

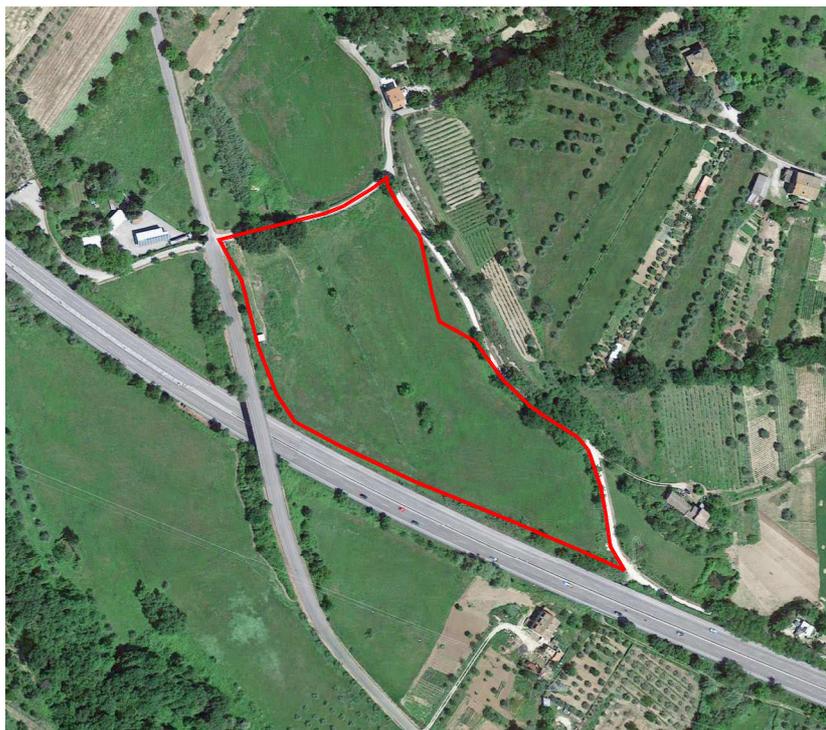
COMUNE DI ASCOLI PICENO



Comune di
Ascoli Piceno
MEDAGLIA D'ORO AL VALOR MILITARE
PER ATTIVITÀ PARTIGIANA

PROPOSTA DI REALIZZAZIONE DI PIANO DI LOTTIZZAZIONE

LOTTIZZAZIONE ANGELINI
AREA PROGETTO N. 11 (Art. 61 N.T.A.)
LOCALITÀ TOZZANO - VIA LORETO - ASCOLI PICENO (AP)



ELAB a****

DESCRIZIONE:

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

DATA: LUGLIO 2020

SCALA:

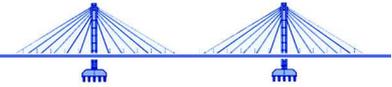
PROPRIETARIO:
ZENOBIO ANGELINI

firma

TECNICO:
ING. OLORI GIORGIO
Via Dino Angelini n. 14 - 63100 Ascoli Piceno (AP)
Tel: +39 347 1749807
e-mail: ing.olorigiorgio@libero.it pec: giorgio.olori@ingpec.eu

timbro e firma

VISTO E APPROVATO:



RELAZIONE ILLUSTRATIVA

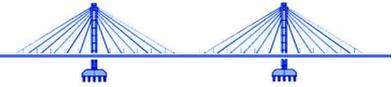
Il sottoscritto Ing. Olori Giorgio, nato ad Ascoli Piceno il 18/12/1977, iscritto all’Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ascoli Piceno al n. 1578, con studio privato in Via Dino Angelini n. 14 ad Ascoli Piceno CAP 63100, in qualità di progettista incaricato dalla proprietà per l’intervento in oggetto relaziona quanto segue:

Il progetto riguarda una proposta di lottizzazione ovvero un piano urbanistico di iniziativa privata, relativo ad un sub-comparto ricadente all’interno dell’AREA PROGETTO N. 11 (Ascoli Sud - Località Tozzano). L’Area Progetto n. 11 è regolamentata dagli Artt. 60 e 61 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale e successive modifiche (Delibera n. 42 del 13/11/2018) e dall’Allegato D relativo alle Aree Progetto Ascoli Sud.

