



OGGETTO	RELAZIONE TECNICA
INTERVENTO	Piano Attuativo in Variante al PRG per la realizzazione di una nuova area destinata ad attività turistiche-ricettive <i>Zona F8 - zona per attività turistiche ricettive -</i>
RICHIEDENTI:	MAC s.r.l. Contrada Aso snc 63062 Montefiore dell'Aso (AP) C.F.: 02004130445
UBICAZIONE INTERVENTO:	Montefiore dell'Aso – Contrada Aso Dati Catastali: Foglio 1 – Particelle: 101, 163, 196 Foglio 5 – Particelle: 5, 7, 138, 172, 208, 211, 212, 348, 360

1. Inquadramento Territoriale

2. Dati Piano Attutivo

3. Inquadramento Urbanistico (area interessata dal P.A.)

4. Descrizione di carattere generale del Piano

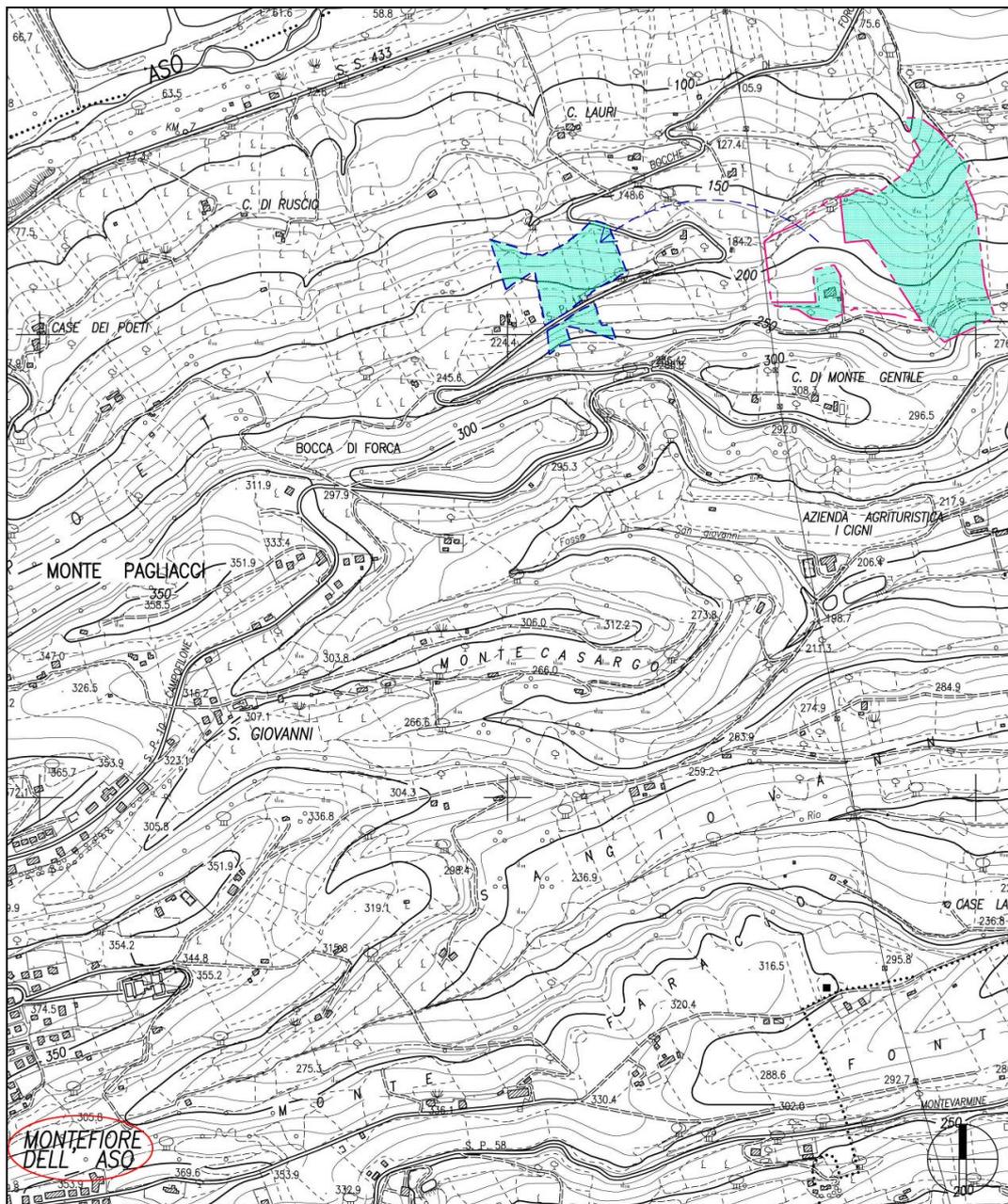
5. Il Progetto

6. Opere di urbanizzazione

7. Aree da cedere

1. Inquadramento Territoriale

Il Piano in esame prevede il trasferimento di parte della capacità edificatoria della zona F5 – zona per attività ricettive “Case Graziani”, del comune di Montefiore dell’Aso, su un terreno situato in via Contrada Aso con attuale destinazione agricola, e viceversa, destinare a zona agricola parte della zona F5.





2. Dati Piano Attutivo

Particelle in Zona F5 che passano ad agricola:

Foglio	Particella	Superficie Catastale (mq)	Proprietà
2	403	245	Premi Maria Cristina
	404	12335	
	405	485	
	513	14255	
	514 a	15000	
	<i>Totale</i>	<i>42320</i>	

