

Ing. Riccardo Adamoli  
Via mutilati e invalidi del lavoro, 43/A –63100 Ascoli Piceno  
Tel 3204785788; E-MAIL: [ing.riccardoadamoli@gmail.com](mailto:ing.riccardoadamoli@gmail.com)

#### 1. OGGETTO:

Il sottoscritto Ing. Riccardo Adamoli, con studio in Ascoli Piceno, via Mutilati del Lavoro, 43/A, incaricato dai sotto elencati richiedenti, redige la presente progettazione relativa alla variante al Piano di Lottizzazione “Palazzolo”, ubicato nel capoluogo del Comune di Folignano, convenzionato in data 02.03.2009.

#### RICHIEDENTI:

L’area interessata dall’intervento urbanistico attuativo è di proprietà dei signori:

1) TECNO ART SRL L.go delle Ginestre, 3 – 63100 Ascoli Piceno P.IVA 01802790442 – rappresentata dal sig. De Carolis Marco Nato ad Ascoli Piceno il 21.06.1974 - CF: DCRMRC74H21A462V

#### 2) EREDI MARINI:

MARINI ALESSANDRO, nato a Folignano (AP) il 30.03.1951, residente a Sant’Egidio alla Vibrata (TE), Via Indipendenza 37 – CF MRN LSN 51C30 D652 M

MARINI PAOLA, nata a Folignano (AP) il 05.02.1948, residente a Sant’Egidio alla Vibrata (TE), Via Piave 16 – CF MRN PLA 48B45 D652 G

3) IMPRESA DI COSTRUZIONI CELANI MARIO S.r.l., Via Assisi - Folignano, P IVA 01862430442 rappresentata dal Sig. Celani Mario, nato ad Folignano (AP) Il 07.01.1943, residente in Folignano, Viale Assisi 12

4) Società EDILCASA dei Fratelli Catalini srl con sede in Via della Repubblica 11 (CAP 63100) Ascoli Piceno, P.IVA 01071830440

5) Società TECNO ART S.r.l. con sede in L.go delle Ginestre, 3 – 63100 Ascoli Piceno - P.IVA 01802790442, rappresentata dal sig. De Carolis Marco nato ad Ascoli Piceno il 21.06.1974 - CF: DCRMRC74H21A462V

Nel seguito della presente saranno denominati solamente come lottizzanti.

## 2. INDIVIDUAZIONE URBANISTICA DELL'AREA DI LOTTIZZAZIONE

L'area d'interesse è stata determinata tenendo conto della perimetrazione individuata nel P.R.G. vigente nel quale si evidenzia l'area avente destinazione C "zona di espansione".

## 3. IDENTIFICAZIONE OROGRAFICA

L'area oggetto d'intervento, si pone nella località "Palazzolo", ed esattamente interessa la zona a nord-est del centro abitato noto come "Capoluogo" del Comune di Folignano. Essa si posiziona, sul lato ovest quasi parallelamente alla strada Comunale per Folignano o della Scodella. A sud, invece, confina con via Firenze. L'area ha una forma irregolare allungata ed un andamento altimetrico leggermente irregolare con pendenze principali da sud ovest a nord est.

La forma e le dimensioni dell'area, oltre che l'andamento altimetrico sono risultati fattori fortemente condizionanti nella guida delle scelte urbanistiche ed edilizie attuate nella progettazione.

## 4. VINCOLI

- Vincolo sismico: in sede di progettazione esecutiva dovranno essere depositati il progetto corredato da calcoli statici, conformemente alla normativa antisismica vigente.
- Zona di rispetto chiesa San Michele (50 mt.)
- Ambito di tutela def. Crinali (art. 10 N.T.A.)

## 5. OGGETTO DELLA PRESENTE VARIANTE

La variante alla lottizzazione convenzionata riguarda:

- una diversa suddivisione dei lotti n° 1, 2, 3, 4, 5, 6 mantenendo nel loro complesso la stessa superficie pari a 3.342,00 mq e contestualmente una diversa distribuzione del verde adiacente ma anche in questo caso mantenendo le stesse superfici approvate

**Non vengono in alcun modo variate la viabilità prevista nel piano di lottizzazione convenzionato (viabilità già realizzata, fatta eccezione per la pa-**