La presente proposta di lottizzazione privata denominata “Angelini” interessa le particelle individuate al NTCU del Comune di Ascoli Piceno al Fg. 108 Part. N. 24, 128 (parziale), 173,179, 290, 291, 292 di proprietà del sig. Zenobio Angelini per la futura realizzazione di n. 10 villette isolate unifamiliari con relativi spazi annessi e urbanizzazioni secondo quanto previsto dalla normativa vigente.

Si riporta di seguito la tabella con individuate tutte le particelle che ricadono nella lottizzazione con le relative superfici. Si evidenzia che la particella n. 128 del FG 108 ricade parzialmente all’interno dell’Area Progetto AP-11 :

FOGLIO	PARTICELLA	PORZ.	QUALITA' CLASSE	SUPERFICI		SUPERFICIE INTERNA AREA PROGETTO mq	SUPERFICIE ESTERNA AREA PROGETTO mq	PROPRIETARIO
				ha	are ca			
108	292	AA	SEMINATIVO 3	04	00	560,00 mq	560,00 mq	Angelini Zenobio
		AB	SEMIN ARBOR 1	01	60			
108	291	AA	SEMINATIVO 3	07	28	1.040,00 mq	1.040,00 mq	Angelini Zenobio
		AB	SEMIN IRRIG 2	01	04			
		AC	VIGNETO 3	01	04			
		AD	ULIVETO 2	01	04			
108	290	AA	SEMINATIVO 3	16	27	2.027,00 mq	2.027,00 mq	Angelini Zenobio
		AB	VIGNETO 3	02	00			
		AC	ULIVETO 2	02	00			
108	173	AA	SEMINATIVO 3	06	00	660,00 mq	660,00 mq	Angelini Zenobio
		AB	SEMIN ARBOR 1	00	60			
108	179		SEMINATIVO 3	17	60	1.760,00 mq	1.760,00 mq	Angelini Zenobio
108	24	AA	SEMINATIVO 3	1	20 27	13.230,00 mq	13.230,00 mq	Angelini Zenobio
		AB	SEMIN IRRIG 2	01	00			
		AC	VIGNETO 3	07	02			
		AD	ULIVETO 2	04	01			
108	128	AA	SEMINATIVO 3	48	00	5.270,00 mq	5.181,22 mq	Angelini Zenobio
		AB	SEMIN ARBOR 2	04	70			
				2	45 47	24.547,00 mq	24.458,22 mq	88,78 mq



La realizzazione di un Sub Comparto è motivata dal fatto che rispetta quanto stabilito nel nuovo testo dell'Art. 61 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG sulla base della Delibera n.42 della Giunta Comunale divenuta esecutiva dal 13/11/2018 come di seguito illustrato:

- Si ha prova certa per mezzo di raccomandate dell'infruttuoso tentativo di coinvolgere tutti i proprietari dell'Area Progetto AP11 all'avvio complessivo del comparto;
- Il Sub Comparto ha un accesso autonomo su strada pubblica già esistente e non interclude l'accesso alle restanti aree;
- Il Sub Comparto risulta indipendente e perimetrato da strade esistenti quali via Fraz. Castagneti Alto ed il Raccordo Autostradale RA11 Ascoli-Mare;
- Il Sub Comparto rispetta il limite massimo di utilizzazione del suolo pari al 40% dell'area totale del comparto stesso senza inficiare le potenzialità edificatorie delle restanti aree;
- Il Sub Comparto presenta una superficie complessiva non inferiore ad un quinto dell'area totale dell'Area Progetto essendo nello specifico pari al 20,10% della stessa;
- Il Sub Comparto rispetta l'indice di fabbricazione territoriale dell'Area Progetto AP 11 di appartenenza;
- Il Sub Comparto rispetta un adeguata concentrazione delle volumetrie e delle relative urbanizzazioni senza il frazionamento o la dispersione delle stesse;
- E' stato eseguito il rilievo di dettaglio dell'area – Rilievo fotogrammetrico tridimensionale con Drone.