Secondo le NTA del PRG del comune di Montefiore dell'Aso la zona F5 è destinata a: "*Pubblici esercizi per ricezione e ristoro. Strutture ricettive alberghiere o extralberghiere. Villaggi turistici. Strutture a carattere sportivo e ricreativo. Terziarie nel limite del 10% della SUL per le attività di commercio al dettaglio, sale convegni, sportelli bancari etc.*"

I parametri urbanistici della zona omogenea F5 sono i seguenti: $It = 0,15 \text{ mc/mq}$ e $H \text{ max} = 6 \text{ m}$, pertanto la volumetria edificabile da trasferire è pari a $0,15 \times 42320 = 6348 \text{ mc}$.

Particelle in Zona E che passano a Zona F7:

Foglio	Particella	Superficie Catastale (mq)	Proprietà
1	101	1240	MAC srl
	163	3510	
	196	834	
	<i>Totale</i>	<i>5584</i>	

Foglio	Particella	Superficie Catastale (mq)	Proprietà
5	211	270	MAC srl
	348	1020	
	138	6860	
	5	4820	
	212	5260	
	172	4548	
	7	1120	
	208	2250	
	360	2020	
	<i>Totale</i>	<i>28168</i>	

Totale (Foglio 1 + Foglio 5) = 33752 mq

La nuova zona F7 avrà la stessa destinazione urbanistica della Zona F5.

Il piano attuativo prevede quindi il trasferimento di **6348 mc** edificabili, nella area di seguito riportata, che ha un'estensione di **33752 mq**, per cui si avrà un IT pari a **0,188 mc/mq**.

Il Piano in esame non comporta quindi un incremento del carico urbanistico del PRG vigente ma una ricollocazione delle previsioni edificatorie attuali.