**vimentazione stradale), la cabina enel ( collaudata ed attiva), la rete di ad-  
duzione idrica ( realizzata in conformità al progetto autorizzato e collauda-  
ta dal CIIP Spa), la rete di smaltimento delle acque bianche ( già realizzata  
in conformità al progetto autorizzato), la rete di smaltimento delle acque nere  
(realizzata in conformità al progetto autorizzato e collaudata dal CIIP  
Spa), le tubazioni inerenti la linea enel di media e bassa tensione ( già realizzate  
ed elettrificate dall' Ente gestore), le tubazioni inerenti la linea telefonica ( già  
realizzata), la linea del gas ( già realizzata dall' ente gestore in conformità al  
progetto approvato, la linea della pubblica illuminazione, inoltre tale  
modifica non va ad incidere in alcun modo sui costi di realizzazione.**

#### 6. PREVISIONI DEGLI STRUMENTI URBANISTICI

Individuata l'area come sopra descritto, ai fini della progettazione della variante alla lottizzazione d'ufficio, si è tenuto conto dei parametri riportati nella tabella seguente, derivanti dalle norme tecniche di attuazione del P.R.G. vigente e dalla monetizzazione degli standard secondari (6 mq/ab.), autorizzata da Codesta Amministrazione.

<b>Descrizione parametro urbanistico</b>	<b>P. R. G. Zona C</b>
Indice territoriale	1,50 mc/ mq
Altezza massima	10,50 mt.
Distanza dai confini	5,00 mt.
Distanza dalle strade	5,00 mt.
Distanza tra i fabbricati	10,00 mt.
Standard Parcheggi pubblici e verde pubblico	15 mq/ab.

#### 9. INDIVIDUAZIONE DATI PROGETTUALI, VERIFICHE STANDARDS URBANISTICI

All' interno della superficie così individuata, tenendo conto delle perimetrazioni riportate nella tavola n° 2 derivante dallo stralcio del vigente P.R.G. (zona C di espansione), si è provveduto a determinare la superficie territoriale.

Variante al Piano di Lottizzazione "Palazzolo" convenzionato in data 02.03.2009 - Folignano

Ing. Riccardo Adamoli  
Via mutilati e invalidi del lavoro, 43/A –63100 Ascoli Piceno  
Tel 3204785788; E-MAIL: [ing.riccardoadamoli@gmail.com](mailto:ing.riccardoadamoli@gmail.com)

In base al suddetto valore, tenendo conto dei parametri del P. R. G. riportati nelle N. T. A. , si riportano nella seguente tabella i dati di progetto previsti e le relative verifiche degli standard urbanistici:

Superficie edificabile	36.940 mq
Superficie strada comunale esistente all'interno della superficie edificabile	656 mq
Superficie territoriale	36.284 mq
Indice territoriale	1,50
Volume realizzabile	54.426 mc
Volume complessivo di progetto previsto	35.738,60 mc
Numero abitanti previsti	298
Superficie minima da destinare a Standard urbanistici (mq 15 per abitante)	4.470,00 mq
Superficie di progetto prevista da cedere per verde pubblico	3.576,00 mq
Superficie di progetto prevista da cedere per parcheggi pubblici	903,00 mq
Totale superficie di progetto da cedere per standard urbanistici	4.479,00 mq
Numero lotti edificabili previsti	36
Superficie totale destinata a Viabilità Pubblica Principale	3.438 mq

#### 10. SUDDIVISIONE IN LOTTI, INDIVIDUAZIONE TIPOLOGIE EDILIZIE

Per l'individuazione dei lotti si è tenuto conto dei limiti delle singole proprietà individuate nel catasto e del perimetro dell'area di lottizzazione.

All'interno di ogni lotto è stata individuata una tipologia edilizia (puramente indicativa) che rispetta i parametri urbanistici indicati nelle norme tecniche di attuazione del P. R. G.

Le scelte operate hanno seguito una linea comune tenendo conto della superficie e della forma dei singoli lotti, della esposizione rispetto alle strade di lottizzazione (siano esse pubbliche o private) e delle esigenze dei singoli lottizzanti.

