

Comune di Ascoli Piceno

Piano attuativo
Area Progetto AP29
Località Zeppelle

Progettista:
Arch. Serafino Guaiani

Committente:
Nazzareno Migliori

Collaboratrice:
Arch. Alessia Guaiani

OGGETTO:

Norme tecniche di attuazione

DATA:

Dicembre 2021

SCALA:

TAVOLA N. **URB-03**

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Art. 1 - Obiettivi del piano attuativo

Il presente strumento urbanistico ha per obiettivo l'attuazione delle previsioni relative all'Area Progetto AP-29 in località Zeppelle di Ascoli Piceno, mediante la qualificazione di una porzione del territorio comunale già inserito nel 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 presente piano attuativo:

- a) 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;
- b) la composizione degli interessi pubblici e privati;
- c) 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 privato;
 - l'adozione di idonee soluzioni progettuali nelle porzioni assoggettate a vincolo comunque ricadenti nel perimetro dell'area progetto, al fine di rendere compatibili l'utilizzo dell'indice di edificabilità territoriale previsto e le esigenze di tutela discendenti dal prg.

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-29 sono stati formulati i seguenti parametri:

- Individuazione: aree in località Zeppelle
- Destinazione: residenziale e 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

Ai fini del presente articolo, configurandosi per il piano urbanistico in esame l'attuazione delle previsioni per l'intero comparto rappresentato dall'area progetto AP-29, 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.URB-01: Relazione tecnico-illustrativa
- Elaborato n.URB-02: Documentazione fotografica
- Elaborato n.URB-03: Norme tecniche di attuazione
- Elaborato n.URB-04: Stralcio PRG e Vincoli di versante
- Elaborato n.URB-05: Inquadramento catastale ed elenco delle proprietà
- Elaborato n.URB-06: Stato attuale - Piano quotato e sezioni del terreno
- Elaborato n.URB-07: Stato modificato - Planivolumetrico indicativo
- Elaborato n.URB-08: Stato modificato - Profili dei lotti
- Elaborato n.URB-09: Stato modificato - Verifiche Stand. e sagome max ingombro
- Elaborato n.URB-10: Rapporto di permeabilità
- Elaborato n.URB-11: Stato modificato - Planimetria delle aree da cedere
- Elaborato n.URB-12: Relazione illustrativa opere di urbanizzazione
- Elaborato n.URB-13: Computo metrico ed elenco prezzi opere di urbanizzazione
- Elaborato n.URB-14: Stato modificato - Pubblica illuminazione
- Elaborato n.URB-15: Stato modificato - Rete elettrica
- Elaborato n.URB-16: Stato modificato - Rete telefonica
- Elaborato n.URB-17: Stato modificato - Rete gas metano
- Elaborato n.URB-18: Stato modificato - Rete idrica
- Elaborato n.URB-19: Stato modificato - Rete e profili fognature acque nere
- Elaborato n.URB-20: Stato modificato - Rete e profili fognature acque bianche
- Elaborato n.URB-21: Stato modificato - Planimetria e profilo stradale

- Elaborato n.URB-22: Stato modificato - Particolari costruttivi delle opere di urb.ne
- Elaborato n.URB-23: Verde pubblico - Elaborato
- Elaborato n.URB-24: Verde pubblico - Relazione
- Elaborato n.URB-25: Valutazione di impatto acustico
- Elaborato n.URB-26: Cronoprogramma
- Elaborato n.URB-27: Schema di Convenzione
- Elaborato n.URB-28: Vas - Rapporto Preliminare per Verifica di Assoggettabilità
Studi geologici, geomorfologici, idrogeologici e sismici
- Elaborato n.GEO-01: Relazione geologica
- Elaborato n.GEO-02: Elaborati Cartografici
- Elaborato n.GEO-03: Verifica di compatibilità ed invarianza idraulica

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 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 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 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;
- 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 valgono comunque 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 7.411,00
- Indice territoriale (It): 1,00 mc/mq
- Volumetria massima ammissibile (Vmax): mc 7.411,00
- Abitanti insediabili: n. 62
- Standard urbanistici (verde pubbl. e parch. pubbl.): min. mq 1.302,00 (21 mq/ab.)
- Ulteriori standard (orti): min. mq 620,00 (10 mq/ab.)
- Limite massimo di Utilizzazione del Suolo: non applicabile
- Superficie minima permeabile: mq 4.446,60

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. 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 – Verifica Standards e Sagome di massimo ingombro*".

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.URB-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 dei lotti il posizionamento degli edifici;
- accorpate lotti adiacenti, ove previsti, con volumetria del nuovo lotto pari alla sommatoria del lotto originario.

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 7.411,00, viene distinta -indicativamente- come segue:

- volumetria lotto n. 1, pari a mc 3.318,00;
- volumetria lotto n. 2, pari a mc 3.045,00;
- volumetria lotto n. 3, pari a mc 1.023,00.

8.5) Nelle eventuali e diverse previsioni edificatorie di cui ai precedenti commi andrà in ogni caso puntualmente verificata la rispondenza ai requisiti, criteri e parametri precisati nelle N.T.A. del P.R.G. ivi compresa la verifica dell'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:

- 8.6.1) la realizzazione dell’attività agricola;
- 8.6.2) 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;
- 8.6.3) 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.