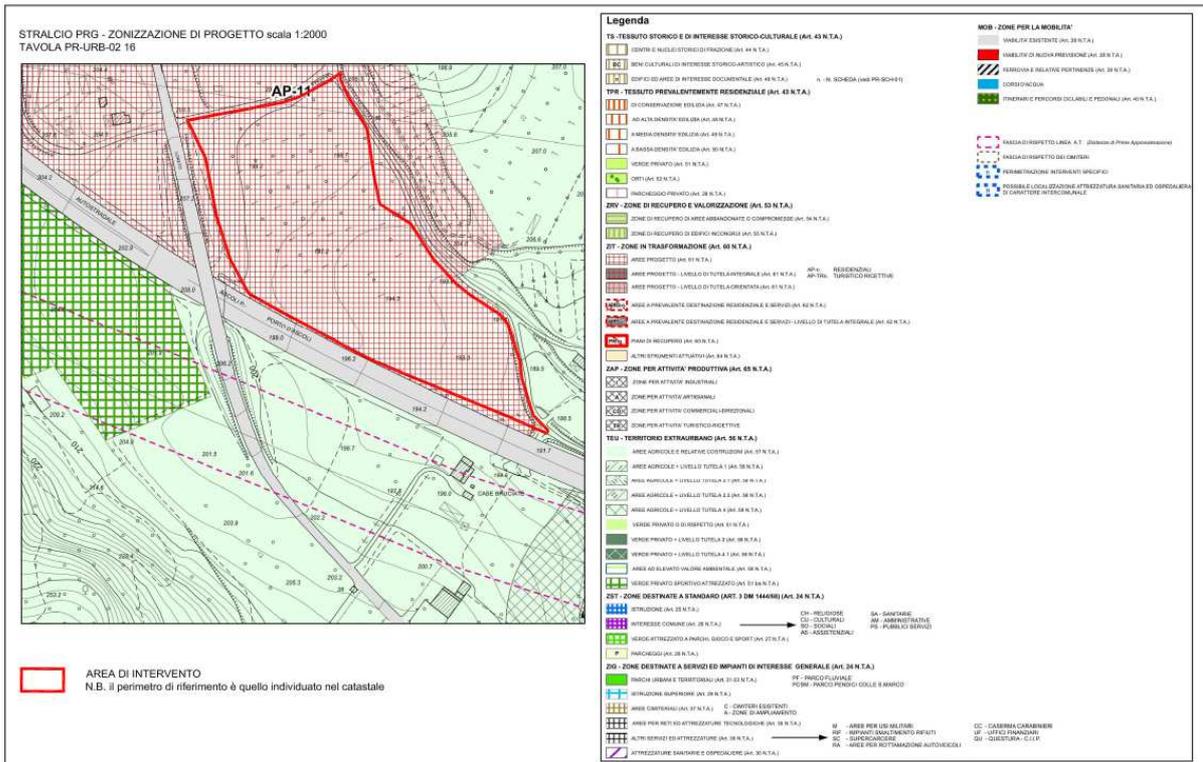
Il presente progetto di lottizzazione privata si inserisce perfettamente all'interno del contesto attuale, non alterando la conformazione del terreno e della vegetazione esistente. Verranno mantenute le alberature presenti ed integrate con altre simili o compatibili con la vegetazione di zona.

A seguito di una serie di incontri con gli enti competenti si è verificato che sono presenti nelle vicinanze tutte le utenze principali e pertanto risulteranno agevoli le procedure di allaccio.

Tutti i parametri di progetto previsti per il Sub Comparto non inficeranno le potenzialità edificatorie delle restanti aree dell'Area Progetto.

La distribuzione nel planivolumetrico evidenzia il rispetto di quanto richiesto nelle norme tecniche ovvero l'omogenea distribuzione delle aree edificatorie rispetto alle aree residuali a verde evitando il frazionamento e diradamento delle stesse.

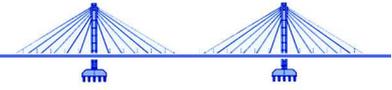
Si riporta di seguito uno stralcio del PRG con individuazione dell' area oggetto della proposta di variante.



Inquadramento dell'Area

L'Area oggetto di lottizzazione si trova nel Comune di Ascoli Piceno in Località Tozzano lungo via Loreto e confina a Nord e ad Est con via Fraz. Castagneti Alto, a Sud e ad Ovest con le Part. N. 299, 312, 296, 293, 267 intestate ad A.N.A.S (Azienda Nazionale Autonoma delle Strade con Sede di Roma) e identificate come aree di pertinenza a verde di Via Loreto e del Raccordo Autostradale RA11 Ascoli-Mare. L'Area ha una conformazione pianeggiante con poche alberature isolate posizionate nelle zone perimetrali.





