

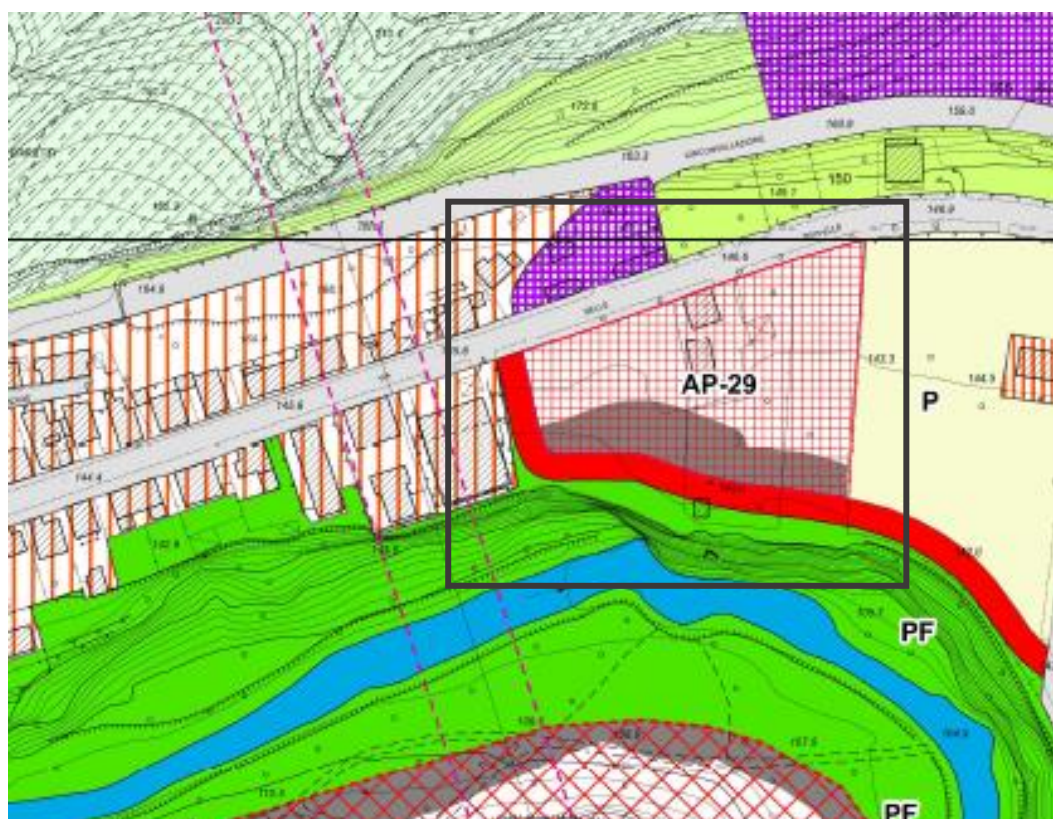
ELABORATO PA_01
RELAZIONE ILLUSTRATIVA

con indicazione degli obiettivi, dei criteri e delle modalità attuative
ai sensi dell'art. 37 della L.R. n. 34 / 92

- Premessa

Ai sensi dell'art.37 della L.R. Marche n.34/92 “*Piani attuativi concernenti zone sottoposte a tutela paesaggistica*” con particolare riferimento al comma 1a), la presente relazione descrive gli obiettivi, i criteri e le modalità attuative del piano urbanistico di iniziativa privata inerente le aree ricadenti nel Comparto proprietà Migliori dell'area progetto AP-29 in località via Zeppelle di Ascoli Piceno, al fine di verificarne la coerenza con le finalità specifiche della tutela soprarichiamata.

L'area in esame risulta infatti ricompresa nel vigente piano regolatore generale comunale di Ascoli Piceno definitivamente approvato con D.C.C. n.02/2016, poi oggetto di variante normativa di cui alla D.C.C. n.42/2018, per mezzo della quale è stata disposta, al verificarsi di determinate condizioni, la possibilità di attuazione per sub-comparti. Tale fattispecie non ricorre per l'area progetto in esame in quanto il piano attuativo è riferito all'intero comparto originario di prg.



- Obiettivi del piano

Il presente strumento urbanistico ha infatti per obiettivo l'attuazione del Comparto di proprietà Migliori ricadente nell'Area Progetto AP-29 in località via Zeppelle di Ascoli Piceno, mediante la qualificazione di una porzione del territorio comunale di fatto 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 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;
- la composizione degli interessi pubblici e privati;
- la salvaguardia e la valorizzazione dell'ambiente naturale mediante la realizzazione di spazi a verde secondo le modalità indicate dalle norme tecniche di attuazione del nuovo prg vigente.