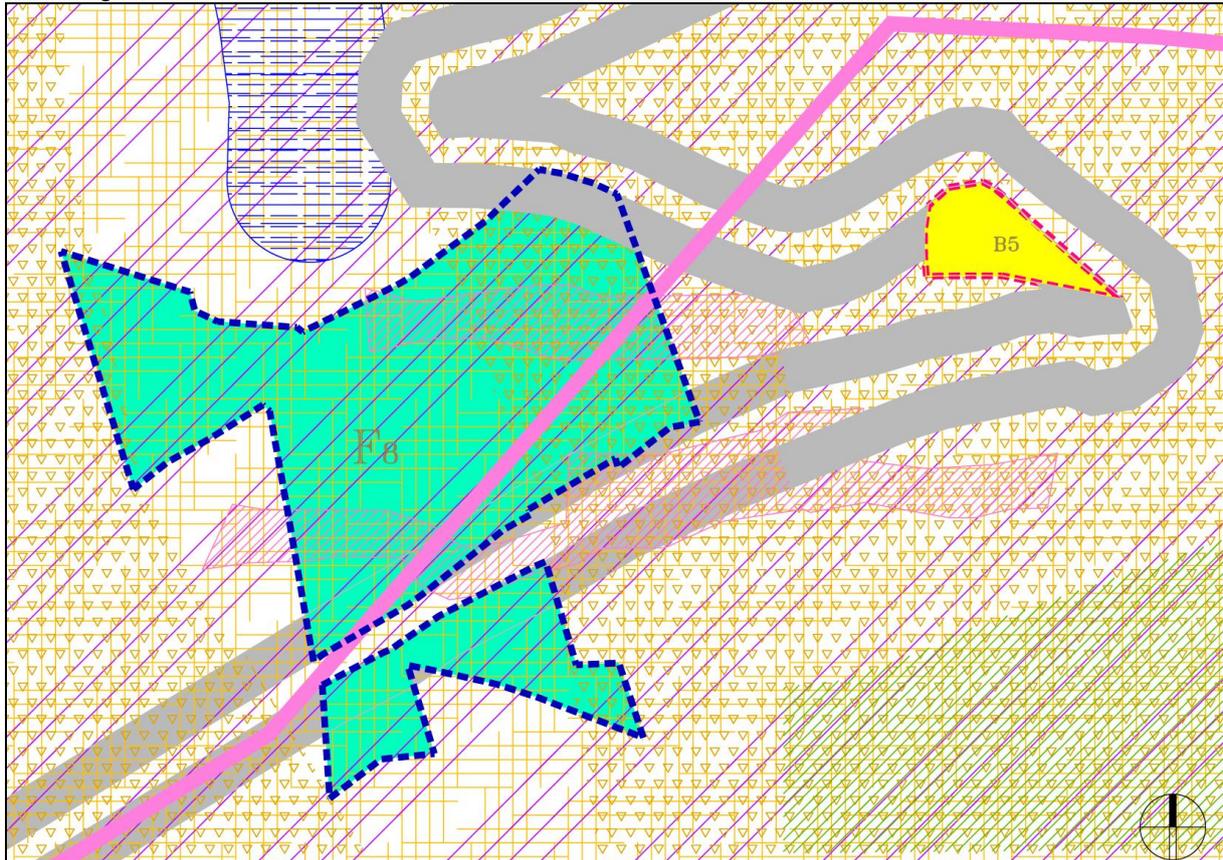
gianmaria iommi architetto

via Giovanni XXIII, 4 - 63827 Pedaso (FM)
tel:3477853747 - mail: gianmariaiommi@tiscali.it



3. Inquadramento Urbanistico (area interessata dal Piano Attuativo)

Estratto PRG adeguato al PPAR



Legenda PRG

	ZONA "F8" – ZONA PER ATTREZZATURE TURISTICO-RICETTIVE		AREE C DI QUALITA' DIFFUSE – ART. 23 PPAR –
	ZONA "E" – ZONA OMOGENEA E – AGRICOLA		AREE "V" AMBITO ANNESSO ALLE INFRASTRUTTURE DI QUALITA' DIFFUSE A MAGGIORE INTENSITA' DI TRAFFICO – ART. 23 PPAR –
	ZONA "B5" – ZONA DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA EXTRAURBANA		CRINALI – ART. 30 PPAR –
	ZONA DI RISPETTO STRADALE		VERSANTI – ART. 31 PPAR –
	DELIMITAZIONE VINCOLO IDROGEOLOGICO – ART. 1 R.D. n. 3267/23 –		ELEMENTI DIFFUSI DEL PAESAGGIO AGRARIO – ART. 37 PPAR –
	CONFINI NUOVA ZONA RICETTIVA F8		CORSI D'ACQUA – ART. 29 PPAR –

gianmaria iommi architetto

via Giovanni XXIII, 4 – 63827 Pedaso (FM)
tel:3477853747 - mail: gianmariaiommi@tiscali.it

4. Descrizione di carattere generale del Piano

L'area in esame si trova fuori dal centro abitato, in zona agricola, presso Contrada Aso; si tratta di un terreno con un declivio in direzione nord con una pendenza compresa tra il 10 e il 30% perlopiù incolto, dove non sono presenti specie arboree protette.



In linea con la destinazione d'uso prevista per la zona F5, da cui proviene la cubatura edificabile, nella superficie territoriale oggetto di variante si prevede la realizzazione di una struttura turistico-ricettiva che non prevede la presenza di una sala ristorante (Residence o Bed & Breakfast).