Norme tecniche

La zona in esame ricade nell'area progetto N.11 del PRG ed è regolamentata dagli Artt. 60 e 61 delle Norme Tecniche di Attuazione. Nello specifico:

- Individuazione: aree in località Tozzano;
- 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;

Per gli standard urbanistici sono state previste superfici destinate al soddisfacimento degli standard stessi con dotazione minima pari a 27 mq/ab (ART. 61 NTCA – STANDARD URBANISTICI “...diretta contiguità visuale con particolari connotati naturali del territorio, singolarità orografiche, preesistenze storico-artistiche ed archeologiche”). E' previsto un apposito appoderamento destinato ad orto secondo l'art. 52 delle NTA da cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale (unitamente agli standard sopraindicati) in misura minima di mq 10 per abitante (Sup. min. da garantire 410 mq).

Per le distanze minime sono stati rispettati i seguenti parametri:

- Distanza dai confini min.: ml 5,00
- Distanza dai fabbricati min.: pari all'altezza dell'edificio più alto con un minimo di mt 10,00.
- Rispetto dei parametri di cui all'art.9 punto 3) del DM n.1444/68.
- Distanza dalle strade min: secondo Codice della Strada.

Nel caso particolare, data la vicinanza con il raccordo autostradale RA11, nel progetto si è rispettato quanto previsto dal D.M. n. 1404 del 01.04.1968 e del vigente Codice della Strada essendo l'area della lottizzazione soggetta a “vincolo di rispetto stradale”. Nello specifico, le distanze da rispettare per le edificazioni, ampliamenti, ricostruzioni, nei tratti al di fuori dei centri abitati, fronteggianti il “RA11” è di 60,00 m, come riportato negli elaborati planimetrici. Tale distanza è misurata a partire dal confine stradale e all'interno della fascia di rispetto stradale, eventuali strade di servizio, parcheggi, canalizzazioni etc. a supporto della zona edificata saranno realizzati a non meno di 30,00 mt. dal confine stradale stesso. Tali distanze sono state già oggetto di verifica e di definizione con gli Uffici Competenti dell'ANAS Marche di Ancona (vedi risposta Anas Allegata). Inoltre è stata redatta idonea Relazione di Compatibilità con il Piano di Zonizzazione Acustica Comunale (Rif. Elab m_Relazione Clima Acustico).

Inoltre il presente piano rispetta il limite di edificabilità di 50 m relativo al fabbricato rurale limitrofo al perimetro dell'area di intervento classificato come B nel censimento fabbricati rurali (sceda 480).

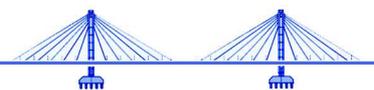


Dati di progetto

La superficie complessiva dell'area di intervento è di circa 24.547,00 mq di cui solo il 40% può essere utilizzata per l'intervento edificatorio (costruzioni, ulteriori interventi edilizi, viabilità standard urbanistici) ovvero circa 9800 mq, nello specifico:

Volume incasabile:	$V = 24.458,22 \times 0,2 = 4.891,54 \text{ mc}$
Numero di abitanti insediabili:	$4.914,80 : 80 = 40,96 \rightarrow 41 \text{ abitanti}$
Superficie degli standard urbanistici:	$41 \times 27 \text{ mq/ab} = 1.107,00 \text{ mq}$
Superficie destinata ad orti (Art. 52 NTA):	$41 \times 10 \text{ mq/ab} = 410 \text{ m}$

A titolo esemplificativo si riportano di seguito delle tabelle riepilogative, al fine di comprendere al meglio i dati di progetto utilizzati.

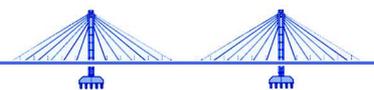


A) Tabella riepilogativa con le indicazioni previste dalle Norme Tecniche

ASCOLI SUD - AREA PROGETTO AP 11 - LOCALITA' TOZZANO		
SUPERFICIE TOTALE AREA PROGETTO AP 11	122.111,00	mq
SUPERFICIE SUB COMPARTO (ST)	24.458,22	mq
Rapporto AREA PROGETTO/SUB COMPARTO	20,10	%
Indice Territoriale (It)	0,20	mc/mq
Superficie Coperta (Sc)	max 20% St	
Indice di permeabilità (Ip)	min 0,60 Sp/St	
Altezza max	7,50	ml
Abitanti a mc	120,00	mc/abitante
Mc realizzabili (It x ST)	4 891,54	mc
Abitanti (mc/Abitanti a mc)	40,96	abitanti
Abitanti (arrotondamento in eccesso)	41,00	abitanti
Superfici per standard urbanistici 27 mq/ab	1.107,00	mq standard

B) Tabelle riepilogative e confronto delle superfici previste da normativa e da progetto

