva pari a mc 3.318,00;
- Lotto n.2, consistente nella previsione (indicativa) di un edificio plurifamiliare, fino a quattro livelli fuori terra e con volumetria complessiva pari a mc 3.045,00;
- Lotto n.3, consistente nella previsione (indicativa) di un edificio plurifamiliare, fino a quattro livelli fuori terra e con volumetria complessiva pari a mc 1.023,00.

La volumetria complessiva di progetto, pertanto, è pari a mc 7.386,00 inferiore a mc 7.411,00 quale volumetria massima ammissibile.

c) Standard urbanistici

Il piano attuativo prevede le seguenti tipologie di standard urbanistici, in coerenza con il dettato delle norme di prg:

- c1) Parcheggi pubblici, per una superficie complessiva pari a mq 780,00;
- c2) Verde pubblico, per una superficie complessiva pari a mq 1.144,00.

Tali standard sono comprensivi delle quote minime di legge dovute e di ulteriori dotazioni aggiuntive in considerazione della fattispecie evidenziata per l'area progetto AP29 rientrante nelle "zone C in diretta contiguità visuale con particolari connotati naturali del territorio".

Il totale degli standard urbanistici di progetto ammonta pertanto a mq 1.924,00 superiore alle quantità dovute secondo il prg e pari a mq 1.674,00 (per applicazione del fabbisogno di mq 27,00 per ogni abitante insediabile o equivalente).

Precisazioni

Le previsioni del piano attuativo vengono declinate mediante:

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

Non saranno pertanto da considerare come varianti al piano attuativo 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, volumetrie massime, altezze e distanze formulati nelle presenti N.T.A., configurino soluzioni tecnico-progettuali differenti dal planivolumetrico indicativo di cui all'Elaborato denominato n.URB-07.

Vista la possibilità di considerare prescrittive le sagome di massimo ingombro per ciascun lotto nonché la facoltà di poter traslare al loro interno il posizionamento degli edifici, nelle eventuali e diverse previsioni edificatorie di cui sopra 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 all'indice di permeabilità.

Nelle aree di proprietà privata destinate a verde privato o verde privato sportivo attrezzato nonché nelle aree residuali, sono sempre ammesse:

- la realizzazione dell'attività agricola;
- 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;
- la realizzazione di nuovi manufatti fuori terra esclusivamente a servizio delle attività di cui sopra, comunque di modesta entità ed altezza massima non superiore a ml 3,50.