



**Comune di Ascoli Piceno**  
MEDAGLIA D'ORO AL VALOR MILITARE PER ATTIVITÀ PARTIGIANA

**TITOLO DEL PROGETTO**

**RICHIESTA DI VARIANTE URBANISTICA PER AUMENTO INDICE DI PARTICELLE  
335, 336 FOGLIO 67 – ASA12 MONTEROCCO**

**LIVELLO DI PROGETTAZIONE**

**PROPOSTA TECNICA PRELIMINARE**

**OGGETTO**

**RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA**



**PROGETTISTA**

**NICOLO' MAROZZI – MAROZZI CONSTRUCTION GROUP S.R.L.S**

Data  
10/2025

## Sommario

INTRODUZIONE.....	3
UBICAZIONE E STANDARD URBANISTICI.....	4
COERENZA CON LA PIANIFAZIONE URBANISTICA.....	5
INDAGINI GEOLOGICHE, GEOTECNICHE E SISMICHE.....	6
PROGETTO ARCHITETTONICO .....	11
STRUTTURA .....	14
IMPIANTI .....	16
VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A VAS.....	18
GESTIONE DEL CANTIERE E MITIGAZIONE DEI DISAGI .....	20
COINVOLGIMENTO DELLA COMUNITÀ ADIACENTE.....	20
ANALISI DEL CONTESTO SOCIO-ECONOMICO .....	20
CONCLUSIONE.....	21
TAVOLE GRAFICHE .....	22

## INTRODUZIONE

La presente relazione tecnica illustrativa è finalizzata a motivare e supportare una proposta di variante urbanistica al vigente Piano Regolatore Generale (PRG) del Comune di Ascoli Piceno, con specifico riferimento all'area identificata come ASA12 Monterocco, designata come zona di espansione. L'intervento interessa le particelle catastali n. 335 e n. 336 del foglio 67, per una superficie complessiva pari a 1.872 mq.

Tuttavia, si evidenzia che una porzione di 339,57 mq di tale superficie ricade in zona agricola e, pertanto, non risulta edificabile. Conseguentemente, la superficie effettivamente edificabile risulta pari a 1.532,43 mq.

L'attuale indice di fabbricabilità, pari a 0,2 mc/mq, risulta fortemente limitante rispetto alle reali potenzialità di sviluppo dell'area, ostacolando una pianificazione urbanistica capace di rispondere con efficacia e flessibilità alle evoluzioni socio-economiche e ai nuovi fabbisogni insediativi.

La proposta di variante mira ad adeguare il quadro normativo alle attuali dinamiche territoriali, promuovendo criteri di efficienza e sostenibilità nell'uso del suolo. In particolare, si richiede l'incremento dell'indice di fabbricabilità da 0,2 mc/mq a 0,6 mc/mq. Applicando tale indice alla superficie edificabile di 1.532,43 mq, la capacità edificatoria risulterebbe pari a circa 919,46 mc, consentendo una maggiore flessibilità progettuale e una migliore integrazione nel contesto urbano esistente.

La proposta si fonda su un'analisi approfondita del contesto territoriale e delle potenzialità di sviluppo dell'area, tenendo conto delle esigenze della collettività, delle trasformazioni demografiche in atto e delle più attuali direttive in materia di sostenibilità ambientale e rigenerazione urbana.

La presente relazione illustrerà in dettaglio come l'aumento dell'indice di fabbricabilità possa contribuire a una maggiore coerenza urbanistica, favorendo un utilizzo razionale del suolo e allineandosi con gli obiettivi strategici di sviluppo a lungo termine dell'amministrazione comunale.

Attraverso la valutazione dei benefici attesi, sia sotto il profilo urbanistico che socio-economico, la proposta intende costituire un solido presupposto per una positiva valutazione da parte degli organi competenti in materia di pianificazione territoriale.

## UBICAZIONE E STANDARD URBANISTICI

L'area oggetto della proposta di variante urbanistica è situata all'interno del macro-ambito territoriale del Piano Regolatore Generale denominato "Ascoli Nord e Centro", posizionata a nord-ovest del centro storico di Ascoli Piceno. Essa insiste su una porzione di territorio caratterizzata da un'edificazione residenziale diffusa e ben integrata nel tessuto urbano consolidato, ricadente nella zona residenziale di Monterocco. Le particelle catastali interessate, identificate con i numeri 335 e 336 del foglio 67, sono accessibili da Via Franco Alfano e da Via Monterocco, le quali garantiscono un agevole collegamento con la rete viaria principale della città.

L'area è delimitata a nord dalla Strada Venarottese, mentre a sud confina con la particella 333 del medesimo foglio catastale, in adiacenza a una zona a prevalente destinazione residenziale. Ad ovest l'area confina con la particella 303, anch'essa inserita nel medesimo contesto urbanizzato, e si apre verso un'area collinare che rappresenta la naturale transizione tra il tessuto urbanizzato e il paesaggio rurale circostante. Il contesto risulta dotato di una buona rete infrastrutturale e di un'adeguata disponibilità di servizi, elementi che ne confermano la vocazione urbanistica e la piena accessibilità.

Dal punto di vista della pianificazione, l'area ricade all'interno del Piano Particolareggiato Esecutivo (PPE) della Zona 12 di Monterocco, approvato nel giugno 1979. In tale piano l'area è classificata come zona estensiva D, dove è previsto un indice massimo di fabbricabilità territoriale pari a 0,2 mc/mq, corrispondente a un indice fondiario di 0,21 mc/mq. Le caratteristiche architettoniche degli edifici sono lasciate libere, mentre l'altezza massima consentita è pari a 7,50 metri. La distanza minima dai confini deve essere non inferiore a 5,00 metri.

Il piano stabilisce anche l'obbligo di riservare spazi per parcheggi pubblici o privati nella misura minima di 1 metro quadrato ogni 20 metri cubi di costruzione realizzata.

L'edificazione è consentita unicamente entro i limiti definiti nella Tavola 4 del PPE. L'indice di fabbricazione deve essere calcolato sull'intera superficie ricadente nella zona 8 e, in fase di richiesta di concessione edilizia, si dovrà fare riferimento esclusivamente alla superficie di proprietà del richiedente all'interno di tale perimetro. Sono escluse dal computo volumetrico soltanto le porzioni di area interessate dalla viabilità esistente o prevista, come rappresentata nelle Tavole 3, 4 e 5 del progetto.

