

COMUNE DI ASCOLI PICENO

---

PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA  
AREA PROGETTO AP4 - SUBCOMPARTO BELLAVALLE



- ELABORATO n. U-02 aggiornato

Norme tecniche di attuazione

*Il Committente*

*Mancini - Spinelli  
Conti - Edilon srl - Buondi*

*Il tecnico*

*Arch. A. Traini*

*Collaboratore*

*Arch. G. Benigni*

**Piano Attuativo**  
**Area Progetto AP4 – Sub Comparto Bellavalle**  
**Norme tecniche di attuazione**

---

**Art. 1 - Obiettivi del piano attuativo**

Il presente strumento urbanistico ha per obiettivo l'attuazione del Sub Comparto denominato "Bellavalle" ricadente nell'Area Progetto AP-4 in località via Bellavalle 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.

**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-4 sono stati formulati i seguenti parametri:

- Individuazione: aree in località via Bellavalle
- 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

Con le modifiche introdotte dalla Variante Normativa promossa dall'Amm.ne comunale ai sensi dell'art. 15 co. 5 della L.R. n. 34/92 e s.m.i. e definitivamente approvata con D.C.C. n. 42/2018, la disciplina relativa all'art. 61 di PRG è stata variata, con lo scopo di ammettere l'attuazione delle previsioni riguardanti le aree progetto anche mediante sub-comparti, secondo le disposizioni di seguito richiamate.

- Attuazione

“Nel caso di Aree Progetto nelle quali, per caratteristiche morfologiche e/o infrastrutturali, l'attuazione in un unico comparto sia di difficile concretizzazione (o esecuzione) ovvero nel caso in cui pervengano all'Amministrazione Comunale richieste di attuazione dell'Area Progetto per stralci funzionali, è ammissibile l'approvazione di piani urbanistici attuativi che interessino sub-comparti secondo le seguenti ulteriori prescrizioni:

1. sia acclarato l'infruttuoso esperimento del tentativo di coinvolgere tutti i proprietari del comparto (Area Progetto) nell'avvio dell'iniziativa complessiva;
2. il sub-comparto sia dotato di viabilità di accesso (esistente o da realizzare, su area nella disponibilità del soggetto proponente) alla viabilità comunale esistente, ricadente entro il perimetro dell'area progetto e autonoma rispetto alle proprietà limitrofe non comprese nel sub-comparto, affinché il sub-comparto stesso non risulti un lotto intercluso;
3. l'attuazione del sub-comparto non debba creare a sua volta l'interclusione delle aree residue; a tale riguardo il soggetto proponente dovrà prevedere una viabilità di accesso pubblica, facilmente utilizzabile anche dai proprietari delle rimanenti aree da lottizzare e ricadente entro il perimetro dell'area progetto;
4. possibilità per il soggetto attuatore del sub-comparto di indicare tale viabilità di accesso nonché l'idonea sistemazione delle strade comunali esistenti, tra le opere da eseguire a scomputo secondo le modalità indicate dal D. Lgs. n.50/2016;
5. necessità di rispettare il limite massimo di utilizzazione del suolo pari al 40% della su superficie del sub-comparto, ancorchè quest'ultimo abbia superficie territoriale inferiore a mq 15.000. Per le tipologie di superfici da conteggiare nel calcolo della utilizzazione del suolo si rimanda al punto f1) delle prescrizioni indicate in quest'articolo;
6. necessità che il sub-comparto proposto abbia superficie complessiva non inferiore ad un quinto (20%) dell'area totale dell'Area Progetto;
7. il sub-comparto abbia medesimo indice di fabbricazione territoriale dell'Area Progetto a cui appartiene;

8. nei piani attuativi dei singoli sub-comparti andrà ottenuta un'adeguata concentrazione delle volumetrie e delle relative urbanizzazioni, evitandone il frazionamento e la dispersione ma concentrandole, per quanto possibile, in contiguità del tessuto edilizi eventualmente esistenti o dei confini dei sub-comparti già interessati o meno dalla pianificazione attuativa.

- Prescrizioni

-“Per le aree progetto che non ricadono all'interno del perimetro oggetto di ‘Microzonazione Sismica di III livello’ redatta ai sensi dell’Ordinanza n. 24 del 12 maggio 2017 del Commissario di Governo per la Ricostruzione, dovranno essere prodotti studi specialistici in conformità degli articoli 4 e 5 della Legge Regionale n. 1 del 4 gennaio 2018”.

-“Si precisa che, nelle superfici da conteggiare per il calcolo del limite massimo di Utilizzazione del suolo, rientrano le seguenti tipologie:

- a) costruzioni edilizie e relative aree pertinenza pavimentate, anche scoperte;
- b) parcheggi privati di pertinenza e relativi accessi;
- c) standard urbanistici (parcheggi e verde pubblico) con esclusione degli orti;
- d) viabilità pubblica e di uso pubblico”.