Il Piano attuativo prevede in particolare la realizzazione di un insediamento residenziale con relativi standard urbanistici secondo il seguente quadro di sintesi.

Lotti residenziali

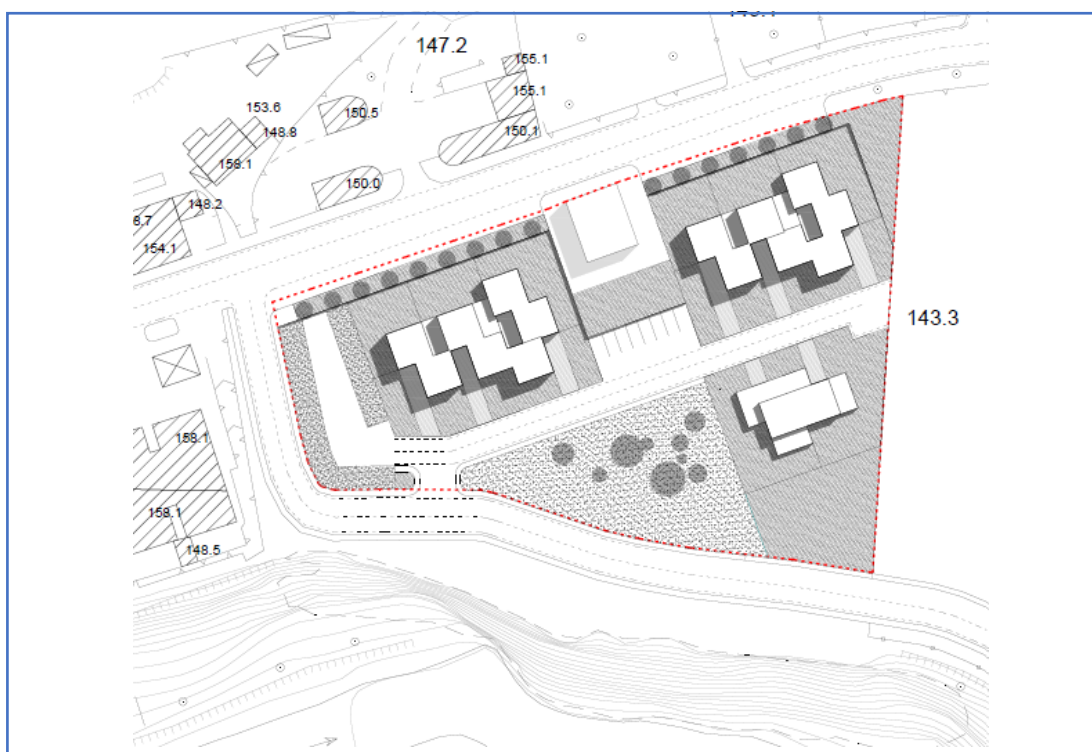
Sono stati previsti n. 3 lotti residenziali, così articolati:

- Lotto n.1, fino a quattro livelli fuori terra e volumetria complessiva pari a mc 3.318,00;
- Lotto n.2, fino a quattro livelli fuori terra e volumetria complessiva pari a mc 3.045,00;
- Lotto n.3, fino a quattro livelli fuori terra e volumetria complessiva pari a mc 1.023,00.

La volumetria complessiva di progetto del nuovo insediamento residenziale è pari pertanto a mc 7.386,00 inferiore a mc 7.411,00 (volumetria massima ammissibile), con 62 abitanti insediabili.

Standard Urbanistici

Sono state previste aree da destinare a standard urbanistici, con incremento rispetto alle previsioni contenute nella prima stesura del piano attuativo in virtù della fattispecie di "Zona C in diretta contiguità visuale con particolari connotati del territorio", ed articolate in superfici destinate a parcheggio pubblico e a verde pubblico, per una dotazione complessiva maggiore delle quantità minime dovute per l'area in esame (27 mq/ab).



Si precisa che per l'area progetto AP29 in esame, le norme di PRG non contemplano la realizzazione e cessione degli orti.