Al di fuori dei limiti di edificabilità sono ammesse esclusivamente opere di sistemazione, interventi di ristrutturazione, demolizione e ampliamento, purché entro i limiti dell'indice di fabbricazione consentito. La zona 8, inoltre, è articolata in cinque sottozone, all'interno delle quali può essere consentito l'abbinamento di più unità immobiliari in un'edificazione continua a condizione che vi



sia coerenza progettuale e architettonica tra i diversi corpi edilizi. Le nuove costruzioni devono inserirsi nel terreno rispettando l'andamento morfologico del suolo; per questo motivo, scavi e riporti non possono superare la profondità di 1,50 metri, se non nei casi in cui risulti necessario adeguarsi alle quote stradali previste. All'interno dell'area edificabile dovrà inoltre essere previsto il collocamento di un albero ad alto fusto ogni 300 metri quadrati.

## **COERENZA CON LA PIANIFICAZIONE URBANISTICA**

Il progetto si inserisce coerentemente nelle previsioni del Piano Regolatore Generale del Comune di Ascoli Piceno, che già destina l'area denominata ASA12 Monterocco a funzioni di espansione urbana. La proposta di variante mira a un incremento dell'indice di fabbricabilità da 0,2 mc/mq a 0,6 mc/mq, secondo i principi di sviluppo sostenibile e densificazione controllata, favorendo un uso più efficiente e razionale delle risorse territoriali.

Nel rispetto della Legge Regionale Marche n. 19/2023, e in particolare dell'art. 21, per le nuove costruzioni private a destinazione residenziale saranno garantite le dotazioni urbanistiche minime di 18 mq per abitante insediato, calcolate sulla base dell'indice volumetrico abitativo previsto dal D.M. 1444/1968. Di tali dotazioni:

Almeno 9 mq/abitante saranno destinati a verde pubblico, comprensivo anche di parchi attrezzati, giardini, spazi per il gioco, il tempo libero o orti urbani;

I restanti 9 mq/abitante saranno destinati ad attrezzature di interesse collettivo, quali aree per la sosta, servizi sociali, scolastici e pubblici.

Tali spazi saranno localizzati e progettati in funzione delle peculiarità dell'ambito territoriale e dei fabbisogni della comunità insediata, garantendo accessibilità, integrazione ambientale e qualità dello spazio pubblico.

L'intervento previsto si conforma inoltre alle normative edilizie e ambientali vigenti, comprese le disposizioni antisismiche previste dall'OPCM 3274/2003, essendo l'area classificata in Zona Sismica 2. Saranno rispettati i vincoli paesaggistici e ambientali stabiliti dalla normativa nazionale e regionale, attraverso soluzioni architettoniche coerenti con il contesto e tecnologie a basso impatto ambientale.

In conclusione, l'area rappresenta un'opportunità concreta per uno sviluppo urbanistico sostenibile e coerente con gli indirizzi del PPE e le disposizioni della L.R. 19/2023, offrendo un potenziale insediativo qualificato, funzionale e rispettoso dell'identità del territorio

## INDAGINI GEOLOGICHE, GEOTECNICHE E SISMICHE

Nell'ambito della variante urbanistica ASA12 Monterocco, sono state svolte indagini geologiche, geotecniche e sismiche, volte a verificare l'idoneità del sito alle nuove previsioni edificatorie. Queste indagini sono necessarie per comprendere le caratteristiche del sottosuolo e valutare la compatibilità del progetto con il contesto geologico locale, in modo da garantire la sicurezza e la sostenibilità ambientale dell'intervento.

Tali indagini, eseguite in conformità alle normative vigenti, hanno permesso di raccogliere dati dettagliati sulla struttura del terreno, sulle sue caratteristiche meccaniche e sulla risposta del sito alle sollecitazioni sismiche. I risultati di queste analisi tecniche sono riportati sinteticamente in questo capitolo, mentre la relazione geologica completa, redatta dal Dott. Marco Giovannozzi, è allegata come documento separato.

L'area oggetto di intervento è situata nella porzione collinare nord-occidentale del comune di Ascoli Piceno, a circa 300 metri sul livello del mare. Geologicamente, la zona ricade all'interno del Bacino della Laga, una formazione orogenica appenninica che si estende a est del rilievo della Montagna dei Fiori. L'area è caratterizzata da un substrato geologico costituito da sedimenti terrigeni del Miocene, sovrapposti a formazioni più recenti costituite prevalentemente da sabbie limose e materiali colluviali.

Dal punto di vista geomorfologico, l'area è caratterizzata da una morfologia dolcemente ondulata, senza particolari evidenze di dissesti idrogeologici, frane o fenomeni di instabilità superficiale. Le analisi effettuate non hanno rilevato situazioni di rischio geomorfologico o vincoli di legge che impediscano lo sviluppo del progetto.

Le indagini geotecniche sono state eseguite tramite prove penetrometriche dinamiche superpesanti, che hanno permesso di individuare la stratigrafia del terreno e di caratterizzarne i parametri meccanici. La stratigrafia del sito presenta due principali livelli geotecnici:

- Strato superficiale (0 - 10,20 metri): composto da sabbie limose, che presentano una moderata capacità portante e buona resistenza. Queste sabbie limose, tipiche delle formazioni colluviali della zona, hanno mostrato una resistenza sufficiente per sostenere le strutture previste, a condizione che vengano adottate idonee soluzioni fondative. Tuttavia, tali terreni possono essere soggetti a modesti fenomeni di compattazione e riduzione delle prestazioni meccaniche in caso di saturazione prolungata.

- Strato profondo (oltre 10,20 metri): costituito dalla Formazione della Laga, un substrato marnoso-arenaceo, leggermente alterato nella parte superiore, ma comunque in grado di garantire un ottimo supporto strutturale. Questo strato offre una maggiore solidità e rappresenta una base sicura per la fondazione di edifici di medie dimensioni.

La resistenza dinamica e la coesione dei terreni rilevati indicano che l'area è adatta all'edificazione, ma è necessario adottare misure specifiche per garantire la stabilità delle opere in fase di esercizio.