Il residence sarà in grado di ospitare un numero massimo di Abitanti Equivalenti pari a $6348/80 = 79,35 \approx 80$ (*art. 18, comma 4, L.R. 34/92: "ad ogni 80 mc di nuova costruzione con destinazione d'uso turistico corrisponde un abitante equivalente"*).

L'area è servita dall'acquedotto passante sul confine Nord, la rete idrica di adduzione prevede una cisterna di accumulo e una successiva distribuzione a caduta verso i diversi edifici.

L'area non è collegata alla rete fognaria comunale, l'impianto di smaltimento delle acque reflue sarà pertanto composto (*secondo le modalità previste dalle NTA del Piano di Tutela delle Acque della Regione Marche*) da più elementi in serie che complessivamente sono in grado di espletare il trattamento delle stesse : Degrassatore + Fossa Imhoff + Impianto di Fitodepurazione.

La superficie territoriale in esame resterà in gran parte permeabile, e per l'irrigazione delle specie arboree e l'alimentazione della piscina sarà utilizzata l'acqua della falda acquifera sottostante.



L'area non è servita dalla rete del metanodotto comunale, si prevede pertanto l'installazione di cisterne di GPL .

Dal punto di vista paesaggistico gli indirizzi, le prescrizioni e le misure sono orientate ad assicurare la salvaguardia dei valori paesaggistici, ambientali, dell'area, a cui si riferiscono fundamentalmente le azioni programmatiche degli obiettivi di qualità paesaggistica.

In particolare, sarà curato l'intervento tendente a mantenere i valori naturalistici dell'area, mediante la conservazione delle essenze arboree esistenti, ed integrando la piantumazione con essenze tipiche della macchia mediterranea al fine di mitigare le opere.

I materiali previsti e da impiegare al fine dell'attuazione del Piano di Lottizzazione non saranno dannosi per la salute e per l'ambiente, e, non si farà ricorso a materiali rari e preziosi né inquinanti, ma saranno utilizzati materiali semplici e tipici dell'edilizia civile.

Questo progetto si pone come intento primario quello di favorire lo sviluppo del turismo nel comune di Montefiore dell'Aso e provincia dove la domanda di alloggio, specie nella stagione estiva, è in continua crescita.

5. Il Progetto

Nella superficie territoriale oggetto di variante si realizzerà un residence, una struttura ricettiva priva di una sala ristorante comune, composta da 8 diversi edifici, ciascuno dei quali potrà contenere singole unità abitative dotate di angolo cottura e servizi igienici. Ogni edificio avrà un'altezza massima di 6,00 m e un massimo ingombro variabile: gli edifici 1,2,3 avranno un ingombro massimo pari a 12 x 16 metri mentre gli edifici 4, 5, 6, 7, 8 potranno avere un ingombro massimo pari a 12 x 20 metri.

Tutti gli edifici sono serviti da un percorso carrabile, e i disabili, una volta raggiunto il parcheggio riservato, potranno accedere alle abitazioni senza dover superare barriere architettoniche di alcun tipo, né percorrere rampe con pendenza maggiore all'8% (vedi percorsi su planimetria).

Saranno riservati appositi spazi per il parcheggio privato in misura non inferiore ad 1 metro quadrato ogni 10 mc. di costruzione ai sensi dell'articolo 41 sexies della legge 17 agosto 1942, n.1150 così come modificato dalla legge n.122/1989.

Le aree a parcheggio saranno piantumate con almeno un albero ad alto fusto di essenza tipica del luogo ogni 25 mq. di superficie.

Nel limite del 20% della SUL sarà possibile realizzare spazi destinati a sale convegni.

St (mq)	Sf (mq)	It (mc/mq)	V max (mc)	H max (m)	RAPPORTO COPERTURA MASSIMO
33752	33752	0,188	6348	6,00	0,055



Planimetria Generale



gianmaria iommi architetto

via Giovanni XXIII, 4 - 63827 Pedaso (FM)
tel: 3477853747 - mail: gianmariaiommi@tiscali.it

6. Opere di urbanizzazione

Sono a carico del Lottizzante la realizzazione delle seguenti opere:

Rete smaltimento acque nere

L'area non è collegata alla rete fognaria comunale, l'impianto di smaltimento delle acque reflue pertanto sarà composto da più elementi in serie che complessivamente sono in grado di espletare il trattamento delle stesse: Degrassatore + Fossa Imhoff + Impianto di Fitodepurazione.





