

Gli atti tecnico amministrativi trasmessi via pec dal Comune con nota prot. n. 110806 del 30.12.2021, acquisiti agli atti del Servizio in data 05.01.2022 con prot. n. 241, sono i seguenti:

- Copia dell'Avviso di deposito datato 03.01.2022;
 - Copia della Delibera di Giunta Comunale n. 407 del 16.12.2021
 - Elaborato n. U-01: Relazione tecnico-illustrativa;
 - Elaborato n. U-02: Norme Tecniche di Attuazione;
 - Elaborato n. U-03: Documentazione di proprietà – Estratto di mappa e visure;
 - Elaborato n. U-04: Stato attuale – Inquadramento territoriale;
 - Elaborato n. U-05: Stato attuale – Rilievo stato attuale e sovrapposizioni;
 - Elaborato n. U-06: Stato attuale – Documentazione fotografica;
 - Elaborato n. U-07: Stato attuale – Riepilogo proprietà ed aree;
 - Elaborato n. U-08: Stato modificato – Planimetria con destinazioni d'uso;
 - Elaborato n. U-09: Stato modificato – Previsioni planivolumetriche vincolanti 1;
 - Elaborato n. U-10: Stato modificato – Previsioni planivolumetriche vincolanti 2;
 - Elaborato n. U-11: Stato modificato – Progetto parcheggio pubblico;
 - Elaborato n. U-12: Stato attuale e modificato – Sezioni stato attuale e modificato;
 - Elaborato n. U-13: Stato modificato – Opere di urbanizzazione - Reti;
 - Elaborato n. U-14: Stato modificato – Progetto spazi destinati a verde;
 - Elaborato n. U-14bis: Stato modificato – Progetto spazi destinati a verde;
 - Elaborato n. U-15: Stato modificato – relazione opere di urbanizzazione;
 - Elaborato n. U-16: Stato modificato – Computo metrico – Elenco prezzi opere di urbanizzazione;
 - Elaborato n. U-17: Cronoprogramma dei lavori;
 - Elaborato n. U-18: Schema di convenzione;
 - Elaborato n. U-19: VAS – Rapporto preliminare per verifica di assoggettabilità;
 - Elaborato n. U-20: Valutazione previsionale acustica.
- Studi geologici, geomorfologici, idrogeologici e sismici:*
- Elaborato n. G-01: Relazione generale;
 - Elaborato n. G-01.1: Risposta sismica locale;
 - Elaborato n. G-02: Carta geologica-geomorfologica – Sezioni geologiche;
 - Elaborato n. G-03: Carta dell'acclività;
 - Elaborato n. G-04: Carta della vocazionalità;
 - Elaborato n. G-05: Carta litotecnica e sez. litotecniche att. e di progetto;
 - Elaborato n. G-06: Carta idrogeologica – Sezioni idrogeologiche;
 - Elaborato n. G-07: Carta pericolosità sismica;
 - Elaborato n. G-08: Carta delle pericolosità geologiche e PAI;
 - Elaborato n. G-09: Sezioni stratigrafiche stato attuale e di progetto;
 - Elaborato n. G-10: Verifica di compatibilità idraulica;
 - Elaborato n. G-10.1: Asseverazione verifica di C.I..

DESCRIZIONE

Si rileva preliminarmente che con nota provinciale prot. n. 1113 del 10.09.2021 è stata trasmessa al Comune di Ascoli Piceno dallo scrivente Settore la Determina del Dirigente Reg. Gen. n. 1113 del 10.09.2021 con la quale il Piano di Lottizzazione in oggetto è stato escluso dalle procedure di valutazione ambientale strategica (VAS) ai sensi del D. Lgs. n. 152/06 e ss.mm.ii..

Il Piano attuativo di iniziativa privata di cui in oggetto è relativo all'area progetto AP- 30 sita in località Monticelli, risulta individuato sul catasto urbano al foglio 74 part. nn. 1540, 1539, 1553, 758, 759, 1670, 1672.