SUPERFICI DA NORMATIVA		SUPERFICI DA PROGETTO	
Sup. territoriale (catatsto)	24 458,22 mq	Sup. territoriale (catatsto)	24 458,22 mq
Sup. residuale permeabile a verde	14 674,93 mq	Sup. residuale permeabile a verde	14 726,74 mq
L.U.S. (max 40% di St)	9 783,29 mq	L.U.S. (max 40% di St) = A2 + C	9 731,48 mq
A) Standard Urbanistici (27 mq x 41 ab)	1 107,00 mq	A) Standard Urbanistici (27 mq x 41 ab)	1 151,16 mq
A1) verde 1 e 2	738 mq	A1) verde 1 e 2	778,07 mq
18 mq X 41 abitanti		18,98 mq/abitante	
A2) parcheggi	369 mq	A2) parcheggi	373,09 mq
9 mq x 41 abitanti		9,10 mq/abitante	
B) Orti	410,00 mq	B) Orti	432,73 mq
10 mq x 41 abitanti		10,55 mq/abitante	
C) Superfici pavimentate max residue	9 414,29 mq	C) Superfici pavimentate max residue	9 358,39 mq
C1) Strade, marciapiedi, parcheggi privati	(quanto necessarie)	C1) Strade, marciapiedi, parcheggi privati	2 294,83 mq
C2) superfici lotti pavimentate	(residua)	C2) superfici lotti pavimentate	7 063,56 mq



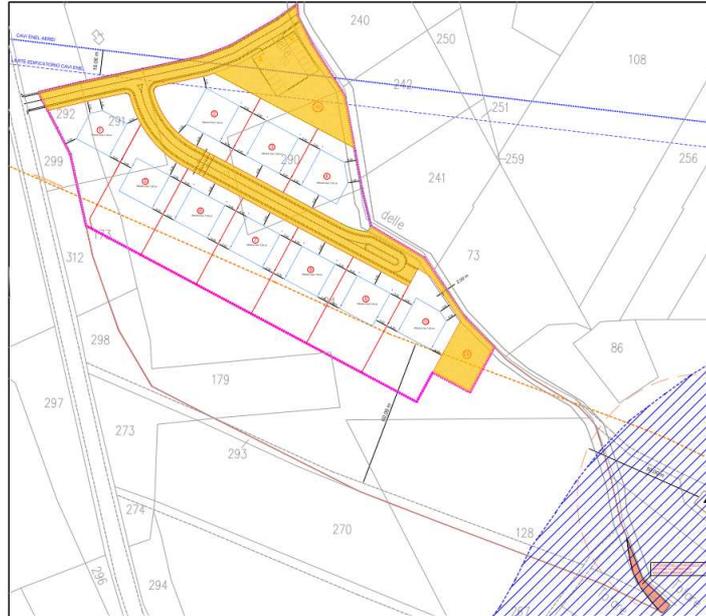
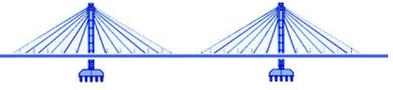
C) Tabella con indicazione dei nuovi indici calcolati sulle superfici edificabili dei lotti

SUPERFICIE SUB COMPARTO (ST)	24 458,22	mq
Indice Territoriale (It)	0,20	mc/mq

SUPERFICIE TOTTALE NUOVI LOTTI	9 543,18	mq
Nuovo Indice Territoriale (It*)	0,51	mc/mq

NUOVI LOTTI		Sup. Lotto (mq)		Nuovo indice (It*)	mc realizzabili	
LOTTO	1	973,06	mq	0,51	498,76	mc
LOTTO	2	906,57	mq	0,51	464,68	mc
LOTTO	3	759,65	mq	0,51	389,37	mc
LOTTO	4	823,59	mq	0,51	422,15	mc
LOTTO	5	1 036,49	mq	0,51	531,27	mc
LOTTO	6	989,66	mq	0,51	507,27	mc
LOTTO	7	989,03	mq	0,51	506,94	mc
LOTTO	8	988,98	mq	0,51	506,92	mc
LOTTO	9	988,57	mq	0,51	506,71	mc
LOTTO	10	1 087,58	mq	0,51	557,46	mc
TOT.		9 543,18	mq	TOT.	4 891,54	mc

Nelle tabelle sopra illustrate sono riportati tutti i dati utili alla definizione del progetto, in particolar modo nella tabella B sono state definite in mq le aree adibite a destinazioni pubbliche e ad uso pubblico (verde, parcheggi, strade, marciapiedi e orti). Nella planimetria riportata di seguito sono indicate in arancione tutte le aree con destinazione pubbliche o ad uso pubblico (vedi Elab. F*).