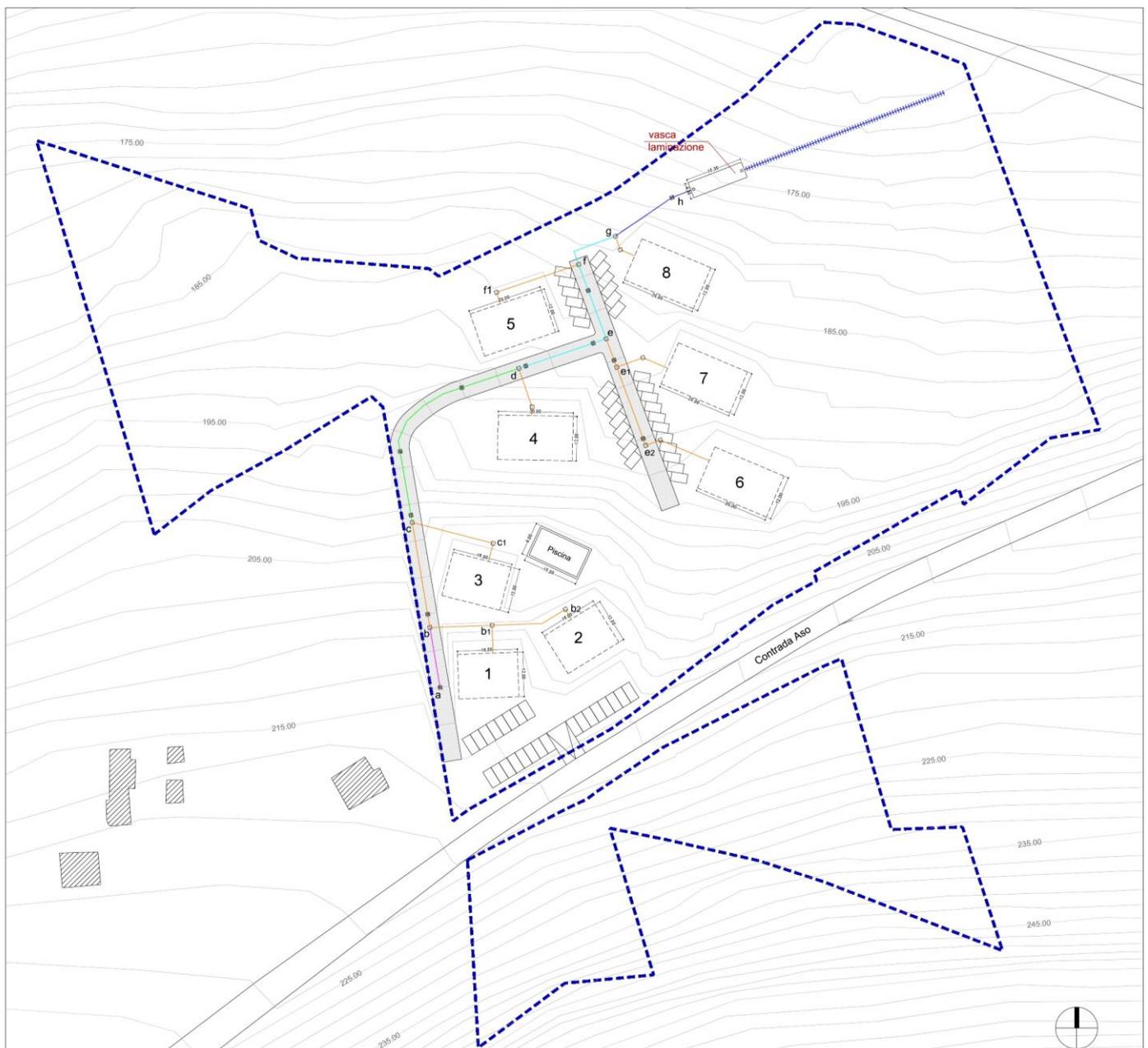
Rete smaltimento acque meteoriche/verifica compatibilità idraulica

La localizzazione degli edifici impedisce di raggiungere il fosso più vicino in modo economico ed efficiente, pertanto, trovandoci in aperta campagna, si è deciso di smaltire le acque bianche a terra dopo averle raccolte e convogliate in invasi di laminazione e raccolta così come chiesto dalla L.R. 23.11.2011 n.22 all'articolo 13, paragrafo 3, comma b):

"per le finalità di cui all'articolo 10, comma 3, dispongono la realizzazione di invasi di laminazione-raccolta delle acque meteoriche dalle superfici impermeabilizzate per una capacità pari ad almeno 350 metri cubi per ogni ettaro di superficie impermeabilizzata."