- Categorie costitutive del paesaggio

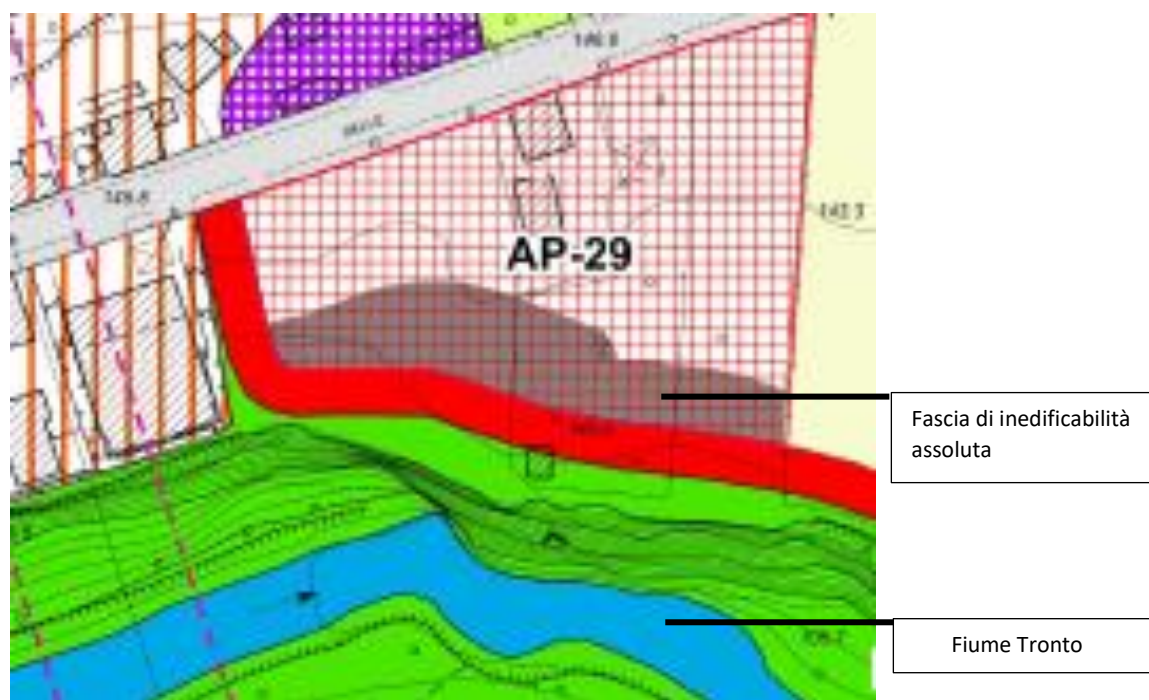
Al fine di verificare la coerenza delle specifiche previsioni del piano attuativo con le finalità di tutela, è opportuno precisare quali siano le categorie costitutive del paesaggio effettivamente interessate dal piano, ovvero gli ambiti di tutela in esso coinvolti.

Il caso in esame è riferito al fiume Tronto, per il quale si ravvisa una duplice finalità di tutela:

- l'una consistente in una fascia di inedificabilità assoluta, dettata dalla tutela integrale originariamente prevista dal Piano Paesistico Ambientale Regionale con specifico riferimento agli ambiti di tutela dei corsi d'acqua, poi trasfusi nell'art. 11 delle norme tecniche di attuazione del prg in adeguamento al ppar approvato con D.C.C. n.02/2016;

- l'altra innescata dal D. Lgs. n.42/2004 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio" parte III, che all'art. 142 stabilisce una fascia di rispetto per i fiumi, i torrenti e i corsi d'acqua (iscritti negli elenchi di cui al T.U. delle disposizioni di legge sulle acque approvato con R.D. n.1775 / 1933) e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna.

La fattispecie della tutela da considerare rientra in ogni caso nel concetto di "bellezza naturale".



- Misure del piano ed ambiti di tutela

In tale contesto, le "misure" che il piano attuativo contempla riguardano:

1) un ambito definitivo di tutela dei corsi d'acqua derivante dal P.P.A.R. cartograficamente delimitato, ove valgono le disposizioni e le prescrizioni di cui al Capo I, articoli 9 e 11 delle norme tecniche di attuazione del nuovo P.R.G. nonché le disposizioni di cui al punto 4) delle medesime N.T.A.;

2) un vincolo paesaggistico di natura procedurale ai sensi dell'art. 142 del D. Lgs. n.42/2004 - parte III.

- Valutazioni

In ultima analisi, considerato che:

- la tutela delle “bellezze naturali” evidenziata con la presenza del fiume Tronto viene garantita dalle misure previste dal piano, sia in ordine alla previsione di uno specifico ambito di tutela integrale con inedificabilità assoluta, sia in ordine ai vincoli “procedurali” di cui al D. Lgs. n.42/2004;

- le previsioni del piano attuativo in generale rispettano i criteri più opportuni di limitata utilizzabilità e adeguata permeabilità;

tutto ciò considerato, si ritiene che gli obiettivi, i criteri e le modalità attuative del piano urbanistico non si pongano in contrasto con le finalità di tutela indicate per le “bellezze naturali” dal vigente quadro normativo di riferimento.

Il tecnico

Arch. S. Guaiani