Opere di urbanizzazione ripartizione tra privati e Comune

Le opere di urbanizzazione verranno realizzate, dopo le necessarie autorizzazioni, dalle ditte incaricate dalla proprietà e cedute a titolo gratuito all' amministrazione comunale a scomputo totale dei contributi/oneri di urbanizzazione. Sulle aree, quindi, si realizzeranno opere di urbanizzazione, quali strade, marciapiedi, parcheggi, aree verdi e orti; successivamente si provvederà alla cessione nelle modalità indicate nella convenzione tra il Comune e la Proprietà.

Tempi previsti per l'attuazione

Per i tempi di attuazione del piano di lottizzazione si fa riferimento a quanto previsto nella convenzione tra il Comune ed il privato allegata al presente progetto.

Opere da realizzare e sostenibilità ambientale

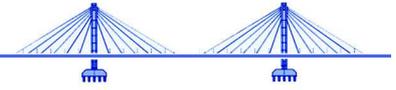
I fabbricati da realizzare, a seguito delle autorizzazioni da parte degli enti competenti, saranno tutti a destinazione abitativa e dotati di garage, zona giorno e zona notte al piano terra. Nel sottotetto e nei seminterrati sono previsti dei locali tecnici, magazzini e depositi occasionali.

Le strutture portanti saranno realizzate in cls armato con solai in latero-cemento e copertura in legno lamellare a falde. Esternamente le pareti saranno finite o con paramento in mattoncini/pietra a vista o con intonaco tradizionale.

Le aree esterne di pertinenza saranno in parte pavimentate con pietra locale ed in parte saranno lasciate a verde permeabile.

Sarà realizzata una nuova viabilità di accesso ai fabbricati (strada locale di quartiere a due corsie – Larghezza 6,5 metri), con sviluppo al centro dell'area di intervento in direzione Nord- Sud, nella quale sono previste delle piazzole di sosta ed una rotatoria finale di manovra.

Le strade saranno finite con tappeto di usura in conglomerato bituminoso drenante, mentre i marciapiedi e le aree di sosta saranno finite con betonella e/o pavimentazioni a verde permeabili. Le zone contrassegnate a "verde pubblico" e destinate a gioco e sosta saranno dotate di percorsi pedonali finiti con brecciolino e/o pietrame di travertino, da piantumazione previa



costituzione di coltre di terreno vegetale con dotazioni di panchine ed illuminazione da esterno. E' prevista una piantumazione di confine finalizzata all'abbattimento del rumore con la zona di rispetto autostradale da concordare per posizione e tipologia con i tecnici preposti dell'ANAS.

Al fine di garantire l'uso razionale delle risorse climatiche (CAPO VI delle NTCA – Sostenibilità Ambientale - Artt. 66-67-68-69-70-71) il presente piano di lottizzazione e gli edifici realizzati devono garantire quanto segue:

- Massime prestazioni dell'involucro:
Ottimizzazione dell'orientamento degli edifici, il controllo del soleggiamento e l'adeguato isolamento termico esterno,
- Minimo impatto ambientale e rispetto delle condizioni territoriali esistenti:
Non si alterano le specie arboree esistenti e non si altera l'andamento del terreno.
- Incremento del verde:

Verranno effettuate nuove piantumazioni con specie arboree compatibili con quelle esistenti e tipiche della zona.

- Materiali naturali, biocompatibili e certificati:
Si cercherà di utilizzare quanto più possibile materiali naturali quali pietra e legno e rispettando le caratteristiche architettoniche degli edifici circostanti. Tutti i materiali saranno certificati.
- Risparmio energetico:
Utilizzo di fonti di energie rinnovabili e/o a basso consumo energetico.
- Recupero delle acque piovane
Verranno adottati sistemi di recupero delle acque piovane con l'installazione di cisterne/serbatoi. Le acque piovane recuperate saranno poi riutilizzate per gli scarichi dei bagni e per l'irrigazione giornaliera.

Si fa presente che questa relazione è finalizzata alla verifica di tutti i parametri progettuali nel rispetto della normativa vigente.

Ascoli Piceno lì, Novembre 2020

Il Tecnico

Ing. Giorgio Olori