

COMUNE DI ASCOLI PICENO

PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA
AREA PROGETTO AP4 - SUBCOMPARTO BELLAVALLE



- ELABORATO n. U-01

Relazione tecnico-illustrativa aggiornata

Il Committente

*Mancini - Spinelli
Conti - Edilon srl - Buondi*

*Il tecnico
Arch. A. Traini*

*Collaboratore
Arch. G. Benigni*

RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA

Premessa

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

L'area progetto AP-4 nel nuovo PRG

Dal comparto originario al sub comparto "Bellavalle"

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-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

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 fattispecie interessa anche l'area progetto AP-4 per la quale il piano attuativo allegato prevede la realizzazione del Sub Comparto denominato "Bellavalle", in coerenza con le disposizioni di prg "aggiornate" e 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”.

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.

Superfici, volumi, standard urbanistici e relative verifiche

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 sub comparto per edificabilità privata (St): mq 21.698,50
- Indice territoriale (It): 0,20 mc/mq
- Volumetria massima ammissibile (Vmax): mc 4.339,70
- Abitanti insediabili: n. 37 (36,16 con arrotond.)
- Standard urbanistici (verde pubbl. e parch. pubbl.): min. mq 777,00 (21 mq/ab.)
- Ulteriori standard (orti): min. mq 370,00 (10 mq/ab.)
- 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:

- 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.

a) Lotti residenziali

La volumetria residenziale realizzabile è stata articolata -indicativamente- in più lotti, così suddivisi:

- Lotto n. 1- Lotto n. 6, consistente nella previsione di n. 6 unità abitative, fino a due livelli fuori terra e con volumetria pari a mc 362,70 ciascuna, per una volumetria complessiva pari a mc 2.176,20;
- Lotto n. 7, consistente nella previsione di n. 1 unità abitativa, fino a due livelli fuori terra e volumetria complessiva pari a mc 439,40;
- Lotto n. 8, consistente nella previsione di n. 1 unità abitativa, fino a due livelli fuori terra e volumetria complessiva pari a mc 478,70;
- Lotto n. 9, consistente nella previsione di n. 1 unità abitativa, fino a due livelli fuori terra e volumetria complessiva pari a mc 411,80;
- Lotto n. 10, consistente nella previsione di n. 2 unità abitative, fino a due livelli fuori terra e volumetria complessiva pari a mc 833,60.

b) Standard urbanistici

Il piano attuativo prevede le seguenti tipologie di standard urbanistici, in coerenza con il dettato delle norme di prg:

- b1) Parcheggi pubblici, per una superficie complessiva pari a mq 342,91;
- b2) Verde pubblico, per una superficie complessiva pari a mq 480,00.

Il totale degli standard di cui ai punti b1) e b2) ammonta pertanto a mq 822,91 superiore alle quantità dovute secondo il prg (pari a mq 777,00 per applicazione del fabbisogno di mq 21,00 per ogni abitante insediabile o equivalente).

- b3) Orti (anch'essi da cedere all'Amm.ne comunale come da n.t.a. di prg) per una superficie complessiva pari a mq 420,93 anche in tal caso maggiore delle quantità minime dovute di prg (pari a mq 370,00 in applicazione del fabbisogno di 10 mq per ogni abitante insediabile o equivalente).

Il totale degli standard urbanistici effettivi ammonta pertanto a complessivi mq 1.243,84 superiore alla quantità minima dovuta, pari a complessivi mq 1.147,00.

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 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.

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 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:

- 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.