In considerazione delle caratteristiche geotecniche riscontrate, si raccomanda l'utilizzo di una platea di fondazione. Questa soluzione fondativa permette di distribuire i carichi strutturali in modo uniforme su tutta la superficie, riducendo i rischi di cedimenti differenziali dovuti alla variazione delle caratteristiche del terreno superficiale.

La platea di fondazione è particolarmente indicata quando ci si trova in presenza di terreni eterogenei come quelli rilevati nell'area di progetto, in cui le sabbie limose superficiali potrebbero presentare comportamenti non omogenei in caso di variazione delle condizioni idriche. Inoltre, la platea rappresenta una scelta adeguata anche dal punto di vista della sicurezza sismica, migliorando la stabilità dell'edificio in caso di eventi sismici.

Il sito è esposto all'afflusso di acque meteoriche, sia per le piogge dirette che per le acque di versante provenienti dalle aree più alte circostanti. Le sabbie limose superficiali, pur essendo permeabili, possono diventare sature in caso di piogge prolungate, con il rischio di riduzione delle capacità portanti.

Pertanto, il progetto prevede un sistema di drenaggio per lo smaltimento delle acque meteoriche, al fine di evitare infiltrazioni che potrebbero compromettere la stabilità del terreno. Le opere di drenaggio saranno realizzate tramite:

- Canalette di scolo e sistemi di drenaggio per l'allontanamento delle acque di superficie;
- Serbatoi interrati per la raccolta dell'acqua piovana, con possibilità di riutilizzo per scopi irrigui nelle aree verdi.

Questi interventi sono volti a prevenire ristagni o infiltrazioni d'acqua che potrebbero alterare la coesione del terreno o favorire la comparsa di fenomeni erosivi.

L'area ASA12 Monterocco ricade in Zona Sismica 2, che è classificata come a rischio sismico moderato, secondo la normativa vigente (OPCM 3274/2003). Le indagini sismiche eseguite, tra cui le prove MASW e HVSR, hanno confermato che il sito rientra nella categoria di sottosuolo B, caratterizzata da terreni con proprietà meccaniche buone, ma che possono presentare amplificazioni locali durante eventi sismici.

Per la progettazione strutturale sono stati utilizzati i parametri sismici derivati dalle indagini, tenendo conto delle prescrizioni delle Norme Tecniche per le Costruzioni (NTC 2018). La platea di fondazione, in questo contesto, è stata scelta anche per la sua capacità di fornire una risposta sismica più sicura, grazie alla distribuzione uniforme delle sollecitazioni.

Le indagini geologiche e geotecniche condotte sull'area ASA12 Monterocco confermano che il sito è idoneo per il progetto di variante urbanistica proposto, a patto che vengano rispettate le raccomandazioni tecniche relative alla fondazione e alla gestione delle acque meteoriche.

Non sono state riscontrate criticità geologiche o sismiche che possano compromettere la realizzazione dell'intervento, e le soluzioni proposte garantiranno la stabilità delle opere previste. Si sottolinea che, in fase di progettazione esecutiva, sarà necessario tenere conto delle variazioni stagionali del regime idrico superficiale, attuando tutte le misure preventive indicate.

Per un approfondimento dettagliato delle metodologie adottate, delle stratigrafie rilevate, delle analisi eseguite e delle conclusioni tecniche, si rimanda all'Elaborato n. 04: Relazione Geologica, che sarà allegato alla presente relazione tecnica illustrativa e costituisce parte integrante della documentazione tecnica a supporto della proposta di variante al PRG.

## INDAGINI CLIMA ACUSTICO

Ai sensi dell'art. 8 della Legge Quadro n. 447/1995 sull'inquinamento acustico, è stata redatta apposita valutazione del clima acustico relativa all'area interessata dalla proposta di variante urbanistica, ubicata nell'area ASA12, località Monterocco, nel Comune di Ascoli Piceno.

L'indagine è stata effettuata in funzione della destinazione d'uso prevista dal progetto, ovvero la realizzazione di due edifici unifamiliari a destinazione residenziale, con lo scopo di verificare la compatibilità tra le condizioni acustiche esistenti e la futura presenza di recettori sensibili.

L'area oggetto di studio rientra nella Classe II della zonizzazione acustica comunale, relativa ad aree prevalentemente residenziali, caratterizzate da bassa densità abitativa e limitata presenza di attività produttive e commerciali. Secondo quanto previsto dal D.P.C.M. 14/11/1997, i limiti assoluti di immissione per tale classe risultano pari a 55 dB(A) per il periodo diurno (06:00 – 22:00) e 45 dB(A) per il periodo notturno (22:00 – 06:00). I limiti di emissione sono invece fissati a 50 dB(A) diurni e 40 dB(A) notturni.

I rilievi fonometrici sono stati eseguiti in data 19 dicembre 2024, in condizioni meteorologiche favorevoli, in assenza di vento e precipitazioni, presso quattro punti strategici (P1, P2, P3 e P4) posti lungo il perimetro dell'area. Le misurazioni sono state condotte in conformità alle normative tecniche vigenti (D.M.A. 16/03/1998), utilizzando strumentazione certificata di Classe 1. I livelli di pressione sonora equivalente (LAeq) rilevati nel periodo diurno sono risultati tutti inferiori al limite di 55 dB(A), con valori compresi tra 40,1 dB(A) e 44,8 dB(A). Anche nel periodo notturno i valori misurati si sono mantenuti al di sotto del limite di 45 dB(A), oscillando tra 35,2 dB(A) e 38,0 dB(A).

Le sorgenti di rumore rilevate sono principalmente riconducibili al traffico veicolare locale interno al comparto urbanizzato; non sono state registrate emissioni sonore riconducibili a sorgenti industriali, artigianali o commerciali rilevanti. Inoltre, l'analisi spettrale ha escluso la presenza di componenti tonali, impulsive o a bassa frequenza, che avrebbero potuto determinare l'applicazione di fattori correttivi penalizzanti. L'assenza di infrastrutture stradali classificate come fasce di pertinenza acustica esclude anche l'applicazione delle normative specifiche previste dal D.P.R. 142/2004 per il traffico veicolare.

Alla luce di quanto emerso, si può affermare che l'area presenta un clima acustico favorevole e pienamente compatibile con la destinazione residenziale prevista dal progetto urbanistico. Non si rendono pertanto necessari interventi di mitigazione o bonifica acustica, potendosi garantire il rispetto della normativa vigente e degli standard di qualità ambientale richiesti per i nuovi insediamenti abitativi.