All'interno di ogni lotto sono stati riportati:

- L'ingombro massimo degli edifici nel rispetto delle distanze dai confini, dai fabbricati e dalle strade.
- La sagoma ipotizzata (puramente indicativa) delle singole tipologie edilizie previste.
- La volumetria massima realizzabile all'interno di ogni singolo lotto

Ing. Riccardo Adamoli  
Via mutilati e invalidi del lavoro, 43/A -63100 Ascoli Piceno  
Tel 3204785788; E-MAIL: [ing.riccardoadamoli@gmail.com](mailto:ing.riccardoadamoli@gmail.com)

Si precisa che le tipologie edilizie indicate nel piano attuativo vigente, sono puramente indicative e che le stesse potranno subire modifiche relative alle altezze e alla superficie in pianta, sempre nel rispetto dei parametri urbanistici di riferimento e nel rispetto della massima volumetria realizzabile in ogni singolo lotto.

Pertanto sarà possibile modificare le altezze degli edifici in funzione delle loro superfici, purché il volume in ogni singolo lotto sia minore o uguale al volume massimo di progetto.

In fase di progettazione definitiva è possibile modificare il numero dei lotti, accorpando un massimo di due lotti confinanti, realizzando costruzioni in aderenza con un fronte massimo di 60 mt., anche modificando la tipologia edilizia. Il volume massimo del lotto ottenuto dall'accorpamento di lotto contigui sarà uguale alla somma dei volumi dei lotti accorpati.

Nel prospetto che segue vengono riportati tutti i lotti, le loro superfici, le massime volumetrie realizzabili all'interno degli stessi e l'altezza della tipologia edilizia ipotizzata.

Ing. Riccardo Adamoli  
 Via mutilati e invalidi del lavoro, 43/A –63100 Ascoli Piceno  
 Tel 3204785788; E-MAIL: [ing.riccardoadamoli@gmail.com](mailto:ing.riccardoadamoli@gmail.com)

N° lotto	Sup. edificabile (mq)	Volume progetto (mc)
1	1358	1844.70
2	1020	1844.70
3	1042	1844.70
4	1058	1521
5	1306	1521
6	978	1521
7	506	570
7/A	888	969
7/B	500	641
8	465	513
9	443	513
10	429	513
11	455	456
12	431	513
13	503	655.5
14	499	655.5
15	589	741
16	606	741
17	826	969
18	667	798
19	446	513
20	442	456
21	497	570
22	595	570
23	585	513
24	477	456
25	590	513
26	473	456
27	553	655.5
28	444	513
29	412	513
29/A	554	513
30	416	456
30/A	405	456
Ex lotti 31 e 32 Non oggetto di variante	5590	9240
<b>TOTALE</b>		<b>35.738,60</b>

Il volume di progetto risulta essere pertanto inferiore al volume massimo consentito pari a mc 54.426,00

## 11. VERDE PUBBLICO E PARCHEGGI PUBBLICI (STANDARDS URBANISTICI)

Rispetto al piano di lottizzazione convenzionato, la presente variante non apporta modifiche sostanziali alla distribuzione del verde pubblico e dei parcheggi in termini di superfici.

Così come previsto dalle NTA del vigente Piano Regolatore, l'accorpamento di almeno il 70% del verde pubblico viene rispettato e viene mantenuto pressochè invariato rispetto al piano di lottizzazione approvato e convenzionato.

## 12. STRADE DI LOTTIZZAZIONE E SERVIZI

Nessuna variazione viene apportata alle strade di lottizzazione rispetto a quanto approvato da codesta amministrazione.

Le caratteristiche tecniche della viabilità pubblica sono evidenziate negli elaborati allegati.

## 13. DESTINAZIONE D'USO DEI FABBRICATI

Le sagome e le dimensioni planimetriche dei fabbricati, come già indicato nei punti precedenti, hanno solamente valore indicativo e di visualizzazione. Sarà cura dei progettisti del progetto esecutivo, all'atto della richiesta del permesso di costruire, indicare l'esatta ubicazione, forma e dimensione dei singoli edifici, in diretto rapporto con le dimensioni del lotto e del limite di posizionamento del fabbricato all'interno del lotto stesso e nel rispetto comunque della volumetria massima riportata per ogni singolo lotto ed indicata al precedente punto n° 10 e alla tavola n° 2.

Rimangono quindi vincolanti i parametri essenziali e cioè, la volumetria prevista per ciascun lotto e il rispetto dei parametri riportati nelle N.T.A. del vigente P.R.G.

