

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

**ELABORATO n. U - 01
AGGIORNATO E MODIFICATO
RELAZIONE TECNICO - ILLUSTRATIVA**

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

*Il tecnico
Arch. Alessandro Traini*

RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA

Elaborato aggiornato e modificato

Premessa

Il presente piano attuativo -ovvero lo strumento urbanistico preventivo di iniziativa privata in esame- 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.

L'area progetto AP-2 nel nuovo PRG

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-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

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 già in premessa, tale nuova disposizione non interessa tuttavia l'area progetto AP-2 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.

Indicazione delle proprietà interessate

In riferimento alle proprietà ricadenti nell'area progetto ed in particolare all'elenco riportato nell'elaborato U-03, 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>mappali interessati</i>	<i>superficie totale</i>	<i>superficie entro AP2</i>	<i>area di sedime fabbricati</i>
part. 667	Ha 0 14 25	Ha 0 14 25	
part. 657	Ha 2 09 35	Ha 2 09 10	mq 25
part. 690	Ha 0 05 00	Ha 0 05 00	
part. 689	Ha 0 51 00	Ha 0 51 00	
part. 702	Ha 0 15 00	Ha 0 15 00	
<u>totali</u>	<u>Ha 2 94 60</u>	<u>Ha 2 94 35</u>	<u>mq 25</u>

La superficie catastale complessiva è pertanto pari a mq 29.460, mentre la superficie ricadente entro l'area progetto da considerare effettivamente edificabile è pari a mq 29.435, in quanto nella particella 657 insiste un fabbricato di modesta entità con area di sedime pari a mq 25, da detrarre dall'area edificabile.

Interventi del piano attuativo 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 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 successivamente precisati.

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 qualsiasi tipologia ed 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;
- aree residuali, relative alle superfici che residueranno dal limite massimo di utilizzazione del suolo e per le quali valgono le disposizioni di cui all'art. 61 - Prescrizioni - punto f2 delle N.T.A. del P.R.G.

In merito alle destinazioni a verde, si precisa che sia nelle aree a verde pubblico ovvero di uso pubblico sia negli ulteriori spazi a verde privato o di rispetto in previsione, dovranno essere impiegate idonee alberature, come previsto dall'art. 6 delle N.T.A. del P.R.G. Tali soluzioni saranno in ogni caso armonizzate con la dotazione del verde preesistente, in quanto il nuovo insediamento residenziale potrà beneficiare delle porzioni ad orti e giardini dell'originaria residenza padronale (ex proprietà Silvestri) ancora presenti.

Superfici, volumi, standard urbanistici e relative verifiche

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 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 arrotond.)
- Standard urbanistici (verde pub. e parch. pub.): 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:

- 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 5.887,00- è stata articolata, indicativamente, in n.2 lotti, così suddivisi:

- Lotto n.1, più a valle, consistente nella previsione (indicativa) di n.8 unità abitative, fino a due livelli fuori terra e volumetria complessiva pari a mc 3.160,00;
- Lotto n.2, più a monte, consistente nella previsione (indicativa) di n.7 unità abitative, fino a due livelli fuori terra e volumetria complessiva pari a mc 2.727,00.

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 745,00.
- c2) Verde pubblico, per una superficie complessiva pari a mq 709,00.

Il totale degli standard di cui ai punti b1) e b2) ammonta pertanto a mq 1.454,00 superiore alle quantità dovute secondo il prg (pari a mq 1.050,00 per applicazione del fabbisogno di mq 21,00 per ogni abitante insediabile o equivalente).

- c3) Orti (anch'essi da cedere all'Amm.ne comunale come da n.t.a. di prg) per una superficie complessiva pari a mq 540,00 anche in tal caso maggiore delle quantità minime dovute di prg (pari a mq 500,00 in applicazione del fabbisogno di 10 mq 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. 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*".

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. U-07.

Vista la possibilità di considerare prescrittive le sagome di massimo ingombro per ciascun lotto, sarà sempre possibile traslare al loro interno il posizionamento degli edifici, senza che ciò costituisca variante urbanistica.

Ai fini della configurazione e definizione delle sagome di massimo ingombro ammissibili non rileveranno i corpi di fabbrica costituiti da balconi, terrazzi, bow-windows e ulteriori volumetrie, aggettanti su spazi pubblici ovvero di uso pubblico, purchè posti ad altezza superiore a ml.4,50.

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 ai limiti di utilizzazione del suolo ed all'indice di permeabilità.

Nelle aree di proprietà privata destinate a verde privato o verde privato sportivo attrezzato nonchè 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:

- 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.

Recepimento delle prescrizioni, pareri e osservazioni degli enti competenti

Nell'ambito degli sviluppi procedurali dell'iter amministrativo, sono state recepite le prescrizioni degli enti competenti, nonché gli ulteriori pareri ed osservazioni degli stessi enti -ove oggetto di accoglimento- e secondo le specifiche di seguito precisate.

a) 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.

b) 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 accorpare 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.

c) 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.

d) 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.