Per una trattazione tecnica completa e approfondita, si rimanda all'Elaborato n. 05: Relazione Acustica, che sarà allegato alla presente relazione tecnica illustrativa e che contiene i dettagli metodologici, le risultanze delle misurazioni fonometriche, le planimetrie, la normativa di riferimento e ogni ulteriore chiarimento utile alla valutazione dell'impatto acustico dell'intervento proposto.

## PROGETTO ARCHITETTONICO

Il presente progetto preliminare, redatto in conformità con le disposizioni del vigente Piano Regolatore Generale e del nuovo Regolamento Edilizio del Comune di Ascoli Piceno, nell'ambito della proposta di variante, disciplina la realizzazione di due distinti edifici residenziali unifamiliari, entrambi sviluppati su un unico livello fuori terra e caratterizzati da coperture piane praticabili. Le unità immobiliari sorgeranno su lotti separati, ciascuno di circa 700 m<sup>2</sup>, per una superficie fondiaria complessiva di 1532 m<sup>2</sup>. In riferimento alla proposta di variante al PRG, che prevede un incremento dell'indice di edificabilità da 0.2 mc/mq a 0.6 mc/mq, il volume massimo realizzabile sull'intera area di intervento ammonta a 919 m<sup>3</sup> (1532 m<sup>2</sup> x 0.6 mc/mq). Il dimensionamento planimetrico di ciascun edificio, con una superficie utile lorda abitabile – SUL - di 152.99 m<sup>2</sup>, e l'altezza dell'edificio convenzionalmente fissata a 3.00 m (altezza fino all'intradosso valida per il calcolo dei volumi), determinano un volume lordo unitario di 458.97 m<sup>3</sup> (152.99 m<sup>2</sup> x 3.00 m) e un volume totale complessivo di circa 918 m<sup>3</sup> per entrambi gli edifici. Il volume edificatorio complessivo previsto dal presente progetto risulta conforme al limite massimo consentito dalla variante urbanistica. Si precisa che il progetto ha carattere preliminare e non deve essere inteso quale elaborato esecutivo o definitivo, essendo redatto esclusivamente ai fini della determinazione del contributo straordinario. Eventuali migliorie o modifiche architettoniche che verranno apportate in una fase successiva non costituiscono variante tecnica urbanistica, purché rientrino nei limiti e negli standard calcolati e riportati nella documentazione e negli elaborati allegati.

Le coperture piane, completamente accessibili, saranno concepite come spazi esterni integrati, destinati alla fruizione privata. Esse includeranno un angolo cottura esterno, un'area relax e una vasca idromassaggio con orientamento sud-ovest, offrendo una vista panoramica sul paesaggio circostante. L'accesso a tali terrazze avverrà tramite scale esterne ad uso esclusivo, e sarà garantita la sicurezza attraverso l'impiego di parapetti in vetro, con un linguaggio architettonico moderno, minimale e armonizzato con il contesto paesaggistico.

La distribuzione interna delle unità è stata progettata per assicurare il massimo comfort abitativo: ciascun alloggio comprende un'area living open-space di circa 48 m<sup>2</sup>, due camere singole da 12 m<sup>2</sup>, una camera matrimoniale da 23 m<sup>2</sup> con cabina armadio, due bagni da 6 e 10 m<sup>2</sup>, un ripostiglio di 4 m<sup>2</sup> e un vano tecnico di circa 3 m<sup>2</sup>. Tutti gli ambienti sono conformi alle normative vigenti in materia di dimensioni minime e rapporti aero-illuminanti, con ampie superfici finestrate pari ad almeno 1/8 della superficie utile di ogni vano, così da garantire un'adeguata illuminazione naturale. Qui di seguito tabella indicativa.



	<b>METRATURA</b>	<b>NORMATIVA</b>	<b>STATO PROGETTO</b>
<i>Soggiorno - cucina</i>	48.21 m <sup>2</sup>	5.19 m <sup>2</sup>	16.37 m <sup>2</sup>
<i>Bagno 1</i>	5.75 m <sup>2</sup>	0.72 m <sup>2</sup>	1.17 m <sup>2</sup>
<i>Camera 1</i>	11.87 m <sup>2</sup>	1.48 m <sup>2</sup>	5.29 m <sup>2</sup>
<i>Camera 2</i>	11.89 m <sup>2</sup>	1.48 m <sup>2</sup>	4.26 m <sup>2</sup>
<i>Camera 3</i>	23.15 m <sup>2</sup>	2.89 m <sup>2</sup>	5.29 m <sup>2</sup>

L'analisi delle infrastrutture esistenti ha evidenziato che la viabilità attuale è idonea a sostenere il modesto incremento di traffico generato dal nuovo insediamento. Sono comunque previsti interventi minori di miglioramento, quali il rifacimento del manto stradale e l'installazione di segnaletica orizzontale e verticale. L'accesso veicolare sarà garantito mediante la viabilità esistente, con ingressi privati dotati di cancelli elettrici.

Lungo il confine nord del lotto è prevista un'area dedicata alla collocazione dei contenitori per la raccolta differenziata, al fine di garantire una gestione efficiente e ordinata dei rifiuti, senza interferenze con gli spazi comuni. L'illuminazione esterna sarà progettata in modo energeticamente efficiente, alimentata da impianti fotovoltaici integrati, e finalizzata sia alla valorizzazione degli elementi architettonici che alla sicurezza dei percorsi pedonali nelle ore serali.

Le aree esterne pertinenziali saranno organizzate come giardini privati, separati da siepi a media altezza per garantire la privacy e l'integrazione con il contesto paesaggistico. L'impiego di elementi vegetali autoctoni contribuirà alla tutela della biodiversità locale e all'armonizzazione visiva dell'intervento.

Ai fini della determinazione del carico urbanistico indotto dall'intervento edilizio in oggetto, si è fatto riferimento a quanto previsto dall'articolo 3 del Decreto Ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, il quale stabilisce che, per il calcolo degli abitanti teorici insediabili, può essere adottato il criterio sintetico basato sulla superficie lorda abitabile, fissando un parametro di 25 metri quadrati per abitante. Considerata la superficie utile lorda complessiva di progetto pari a 305.98 mq, derivante dalla somma delle due unità immobiliari di 152.99 metri quadrati ciascuna, il numero teorico di abitanti insediabili risulta pari a dodici unità.