Ing. Riccardo Adamoli  
Via mutilati e invalidi del lavoro, 43/A –63100 Ascoli Piceno  
Tel 3204785788; E-MAIL: [ing.riccardoadamoli@gmail.com](mailto:ing.riccardoadamoli@gmail.com)

Adeguabilità: gli edifici progettati, potranno essere adeguati in funzione delle specifiche destinazioni d'uso, purché rientranti nei parametri previsti nella presente lottizzazione e nel rispetto dei parametri riportati nelle N. T. A. del vigente P.R.G.

Sono ammesse le destinazioni d'uso residenziali; oltre alle altre destinazioni d'uso previste dalle N. T. A. purché in misura non superiore al 20 % della volumetria massima.

#### 14. AREE SCOPERTE

Le aree scoperte saranno sistemate con terreno vegetale e con acciottolato permeante, in modo da consentire il transito con gli automezzi, e al contempo, non costituire aggravio del carico idrico di superficie, atteso che le aree sono permeabili.

Il terreno vegetale consentirà un'adeguata piantumazione lungo i confini fra i lotti. Queste saranno costituite da essenze sempreverdi, in modo anche da impedire l'inspicere sulle proprietà confinarie.

I lotti, a sistemazione avvenuta potranno avere delle pendenze contenute, in modo da favorire il deflusso delle acque meteoriche di superficie e permettere una minore incisività sul terreno di sedime in termini di scavi e riporti.

Il perimetro dei vari lotti sarà caratterizzato da muro di recinzione nel rispetto del norme di cui al regolamento edilizio e del codice della strada.

#### 15. MATERIALI E COLORI:

Struttura: i fabbricati saranno costruiti, alternativamente con muratura portante ordinaria, strutture portanti in legno, strutture portanti in acciaio o cemento armato. Resta ampia discrezionalità sulla scelta dei materiali e delle tipologie, in capo ai progettisti in ambito dei progetti esecutivi. Il tutto dovrà essere compatibile con la normativa vigente.

Finiture: le pareti esterne saranno intonacate e tinteggiate con colori pastello con utilizzo di mattoncini faccia vista.

Gli infissi esterni dovranno essere in legno, alluminio anodizzato, pvc

Le rifiniture interne saranno curate in conformità ai regolamenti igienico – sanitari, quindi comprenderanno anche vespai, massetti, impermeabilizzazione di base, isolamento termoacustico, pavimenti, intonaci, impiantistica,

Ing. Riccardo Adamoli  
Via mutilati e invalidi del lavoro, 43/A -63100 Ascoli Piceno  
Tel 3204785788; E-MAIL: [ing.riccardoadamoli@gmail.com](mailto:ing.riccardoadamoli@gmail.com)

scialbature, servizi igienici, rivestimenti di pareti e tutto quanto altro occorrente a qualsiasi titolo, fino a rendere gli immobili perfettamente compatibili con le destinazioni d'uso dichiarate.

I materiali ed i colori potranno essere variabili purché l'insieme mantenga le connotazioni armoniche

#### 16. OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA – viabilità e sottoservizi

Non vengono in alcun modo variate la viabilità prevista dal piano di lottizzazione convenzionato (viabilità già realizzata fatta eccezione per la pavimentazione stradale), la cabina enel (già realizzata e collaudata), la rete di adduzione idrica (realizzata in conformità al progetto autorizzato e collaudata dal CIIP Spa), la rete di smaltimento delle acque bianche (già realizzata in conformità al progetto autorizzato), la rete di smaltimento delle acque nere (realizzata in conformità al progetto autorizzato e collaudata dal CIIP Spa), le canalizzazioni inerenti la linea enel di media e bassa tensione (già realizzate ed elettrificate dall'Ente gestore), le tubazioni inerenti la linea telefonica (già realizzata), la linea di adduzione del gas (già realizzata dall'ente gestore in conformità al progetto approvato). Non si prevede inoltre modifiche alla pubblica illuminazione, le cui predisposizioni sono state già realizzate.

#### 17. NORME SUL SUPERAMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE

I progetti si prevedono curati in modo da garantire il soddisfacimento dei dettami della L. 13/ 89 e s. m. i. sia all' interno che all' esterno delle singole unità immobiliari, così come le viabilità sono state progettate senza barriere o limitazioni di movimenti per eventuali portatori di handicap.

Ascoli Piceno  
05/12/2024

Il progettista  
ORDINE DEGLI INGEGNERI TERAMO  
422 ADAMOLI RICCARDO  
(Ing. Riccardo ADAMOLI)  
INGEGNERE

Variante al Piano di Lottizzazione "Palazzolo" convenzionato in data