La superficie impermeabilizzata dagli edifici, dalla piscina, e dalla strada carrabile, prevista dal Piano è pari a 3011 mq, per cui in proporzione ($350 \text{ mc} : 10000 \text{ mq} = x \text{ mc} : 3011 \text{ mq}$) e approssimando, sono previste vasche di laminazione e raccolta in misura pari a 110 mc.

Le acque così raccolte saranno poi smaltite a terra gradualmente mediante sub-irrigazione.



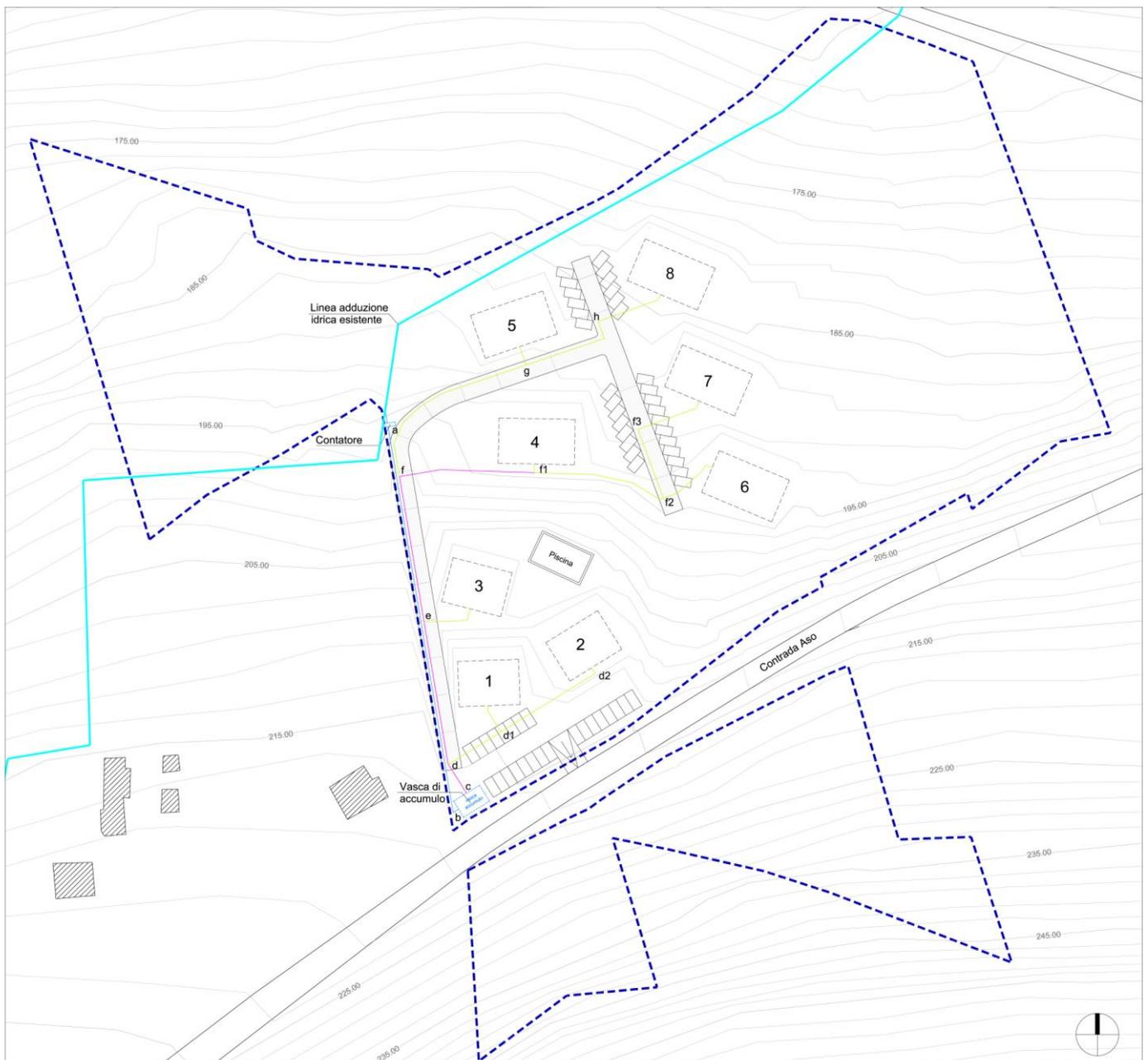
gianmaria iommi architetto

via Giovanni XXIII, 4 - 63827 Pedaso (FM)
tel:3477853747 - mail: gianmariaiommi@tiscali.it



Rete idrica

Il Ciip, chiamato ad esprimere un Parere Preventivo, ha specificato che l'approvvigionamento idrico ad uso igienico potabile potrà avvenire mediante derivazione dalla rete idrica distributrice esistente nella zona con erogazione limitata e l'apposizione di un solo contatore a servizio dell'intero insediamento per una portata massima pari a 1 l/s essendo la zona sprovvista, al momento, delle infrastrutture idriche idonee a soddisfare richieste per nuovi insediamenti abitativi (vedi parere preventivo allegato). Per questo motivo il progetto della Rete Idrica prevede l'installazione di una vasca per l'accumulo dell'acqua proveniente dalla rete comunale, da cui verrà quindi distribuita alle singole unità abitative. Per l'irrigazione delle specie arboree e l'alimentazione della piscina sarà utilizzata l'acqua della falda acquifera sottostante.



gianmaria iommi architetto

via Giovanni XXIII, 4 - 63827 Pedaso (FM)
tel:3477853747 - mail: gianmariaiommi@tiscali.it



Rete enel

La rete che servirà gli edifici previsti dal piano si allaccerà alla rete aerea enel esistente passante nella superficie territoriale oggetto del piano e indicata in planimetria dalla linea tratteggiata.



gianmaria iommi architetto

via Giovanni XXIII, 4 – 63827 Pedaso (FM)