In applicazione dell'articolo 21, comma 4, della Legge Regionale 30 novembre 2023, n. 19 della Regione Marche, che disciplina le dotazioni urbanistiche e territoriali per la città pubblica, per interventi a destinazione residenziale la quantità minima inderogabile di dotazioni urbanistiche da garantire è pari a 18 metri quadrati per abitante. Tale superficie deve essere articolata in modo equilibrato tra verde pubblico e attrezzature collettive, nella misura del 50% ciascuna, al fine di assicurare l'accessibilità universale, la qualità dello spazio pubblico e la sostenibilità ambientale degli insediamenti. Pertanto, per una previsione insediativa di dodici abitanti, il progetto prevede una dota-

zione complessiva pari a 216 metri quadrati, di cui almeno 108 destinati a verde pubblico e altri 108 riservati ad attrezzature e servizi di interesse collettivo. Inoltre, in applicazione del comma 5 del medesimo articolo, gli strumenti di pianificazione urbanistica con funzione operativa devono prevedere una dotazione aggiuntiva di verde pubblico non inferiore a 3 m<sup>2</sup> per abitante.

Ne consegue che, al valore minimo di 108 m<sup>2</sup> di verde pubblico, devono essere aggiunti 36 m<sup>2</sup> supplementari, per un totale minimo complessivo di 144 m<sup>2</sup> di verde pubblico.

A tal fine, come rappresentato negli elaborati architettonici allegati, nella porzione sud del lotto, immediatamente accessibile dalla viabilità pubblica, è prevista un'area di circa 148 m<sup>2</sup> destinata a verde pubblico, in grado di soddisfare in modo sovrabbondante la dotazione minima richiesta. Il parco urbano, di uso comunale, sarà articolato in aree ombreggiate e soleggiate, con prati, alberature e arbusti ornamentali, e comprenderà spazi gioco per bambini, oltre ad attrezzature sportive leggere per attività ricreative (basket e calcio). Sarà garantita l'accessibilità a tutte le fasce d'età e particolare attenzione sarà riservata alla scelta di materiali sostenibili, in coerenza con l'impostazione progettuale.

Gli ulteriori standard collettivi comunali saranno soddisfatti mediante la realizzazione, lungo il confine ovest, di otto posti auto, di cui uno destinato a persone con disabilità, collocato in prossimità dell'ingresso al parco. Saranno inoltre previsti stalli per ciclomotori e biciclette, su una superficie complessiva di circa 108 m<sup>2</sup>, in linea con le normative vigenti e con l'obiettivo di ottimizzare la gestione della sosta, prevenendo fenomeni di parcheggio disordinato e migliorando la fruibilità dell'intero comparto.

Il progetto prevede che le nuove costruzioni sorgano esclusivamente all'interno della porzione edificabile del lotto, come definita dal vigente strumento urbanistico, nel pieno rispetto delle norme tecniche di attuazione. Gli edifici rispetteranno le distanze minime di 5 metri dai confini di proprietà, come previsto dal D.M. 1444/1968 e dalle disposizioni comunali. Inoltre, sarà garantita una distanza minima di 10 metri tra i due fabbricati, al fine di assicurare adeguata separazione volumetrica e rispetto dei requisiti igienico-sanitari, nonché una distanza di almeno 5 metri dalle aree destinate agli standard urbanistici, a tutela della fruibilità e della qualità ambientale degli spazi pubblici.

Il progetto architettonico qui descritto rappresenta la base per lo sviluppo della successiva progettazione esecutiva, che sarà redatta in conformità alle autorizzazioni da rilasciare e nel rispetto di tutti i vincoli normativi. L'intervento proposto si configura come esempio di edilizia residenziale sostenibile, attenta alla qualità insediativa e al contesto territoriale di Monterocco, con l'obiettivo di migliorare la qualità della vita dei futuri residenti e contribuire positivamente allo sviluppo urbano della zona.

## STRUTTURA

Come anticipato nei paragrafi precedenti, anche il progetto relativo alla struttura degli edifici proposti rappresenta una proposta preliminare e funge da base per la redazione del progetto esecutivo che verrà sviluppato nelle fasi successive. Pertanto, le soluzioni proposte non devono essere considerate definitive, ma piuttosto come linee guida che garantiranno la coerenza con gli obiettivi urbanistici e le normative vigenti. La fase esecutiva del progetto consentirà ulteriori approfondimenti e ottimizzazioni, in particolare per quanto riguarda la scelta dei materiali, i dettagli costruttivi e le specifiche tecniche, al fine di rispondere in maniera puntuale alle esigenze pratiche, alle caratteristiche del sito e alle normative in evoluzione. In tal modo, si assicura che il progetto definitivo possa essere adattato in modo flessibile alle future esigenze e alle eventuali modifiche normative, mantenendo sempre l'obiettivo di garantire la massima efficienza, sostenibilità e sicurezza per gli utenti finali.

La struttura dei nuovi edifici, oggetto della proposta di variante al Piano Regolatore Generale (PRG), è concepita in modo da rispettare i più elevati standard di sostenibilità e sicurezza, in linea con le normative urbanistiche e le richieste di efficienza energetica. Gli edifici saranno realizzati con una struttura portante in legno, un materiale che garantisce alte prestazioni termiche e acustiche, contribuendo al miglioramento della qualità ambientale e del comfort abitativo. Tale scelta, oltre a rispondere agli obiettivi di sostenibilità ambientale, consente di ottenere un isolamento termico ottimale, riducendo i consumi energetici durante le stagioni fredde e calde.

La stratigrafia delle pareti esterne è stata progettata per assicurare un elevato rendimento energetico. Essa prevede una struttura in legno di 16 cm di spessore, con un riempimento interno di lana di roccia da 16 cm, chiusa da un pannello OSB di 20 mm. A livello esterno, si prevede l'installazione di un cappotto termico in fibra minerale da 10 cm, che contribuirà a migliorare ulteriormente l'efficienza termica. All'interno, la parete sarà completata da un ulteriore strato di pannello OSB da 18 mm e due lastre di fibro gesso da 15 mm, garantendo un adeguato isolamento termico e acustico.