### **Art. 3 - Elaborati costitutivi del piano attuativo**

Il presente piano attuativo è costituito dagli elaborati tecnici e grafici di seguito elencati:

- Elaborato n.U-01 : Relazione tecnico-illustrativa ed allegati
- Elaborato n.U-02 : Norme tecniche di attuazione
- Elaborato n.U-03 : Planimetria catastale - Elenco delle proprietà
- Elaborato n.U-03bis : Tabella riepilogativa
- Elaborato n.U-04 : Estratto Prg su base catastale e aereofotogrammetrica
- Elaborato n.U-05 : Stato attuale - Planimetria e profili-sezioni
- Elaborato n.U-06 : Stato modificato - Planimetria generale con destinazioni d'uso
- Elaborato n.U-07 : Stato modificato - Planivolumetrico indicativo
- Elaborato n.U-08 : Stato modificato - Profili e sezioni indicativi
- Elaborato n.U-09 : Stato modificato - Sagome di massimo ingombro ammissibili e verifica parametri
- Elaborato n.U-10 : Stato modificato - Opere di urbanizzazione - Reti (1)
- Elaborato n.U-11 : Stato modificato - Opere di urbanizzazione - Reti (2)
- Elaborato n.U-12 : Stato modificato - Opere di urbanizzazione - Reti (3)
- Elaborato n.U-13 : Stato modificato - Opere di urbanizzazione - Relazione tecnica
- Elaborato n.U-14 : Stato modificato - Opere di urbanizzazione - Computo metrico - Elenco Prezzi Unitari
- Elaborato n.U-15 : Cronoprogramma
- Elaborato n.U-16 : Schema di convenzione
- Elaborato n.U-17 : Vas - Rapporto Preliminare per Verifica di Assoggettabilità
- Elaborato n.U-18 : Verde Pubblico - Relazione tecnico-programmatica
- Elaborato n.U-19 : Cartografazione versanti e e verifica pendenze

- Elaborato n.U-20 : El\_Cam\_1\_Relazione generale illustrativa
- Elaborato n.U-21 : El\_Cam\_2\_Schede tecniche di capitolato
- Elaborato n.A : Procura speciale AP4
- Elaborato n.B : Documentazione restanti proprietari
- Elaborato n.C : Documenti d'identità e CF

*Studi geologici, geomorfologici, idrogeologici e sismici*

- Elaborato n.1 : Relazione geologica, geomorfologica, idrogeologica e sismica
- Allegato : Carta geologica
- Allegato : Carta geomorfologica
- Allegato : Sezioni stratigrafiche stato attuale e di progetto
- Allegato : Carta litotecnica
- Allegato : Sezioni litotecniche stato attuale e di progetto
- Allegato : Schema idrogeologico
- Allegato : Carta delle zone a maggior pericolosità sismica locale
- Allegato : Carta delle pericolosità geologiche e trasposizione passiva Pai
- Allegato : Carta della vocazionalità all'edificazione
- Elaborato n.2 : Verifica di compatibilità idraulica
- Allegato : Inquadramento su base I.G.M.
- Allegato : Inquadramento su base C.T.R.
- Allegato : Inquadramento su base catastale
- Allegato : Inquadramento su base P.A.I.
- Elaborato n.3 : Asseverazione

#### **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:



- Abitanti insediabili: n. 37 (36,16)
- Standard urbanistici (verde pubbl. e parch. pubbl.): min. mq 777,00 (21 mq/ab.)
- Ulteriori standard (orti): min. mq 370,00 (10 mq/ab.)
- Totale standard dovuti: min. mq 1147,00
- Limite massimo di Utilizzazione del Suolo: max 40 % St
- Superficie massima di Utilizzazione del Suolo: max mq 8.644,00.

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.

Negli elaborati allegati si dimostra che gli standard effettivi sono pari a:

- Parcheggi pubblici: mq 342,91 > mq 333,00 (quantità minima dovuta)
- Verde pubblico: mq 480,00 > mq 444,00 (quantità minima dovuta)
- Orti: mq 420,93 > mq 370,00 (quantità minima dovuta)

Il totale degli standard effettivi ammonta a mq 1243,84 > 1147,00 (quantità minima dovuta).

## **Art. 8 - Precisazioni**

8.1) 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*".

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, 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.

8.3) Nelle eventuali e diverse previsioni edificatorie di cui al precedente comma 8.2) 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.

8.4) Nelle aree di proprietà privata non interessate dalle edificazioni e relative aree di sedime 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:

- 8.4.1) la realizzazione dell'attività agricola;
- 8.4.2) 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.