

# COMUNE DI ASCOLI PICENO

---

## PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA AREA PROGETTO AP18 - SUBCOMPARTO 1



- ELABORATO n. URB-02  
Norme tecniche di attuazione

*Il Committente*

*Angelini Lucio  
Agostini Aldiva*

*Il tecnico*

*Arch. A. Traini*

**Piano Attuativo**  
**Area Progetto AP18 - Sub Comparto n.1**  
**Norme tecniche di attuazione**

---

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

Il presente strumento urbanistico ha per obiettivo l'attuazione del Sub Comparto n.1 ricadente nell'Area Progetto AP-18 in località via Rosara 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 - Attuazione del sub-comparto**

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-18 sono stati formulati i seguenti parametri:

- Individuazione: aree in località Rosara
- 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 superficie del sub-comparto, ancorché 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”.

- Sub Comparto n.1 nell’area progetto AP18

Il piano attuativo in esame non ha potuto avvalersi della partecipazione di tutte le proprietà coinvolte e, pertanto, si è optato, verificate le condizioni di cui sopra, per una realizzazione solo parziale, con conseguente formazione di apposito sub comparto denominato “Sub Comparto n.1”.

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

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

- Elaborato n.URB-01\_Relazione tecnico-illustrativa
- Elaborato n.URB-02\_Norme tecniche di attuazione
- Elaborato n.URB-03\_Estratto PRG\_base aereofotogrammetrica
- Elaborato n.URB-04\_Estratto PRG\_base catastale
- Elaborato n.URB-05\_Stato attuale\_Planimetria e profili-sezioni
- Elaborato n.URB-05.1\_Documentazione fotografica
- Elaborato n.URB-06\_Stato modificato\_Planimetria di progetto con destinazioni d’uso
- Elaborato n.URB-07\_Stato modificato\_Planivolumetrico indicativo
- Elaborato n.URB-08\_Stato modificato\_Profili-sezioni indicativi
- Elaborato n.URB-09\_Stato modificato\_Sagome di massimo ingombro e verifiche parametri
- Elaborato n.URB-10\_Stato modificato\_Opere di urbanizzazione\_Reti\_I
- Elaborato n.URB-11\_Stato modificato\_Opere di urbanizzazione\_Reti\_II
- Elaborato n.URB-12\_Stato modificato\_Opere di urbanizzazione\_Reti\_III
- Elaborato n.URB-13\_Stato modificato\_Opere di urbanizzazione\_Relazione generale
- Elaborato n.URB-14\_Stato modificato\_Opere di urbanizzazione-Computo metrico

- Elaborato n.URB-15\_Cronoprogramma
- Elaborato n.URB-16\_Schema di convenzione
- Elaborato n.URB-17\_Vas\_Rapporto Preliminare per Verifica di Assoggettabilità
- Elaborato n.URB-18\_Verde Pubblico\_Relazione tecnico-programmatica
- Elaborato n.URB-19\_El\_Cam1\_Relazione generale illustrativa
- Elaborato n.URB-20\_El\_Cam2\_Schede tecniche di capitolato
- Elaborato n.URB-A\_Procura speciale
- Elaborato n.URB-B\_Documentazione restanti proprietari
- Elaborato n.URB-C\_Documenti identità e codici fiscali
- Elaborato n.URB-D\_Documentazione catastale e di proprietà

*Studi geologici, geomorfologici, idrogeologici e sismici*

- Elaborato n.1 : Relazione geologica, geomorfologica, idrogeologica e sismica con allegati
- Elaborato n.2 : Verifica di compatibilità idraulica con allegati

*Ulteriori elaborati*

- Elaborato AC : Relazione previsionale d'impatto acustico

#### **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 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 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 7,50;
- 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 dal limite massimo di utilizzazione del suolo valgono 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 di sub-comparto stabilisce parametri e disposizioni specifiche relativamente alla consistenza di superfici, volumetrie massime ammissibili e standard urbanistici minimi dovuti, come di seguito precisato.

- |  |                            |
|--|----------------------------|
| - Area complessiva di sub comparto:                    | mq 8.939,00                |
| - Indice territoriale (It):                            | 0,20 mc/mq                 |
| - Volumetria massima ammissibile (Vmax):               | mc 1.787,50                |
| - Abitanti insediabili:                                | n. 15                      |
| - Standard urbanistici (verde pubbl. e parch. pubbl.): | min. mq 315,00 (21 mq/ab.) |
| - Ulteriori standard (orti):                           | min. mq 150,00 (10 mq/ab.) |
| - Limite massimo di Utilizzazione del Suolo:           | max 40 % St                |
| - Volumetria effettiva di progetto:                    | mc 1.787,50                |

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 200,00 > mq 135,00 (quantità dovuta)
- Verde pubblico: mq 305,00 > mq 270,00 (quantità dovuta)
- Orti: mq 150,00 = mq 150,00 (quantità dovuta)

Il totale degli standard effettivi ammonta a mq 655,00 > mq 555,00 (quantità dovuta).

### **Art. 8 - Precisazioni**

8.1) Le previsioni del piano attuativo vengono declinate mediante:

- un planivolumetrico avente carattere indicativo, riportato nell' Elaborato denominato "URB-07\_Stato modificato\_Planivolumetrico indicativo";
- un elaborato con precisazione delle sagome di massimo ingombro ammissibili, avente carattere prescrittivo, riportato nell'Elaborato denominato "URB-09\_Stato modificato\_Sagome di massimo ingombro 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 URB-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 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:

- 8.4.1) 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.