



I Tecnici

Arch. Alessandro Traini - Arch. Roberto Ripani

Proprietà

Alessandro Ripani - Pia Maria Ubaldi

COMUNE DI ASCOLI PICENO

Provincia di Ascoli Piceno

Oggetto: **PIANO ATTUATIVO AREA PROGETTO AP-30**
In variante al PRG ai sensi dell'art. 15 comma 5 della L.R. 34/92

Data Marzo 2021

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

Scala

U-01
Elaborato nr.

RELAZIONE TECNICO - ILLUSTRATIVA

1. Premessa

La presente relazione tecnico-illustrativa vuole descrivere gli interventi del Piano Attuativo inerente l'area progetto AP-30 sita nel Comune di Ascoli Piceno in località Monticelli, in Via dei Gelsomini angolo Via dei Cardi.

L'intervento prevede la qualificazione di una porzione del territorio comunale immediatamente adiacente al tessuto urbanizzato della città ad est, 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 valorizzazione degli spazi e delle funzioni mediante la realizzazione di superfici destinate a standard urbanistici secondo le modalità indicate dalle norme tecniche di attuazione del nuovo piano regolatore generale.

2. Proprietà ed estremi catastali

La proprietà dell'area progetto AP-30 risulta così articolata:

- porzione di territorio privata di proprietà dei Sig.ri Alessandro Ripani e Ubaldi Pia Maria;
- porzione di territorio pubblica di proprietà del Comune di Ascoli Piceno.

Di seguito il riepilogo delle particelle catastali inserite nell'area progetto:

Foglio	Particella	Proprietà
74	1540	Comune di Ascoli Piceno
74	1539	Sig.ri Ripani - Ubaldi
74	1553	Sig.ri Ripani - Ubaldi
74	758	Sig.ri Ripani - Ubaldi
74	759	Sig.ri Ripani - Ubaldi
74	1670	Sig.ri Ripani - Ubaldi
74	1672	Sig.ri Ripani - Ubaldi

Si precisa inoltre che:

- una porzione di parcheggio comunale, per una superficie pari a circa 178,54mq, non è rappresentata nel PRG;
- una porzione di particelle private (porz. partt. 1539-1553-759) per una superficie pari a circa 99,50 mq ricade all'interno della sede stradale.

3. Il quadro normativo e le previsioni di PRG

Il nuovo Piano Regolatore Generale in adeguamento al Piano Paesistico Ambientale Regionale definitivamente approvato con Deliberazione Consiliare n. 2/2016 ha provveduto a regolamentare all'art. 61 delle relative norme tecniche di attuazione, le aree progetto di nuova previsione, quali aree suscettibili di edificazione secondo parametri specifici contenuti nelle schede allegate per ogni area progetto.

In particolare, per l'area progetto AP-30 sono stati formulati i seguenti parametri:

- Individuazione: area in località Monticelli
- Destinazione: residenziale, parcheggi e viabilità
- Volumetria massima: 2.200,00mc
- Superficie coperta (Sc): max 35 % St (superficie territoriale totale)
- Altezza: max 7,50 ml

L'attuazione del Piano Attuativo è stata inoltre condizionata alla seguente prescrizione:

"Il parcheggio pubblico deve essere realizzato a spese del privato attuatore nell'area di proprietà comunale inserita nell'AP. Il volume previsto (max mc 2200) può essere realizzato nella sola area privata inserita nella AP".

Nel caso in esame, non rilevano in nessun caso 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, in quanto si procederà all'attuazione diretta dell'intero comparto previsto per l'area progetto AP-30.

In relazione alla differente perimetrazione introdotta rispetto all'originaria perimetrazione del P.R.G. vigente, l'attuazione del presente piano attuativo comporterà viceversa la conte-

stuale applicazione della procedura di variante semplificata ai sensi dell'art. 15 comma 5 della L.R. n. 34/92 e s.m.i.

4. Destinazioni d'uso ed interventi ammissibili

Negli elaborati grafici allegati sono evidenziati:

- il perimetro generale dell'Area Progetto AP-30 con individuazione delle aree da destinarsi a edilizia residenziale privata e a standard urbanistici;
- le superfici catastali di riferimento;
- il perimetro dell'area di sedime del fabbricato di progetto.

Sono altresì individuate e precisate le seguenti destinazioni d'uso:

- porzione di terreno destinato all'edificabilità privata;
- viabilità pubblica esistente e di progetto;
- viabilità di progetto condominiale;
- aree destinate a standard urbanistici di progetto;
- parcheggio pubblico da realizzare a spese del privato;
- aree destinate a verde condominiale e privato.

Nel piano attuativo sono pertanto ammessi:

- interventi di nuova edificazione, che comprendono tutte le opere edilizie atte a realizzare il nuovo edificio 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 PRG definitivamente approvato con Deliberazione Consiliare n. 2/2016;
- interventi per la realizzazione degli standard previsti per l'area progetto AP-30, con particolare riferimento al parcheggio pubblico da realizzare nell'area di proprietà Comunale.

5. Parametri e disposizioni del piano attuativo

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

- Superficie complessiva dell'area progetto: 2.320,04 mq
- Volumetria massima ammissibile: 2.200,00 mc

- Volumetria effettiva di progetto: 2.198,86 mc
- Porzione destinata alla realizzazione dell'intervento residenziale privato: 1.483,49 mq
- Porzione per la realizzazione del parcheggio pubblico ed ulteriori standard urbanistici: 836,55 mq.

Come da prg, si conferma che il volume previsto per l'intervento residenziale sarà realizzato nella sola area di proprietà privata.

6. Previsioni specifiche del piano attuativo

Le previsioni del piano attuativo in esame vengono declinate mediante:

- la progettazione dell'intervento residenziale privato attraverso la predisposizione di un planivolumetrico di dettaglio con previsioni vincolanti, avente carattere prescrittivo;
- la progettazione relativa agli standard urbanistici stabiliti per l'area progetto AP-30 e di ulteriori standard utili per una più completa qualificazione dell'intervento.

Più precisamente, il piano si articola secondo i criteri e le modalità progettuali di seguito articolate.

a) Lotto residenziale

La volumetria residenziale da realizzare sarà pari a mc 2.198,86 inferiore alla cubatura massima ammissibile di prg pari a mc 2.200,00, con previsione di edificio plurifamiliare costituito da n. 7 unità immobiliari, con altezza massima fuori terra pari a m 7,50 e n. 3 piani complessivi composti da:

- un livello interrato, con destinazione a garage e superfici accessorie e pertinenziali;
- due livelli fuori terra, entrambi con destinazione residenziale, costituiti da n. 3 unità abitative al piano terra e n. 4 unità abitative al piano primo.

b) Standard urbanistici

Il piano attuativo prevede la realizzazione di una superficie da destinare a parcheggio pubblico secondo le prescrizioni del prg, alla quale sarà integrata anche un'ulteriore porzione a verde pubblico, con lo scopo di:

- ottenere una più completa qualità e fruibilità delle superfici adibite a standard;
- ottemperare alle nuove disposizioni regolamentari comunali sopravvenute in materia di verde pubblico.

La superficie complessiva da destinare a standard urbanistici sarà pertanto pari a mq 836,55.

c) Titoli abilitativi

In considerazione del livello di progettazione definitivo incardinato nel piano attuativo mediante la predisposizione di planivolumetrico di dettaglio con previsioni vincolanti, sia per l'intervento residenziale privato che per il parcheggio pubblico su area comunale, i titoli abilitativi saranno costituiti dal Permesso di Costruire ovvero dalla Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.).