**Figura 1. Stratigrafia Indicativa**

Inoltre, i divisori principali degli spazi interni saranno realizzati in legno, mentre per i divisori secondari sarà utilizzato il cartongesso con doppia lastra. Gli impianti elettrici e idraulici saranno integrati nei divisori stessi, ottimizzando così gli spazi e garantendo una distribuzione funzionale degli impianti senza compromettere l'estetica e la praticità degli ambienti.

Per ottimizzare la performance energetica degli edifici, è previsto un sistema di ventilazione per il tetto, con listelli di legno da 8 cm per creare uno spazio vuoto d'aria. Questo sistema permette una separazione efficace tra il solaio e l'ambiente esterno, migliorando la regolazione termica interna e riducendo il consumo di energia. L'utilizzo di pitture traspiranti per le pareti interne contribuirà alla salubrità degli ambienti, migliorando la traspirabilità e il comfort abitativo.

In conclusione, la struttura progettata risponde alle necessità di efficienza energetica, sostenibilità ambientale e sicurezza antisismica, in pieno accordo con le linee guida del PRG e con le disposizioni normative in vigore. Questo approccio progettuale assicura che le nuove abitazioni siano non solo funzionali e confortevoli, ma anche in sintonia con il contesto territoriale e ambientale, rispettando al contempo le esigenze moderne di qualità abitativa e sicurezza.

## IMPIANTI

Le nuove edificazioni previste nell'ambito della presente proposta saranno opportunamente integrate nella rete fognaria comunale già esistente, attraverso soluzioni progettuali attente all'efficienza e alla sostenibilità ambientale. Il sistema fognario sarà organizzato mediante un impianto di smaltimento delle acque reflue funzionante per gravità, garantendo una corretta evacuazione dei liquami da ogni unità abitativa e un fluido convogliamento verso i collettori comunali. Questa scelta progettuale, oltre a semplificare la manutenzione degli impianti, assicura una gestione efficiente e duratura, minimizzando l'impatto ambientale dell'intervento.

Per quanto riguarda la gestione delle acque meteoriche, la copertura piana degli edifici, in conformità con le normative vigenti in materia di edilizia sostenibile, sarà rifinita mediante l'impiego di piastrelle in ceramica a pH neutro. La superficie sarà realizzata con una conformazione a doppia falda, opportunamente inclinata, in modo da facilitare il naturale deflusso dell'acqua piovana verso i pluviali laterali. Le acque raccolte verranno convogliate verso un serbatoio interrato, previsto per ogni edificio o aggregato edilizio, che fungerà da vasca di accumulo. Il serbatoio sarà dotato di un sistema di filtraggio per la depurazione primaria dei liquidi raccolti, e sarà collegato a una pompa per la distribuzione dell'acqua all'interno dell'edificio.

L'acqua piovana così recuperata non sarà destinata al consumo potabile, ma verrà comunque utilizzata per scopi secondari, quali l'alimentazione delle cassette di scarico dei servizi igienici, il funzionamento di alcuni elettrodomestici predisposti, nonché l'irrigazione delle aree verdi private. In questo modo, si intende perseguire un uso razionale della risorsa idrica, contribuendo alla riduzione dei consumi provenienti dalla rete pubblica e promuovendo una gestione più sostenibile delle risorse naturali.

Sul piano della tecnologia applicata alla vita domestica, tutti gli edifici saranno dotati di un impianto domotico avanzato, progettato per ottimizzare il comfort abitativo e ridurre in modo significativo i consumi energetici. Il sistema consentirà la gestione centralizzata e da remoto di numerose funzionalità: sarà possibile regolare l'illuminazione artificiale in funzione della presenza o dell'orario, aprire e chiudere le tapparelle o le tende oscuranti automaticamente, controllare il funzionamento del riscaldamento e del raffrescamento, anche attraverso sistemi di termoregolazione intelligente.

Un aspetto rilevante dell'impianto domotico sarà inoltre la possibilità di monitorare in tempo reale i consumi elettrici degli elettrodomestici, evitando picchi di assorbimento e sovraccarichi che potrebbero causare blackout, nonché ottimizzando l'uso delle risorse in funzione delle fasce orarie o della produzione di energia rinnovabile. Il sistema consentirà, tra l'altro, la programmazione dell'irrigazione automatica dei giardini e delle aree verdi in funzione delle condizioni climatiche,

riducendo gli sprechi durante la stagione estiva e contribuendo a mantenere in salute il verde privato con il minimo impiego di acqua.

Tutte queste funzionalità saranno interfacciabili con dispositivi mobili personali, consentendo un controllo totale da remoto mediante smartphone, tablet o computer, offrendo così agli abitanti un'esperienza abitativa moderna, intuitiva e sostenibile.

Infine, in coerenza con l'approccio progettuale orientato alla sostenibilità ambientale, gli edifici saranno dotati di impianti fotovoltaici integrati nelle coperture, con pannelli solari collocati in posizione ottimale per garantire la massima esposizione al sole durante l'arco della giornata. Questa scelta consentirà una significativa produzione autonoma di energia elettrica da fonte rinnovabile, riducendo i costi in bolletta e migliorando l'efficienza energetica dell'intero edificio. L'impianto sarà progettato per coprire parte del fabbisogno energetico degli alloggi e potrà essere affiancato da un sistema di accumulo per una maggiore autonomia.

Nel loro insieme, le soluzioni impiantistiche proposte rispondono a criteri di innovazione tecnologica, efficienza energetica e rispetto per l'ambiente, costituendo un tassello fondamentale nella definizione di un progetto edilizio moderno, consapevole e perfettamente inserito nella logica di un futuro urbano più sostenibile.

## VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A VAS

In conformità alla Direttiva 2001/42/CE, al D.Lgs. 152/2006 nonché alle Linee guida regionali per la Valutazione Ambientale Strategica approvate con Deliberazione della Giunta Regionale n. 179 del 17 febbraio 2025, per l'intervento urbanistico in oggetto è stato predisposto il Rapporto preliminare di Verifica di Assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS), allegato come Elaborato n. 02. Tale verifica, condotta secondo i criteri normativi vigenti, è finalizzata a stabilire se il piano attuativo relativo all'area ASA12 (Monterocco), oggetto di variante urbanistica, possa generare effetti ambientali significativi tali da richiedere una VAS completa.