Il Piano attuativo in questione risulta normato dall'art. 61 delle NTA del PRG vigente con i seguenti parametri urbanistici- edilizi:

Individuazione: area in località Monticelli;

Destinazione: residenziale, parcheggi e viabilità;
Volumetria massima: 2.200 mc;
Superficie coperta (Sc): max 35% St (superficie territoriale totale);
Altezza: max 7,50 ml.

Il Piano Attuativo risulta in variante al vigente PRG, ai sensi dell'art. 15, comma 5, della L.R. n. 34/92 e ss.mm.ii., in quanto relativo ad un'area con solo una diversa perimetrazione rispetto alla zona "C" di espansione residenziale prevista dal vigente PRG; nella Relazione Tecnico illustrativa trasmessa viene precisato che una porzione del parcheggio comunale di mq 178,54, non inserita nel PRG vigente all'interno del perimetro del Piano Attuativo AP - 30, con la presente variante viene inclusa nel perimetro del piano e una porzione di particelle private (nn.1539, 1553, 759) di mq 99,50 invece viene inclusa all'interno della sede stradale.

Il soggetto privato si impegna a realizzare il parcheggio pubblico in ottemperanza alla seguente prescrizione contenuta nelle NTA :*" Il parcheggio pubblico deve essere realizzato a spese del privato attuatore nell'area di proprietà comunale inserita nell'AP. Il volume previsto (max mc 2200) può essere realizzato nella sola area privata inserita nella AP"*.

Come si evince dagli elaborati di progetto il Piano Attuativo, nel rispetto dei sopra riportati dati e parametri urbanistico-edilizi, interessa un'area della superficie territoriale di mq 2.320,04 nella quale è prevista la formazione di un lotto edificabile di mq 1.483,49, dove potrà essere realizzato un edificio plurifamiliare, costituito da n. 7 unità immobiliari, per complessivi mc 2.198,86 (inferiore a mc 2.200,00 massimo ammissibile), con altezza fuori terra pari a ml 7,50, di n. 3 piani complessivi composti da :

- un livello interrato con destinazione a garage e superfici accessorie e pertinenziali,
- due livelli fuori terra a destinazione residenziale costituiti da n. 3 unità abitative al piano terra e n. 4 unità abitative al piano primo.

Nella Relazione si specifica che il Piano in questione prevede la realizzazione di una superficie destinata a parcheggio pubblico, secondo le prescrizioni del PRG, sull'area comunale, alla quale sarà integrata anche un'ulteriore porzione di verde pubblico, determinando una superficie a standard pubblico complessiva di mq 836,55.

Nell'elaborato n. U-08 *"Stato modificato – Planimetria con destinazioni d'uso"* è riportata la verifica del rispetto del limite minimo della superficie a standard richiesto dalla normativa vigente considerando 120 mc/ab.(mc 2.200/120) da cui si ricavano 19 abitanti insediabili; le aree a standard urbanistico previste sono di 836,55 mq destinato in parte a parcheggi e in parte verde pubblico, di gran lunga superiori alle aree richieste dalla normativa vigente pari a mq 399 considerando 21mq/ab di aree a standard richieste dalla normativa vigente.

Nel documento Istruttorio allegato alla Delibera di Giunta Comunale n. 407 del 16.123.2021 si legge inoltre che fanno parte delle aree a standard anche il verde pubblico aggiuntivo previsto dalla L.R. 34/92:

"Il progetto prevede inoltre la realizzazione e la cessione di un'area a verde pubblico di mq 97, superiore alla quantità minima prevista dall'art. 21, c.4 della L.R. n. 34/92 in relazione al verde pubblico aggiuntivo." che sarebbe pari a mq 57 (mq 3 X 19 ab.)

Nell'elaborato n. U-09 *"Stato modificato – Previsioni planivolumetriche vincolanti 1"* è riportata la verifica del rispetto del limite della superficie coperta dal nuovo edificio (mq 382,41) in rapporto a quella prescritta dal sopracitato art. 61 delle NTA del PRG pari a mq 812,01 (mq 2.320,04 x 0,35).

Nella Delibera di Giunta Comunale viene specificato che i pareri previsti dalla normativa vigente per i Piani Attuativi verranno acquisiti prima dell'approvazione del Piano in oggetto.

CONCLUSIONI