tel:3477853747 - mail: gianmariaiommi@tiscali.it



Rete Gas - Metano

La superficie territoriale oggetto di variante non è servita dalla rete del metano, è previsto l'uso di serbatoi di GPL per la produzione di acqua calda sanitaria.

Rete Telefonica

Non è prevista la formazione della rete telefonica, previsto l'utilizzo della rete mobile.

7. Aree da cedere

Il DM 1444/68 non fa riferimento al caso di aree destinate ad attività turistico-ricettive; ma l'articolo 5 dello stesso Decreto, preso in passato come riferimento per casi simili dalla Provincia di Ascoli Piceno, al comma 2 stabilisce che *"nei nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale, a 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti, deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazio, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi (in aggiunta a quelli di cui all'art. 18 della legge n. 765); tale quantità, per le zone A) e B) è ridotta alla metà, purché siano previste adeguate attrezzature integrative."*

Con il comune di Montefiore, vista la posizione dell'area oggetto del Piano e considerata l'assenza della necessità di aree da destinare a parcheggio nella zona, si è deciso di destinare un'area con un'estensione pari all'80% della SUL realizzabile a verde pubblico.

$V_{max} = 6348 \text{ mc}$

$SUL = 6345/3 = 2116 \text{ mq}$

Area da cedere a standard = $(2116/100) \times 80 = 1692,80 \text{ mq}$

Vedi elaborato grafico allegato TAV.4, (area individuata in planimetria dal retino composto da piccole croci verdi e la dicitura 'Verde Pubblico').

Sup. territoriale - fondiaria		Aree pubbliche	Nuovi edifici privati
ST(mq)	SF(mq)	Verde (mq)	Vol(mc)
33752	33752	1692,80	6348

Pedaso, Novembre 2013

il tecnico incaricato arch. Gianmaria Iommi

gianmaria iommi architetto

via Giovanni XXIII, 4 - 63827 Pedaso (FM)
tel:3477853747 - mail: gianmariaiommi@tiscali.it