L'analisi ha evidenziato che il piano, per caratteristiche e dimensioni, non determina impatti ambientali rilevanti, trattandosi di un intervento puntuale, collocato in un contesto urbanizzato, non interferente con aree tutelate dalla Rete Natura 2000 e privo di criticità sotto il profilo geologico, idrogeologico o paesaggistico. Gli effetti potenziali sono stati valutati per ciascuno degli indicatori ambientali previsti (aria, acqua, suolo, paesaggio, clima, salute, biodiversità, popolazione, beni culturali), con esiti in prevalenza non significativi o facilmente mitigabili.

Tra le principali misure di mitigazione e compensazione ambientale previste, si segnalano:

- Consumo del suolo e paesaggio: nonostante l'aumento dell'indice di fabbricabilità, la progettazione prevede edifici a un solo piano, con architettura armonizzata al contesto e ampi spazi verdi pubblici e privati, limitando l'impatto visivo. Il parco urbano previsto contribuirà anche alla valorizzazione paesaggistica e alla biodiversità locale.
- Risorse idriche: per contenere il deflusso delle acque meteoriche derivante dall'aumento della superficie impermeabile, il progetto prevede sistemi di raccolta e riutilizzo delle acque piovane con l'utilizzo per l'irrigazione e i servizi igienici.
- Efficienza energetica: gli edifici saranno realizzati con materiali isolanti (come il legno), impianti solari fotovoltaici e sistemi domotici, riducendo i consumi energetici e le emissioni di CO<sub>2</sub>. Saranno inoltre adottati criteri costruttivi orientati alla sostenibilità.
- Inquinamento atmosferico e acustico: non sono previsti incrementi significativi del traffico, e gli eventuali impatti legati alla fase di cantiere saranno contenuti attraverso l'utilizzo di macchinari a basse emissioni e tecniche costruttive a ridotto impatto ambientale.
- Biodiversità: pur non trattandosi di un'area protetta, saranno valorizzati gli aspetti ecologici attraverso la piantumazione di specie autoctone, la creazione di aree verdi e il mantenimento della permeabilità del suolo, a beneficio della fauna locale.



In sintesi, il progetto di variante urbanistica per l'incremento dell'indice di fabbricabilità nell'area ASA12 risulta coerente con i principi di sostenibilità e pianificazione integrata, grazie all'adozione di soluzioni tecnologiche avanzate, materiali eco-compatibili e misure di mitigazione ambientale. Gli impatti generati, seppur presenti, sono contenuti, temporanei e pienamente compensabili, e non si configurano come tali da giustificare l'attivazione della procedura completa di VAS.

Pertanto, si propone l'esclusione del progetto dall'assoggettamento a Valutazione Ambientale Strategica, come da conclusioni contenute nell'Elaborato n. 02: Valutazione Ambientale Strategica, a cui si rimanda per l'approfondimento normativo, metodologico e tecnico.

## **GESTIONE DEL CANTIERE E MITIGAZIONE DEI DISAGI**

Durante la fase di costruzione, verranno adottate misure per ridurre al minimo i disagi per i residenti locali. Saranno impiegate tecnologie a basso impatto, come l'uso di macchinari moderni e a basse emissioni, per ridurre al minimo gli effetti negativi durante il cantiere. Saranno quindi monitorati la qualità dell'aria e la gestione delle acque reflue. Inoltre, l'orario di lavoro del cantiere sarà regolamentato per evitare disturbi nelle ore serali e nei fine settimana.

Per ridurre l'impatto del traffico pesante durante la fase di costruzione, saranno previsti percorsi dedicati per i mezzi da cantiere e una pianificazione dettagliata delle operazioni logistiche. Saranno installati sistemi di drenaggio temporaneo per prevenire infiltrazioni d'acqua e ristagni sul terreno durante la costruzione, garantendo così la salvaguardia delle risorse idriche locali.

## **COINVOLGIMENTO DELLA COMUNITÀ ADIACENTE**

Anche se la consultazione pubblica formale sarà gestita dalle autorità, il progetto ha già tenuto in considerazione le esigenze e le preoccupazioni della comunità locale. Si prevede di avviare un dialogo aperto con i residenti e le autorità locali per raccogliere suggerimenti e osservazioni. Questo approccio mira a garantire che il progetto non solo risponda alle esigenze abitative della popolazione, ma anche che si integri armoniosamente nel contesto sociale e ambientale esistente.

Saranno organizzati incontri e comunicazioni periodiche con i residenti della zona adiacente per garantire trasparenza durante la fase di pianificazione e costruzione, facilitando il dialogo e la collaborazione con la comunità locale.

## **ANALISI DEL CONTESTO SOCIO-ECONOMICO**

Il progetto contribuirà in modo significativo allo sviluppo economico e sociale della comunità locale. La fase di costruzione genererà opportunità di lavoro per le maestranze locali, favorendo la crescita economica nel breve termine. Inoltre, la realizzazione di nuove unità abitative contribuirà ad aumentare l'offerta residenziale, rispondendo alle esigenze di crescita demografica e alle dinamiche del mercato immobiliare locale.

L'incremento dell'indice di fabbricabilità è giustificato dai recenti dati demografici che mostrano una crescita della popolazione locale e una domanda crescente di nuove abitazioni. L'area in oggetto risulta particolarmente adatta a soddisfare queste esigenze grazie alla sua posizione strategica e alla qualità del contesto paesaggistico e infrastrutturale.

## CONCLUSIONE

La presente relazione tecnica illustrativa dimostra la solidità, la coerenza e la sostenibilità della proposta di variante urbanistica per l'area ASA12 Monterocco, nel Comune di Ascoli Piceno. L'intervento proposto, che prevede l'incremento dell'indice di fabbricabilità da 0,2 mc/mq a 0,6 mc/mq, è fondato su un'analisi integrata del contesto territoriale, delle dinamiche socio-economiche locali e delle attuali esigenze insediative. La proposta è in linea con gli strumenti di pianificazione vigenti e coerente con i principi di sviluppo sostenibile promossi a livello comunale e regionale.

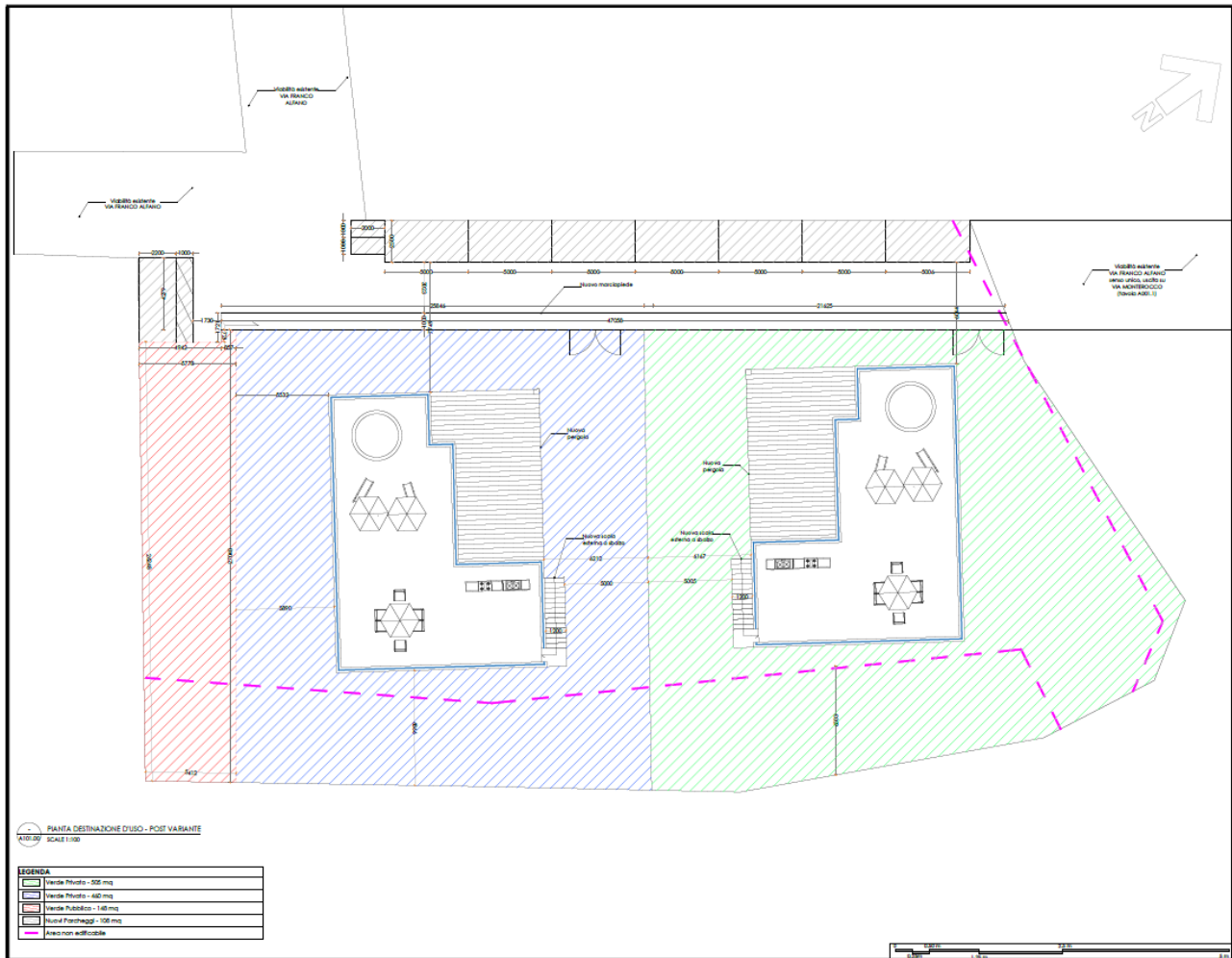
Dal punto di vista tecnico, le indagini geologiche e geotecniche confermano l'idoneità del sito alla nuova edificazione, a condizione che siano adottate le soluzioni fondative e di drenaggio previste, mentre la valutazione del clima acustico certifica la compatibilità ambientale dell'area con l'uso residenziale proposto. Inoltre, la verifica di assoggettabilità alla VAS ha evidenziato l'assenza di impatti ambientali significativi, grazie anche alle misure di mitigazione previste in fase progettuale, che includono il recupero delle acque meteoriche, l'uso di materiali ecocompatibili, la realizzazione di edifici ad alta efficienza energetica e l'inserimento di ampi spazi verdi.

Il progetto propone una visione contemporanea dell'abitare, che coniuga soluzioni architettoniche sobrie e funzionali con l'impiego di impianti tecnologici avanzati, ponendo particolare attenzione al paesaggio e alla tutela della biodiversità locale. La gestione del cantiere sarà orientata alla massima riduzione dei disagi per la popolazione e verranno attivate azioni di coinvolgimento della comunità, al fine di garantire trasparenza e partecipazione. Si precisa, infine, che il presente progetto ha carattere esclusivamente preliminare e non deve essere inteso quale elaborato esecutivo o definitivo, essendo redatto unicamente ai fini della determinazione del contributo straordinario. Eventuali modifiche o migliorie architettoniche che potranno essere introdotte in una fase successiva non costituiranno variante urbanistica, purché rientrino nei limiti e negli standard definiti e documentati negli elaborati allegati.

In definitiva, la variante proposta rappresenta un'opportunità concreta per migliorare la qualità urbana dell'area residenziale Monterocco, con un intervento misurato, sostenibile e tecnicamente fondato. Si auspica pertanto una valutazione favorevole da parte delle autorità competenti, riconoscendo la validità dell'impostazione progettuale e il suo contributo allo sviluppo equilibrato del territorio comunale.

## TAVOLE GRAFICHE

A corredo della presente proposta di variante al PRG, si allegano le tavole architettoniche riportate nell'ELABORATO n. 07: STATO MODIFICATO – DISEGNI ARCHITETTONICI INDICATIVI, contenente, tra gli altri, la planimetria generale del progetto. In attesa dell'inserimento completo dell'elaborato in oggetto, si forniscono in questa sede, a scopo illustrativo, un estratto della planimetria generale della bozza progettuale e alcuni render indicativi, utili a restituire una prima visione d'insieme dell'intervento proposto.



















**I render allegati hanno esclusivo valore illustrativo e di riferimento architettonico e non devono essere considerati come elaborati definitivi o esecutivi. Eventuali migliorie architettoniche che verranno introdotte in una fase successiva non costituiranno variante urbanistica, purché rientrino nei limiti e negli standard previsti**