

COMUNE DI ASCOLI PICENO

VARIANTE AL P.R.G. E AL PIANO INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (P.I.P.) ZONA ARTIGIANALE 21 LOCALITA' "BATTENTE"

NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE

(Adeguate al parere della Amm.ne Provinciale)

DATA Luglio 2004

6v

TAV.

Progettisti:

Ing. Vincenzo Ballatori
Arch. Enrica Petrucci

Collaboratori esterni

Arch. Enrico Cucchiaroni
Geom. Michele Giovanilli
Ing. Romeo Mariani

ELABORATO	ADOSSATO APPROVATO RECEPITO	CON
DELIBERA DI	CONSIGLIO GIUNTA	COMUNALE
N° 74	DEL 19-07-2004	
Il Resp. del procedimento: Ing. Vincenzo Ballatori		



Handwritten signature

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
PIANO P.I.P.

OPIFICI ARTIGIANALI

ART. 1

Gli edifici dovranno essere costruiti all'interno dei singoli lotti assegnati.

La superficie iniziale minima d'intervento (superficie produttiva e alloggi) non inferiore a 400 mq coperti.

Su accordo tra due proprietà adiacenti, è possibile abbinare due unità ed eseguire un edificio, con progetto unitario.

In questo caso sul lato di contatto, si edifica "a-confine" mentre restano immutate tutte le altre distanze.

Un singolo lotto può essere suddiviso in due sub unità.

All'interno delle sub unità, i singoli interventi potranno giovare della possibilità di edificazione a confine, come previsto al punto precedente.

ART. 2

L'intervento edilizio all'interno dei singoli lotti è definito dalla superficie coperta massima e dalla sagoma limite di ingombro riportate nella Planimetria Generale di Piano tavola N. 4V, 4V₁ e N. 8V, 8V₁.

La sagoma è stata determinata per garantire la presenza delle seguenti distanze minime:

- | | |
|--|-----------|
| -Distanza dai confini dei lotti adiacenti | d1 = 5 m. |
| -Distanza dal fronte stradale principale | d2 = 15 m |
| -Distanza dal piede esterno dell'argine o dalle sponde dei corsi d'acqua | d3 = 40 m |

L'altezza Massima dell'edificio è fissata in $H_{max} = 7.50$ ml

La quota di riferimento per la sistemazione del terreno è quella della mezzeria della strada di lottizzazione antistante il lotto.

L'altezza massima è riferita alla linea di gronda del manufatto.

ART. 3

Potranno emergere dall'Altezza Massima consentita tutti i volumi tecnici connessi con l'impiantistica dell'opificio, ivi compresi, camini, silos, torri di raffreddamento, nonché paramenti

pubblicitari e/o mascheramento delle falde di copertura. Le coperture dei manufatti stessi, avranno una linea di colmo massima non superiore ai mt. 1,80 dalla linea di gronda. (In conformità alla normativa del nuovo R.E.)

ART. 4

I corpi di fabbrica potranno essere spiccati a distanza minima di ml. 5,00 (cinque) sia dai confini dei lotti circostanti sia dai confini verso spazi pubblici.

ART. 5

Possono essere realizzati a distanza minore di ml.5 dal confine dei lotti sul lato prospiciente strade, parcheggi, o la fascia di rispetto degli stessi: portinerie, cabine di servizio e tettoie di protezione ingressi e di collegamento, sempre conservando i distacchi laterali dai lotti confinanti, a eccezione delle cabine di servizio quando vengano realizzate in comunione.

ART. 6

Possono essere realizzati a distanza minore di ml. 5 dal confine di lotto, se il terreno contiguo è a destinazione urbanistica diversa da quella per la viabilità (strade, parcheggi, fasce di rispetto degli stessi), soltanto tettoie aperte e passaggi coperti con altezza massima non superiore alla recinzione e comunque non superiore a ml. 2,50.

ART. 7

E' consentita la realizzazione di un alloggio massimo per opificio, da utilizzare quale abitazione per il proprietario o per custodi.

La superficie netta residenziale per ogni alloggio non dovrà superare i 95 mq.

ART. 8

La superficie da destinare a parcheggio non dovrà essere inferiore ad un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione (Legge n 122/89, art. 2 comma 20).

ART. 9

La superficie destinata alla produzione dovrà essere non inferiore alla metà di quella coperta. I locali per magazzini, depositi, dovranno essere utilizzati esclusivamente per stoccaggio merci (materie prime o prodotti finiti) connessi con la produzione.

ART. 10

Sono ammessi locali, mostre esposizioni, la cui superficie pavimentata totale non dovrà superare il 30% (trenta per cento) della superficie utile totale coperta e gli stessi saranno destinati esclusivamente alla mostra dei prodotti parzialmente o totalmente realizzati nell'ambito dell'opificio interessato.

ART. 11

Sono ammessi altresì locali per servizi amministrativi e tecnici con una superficie pavimentata massima del 30% (trenta per cento) della superficie totale coperta e comunque con un massimo di mq 300 (trecento).

ART. 12

Dovranno essere realizzati servizi igienici della misura minima di un servizio per ogni n.5 addetti.

ART. 13

Gli ingressi carrabili usuali agli opifici dell'artigianato saranno realizzati di preferenza sulla viabilità prevista in planimetria. Essi saranno arretrati di ml. 10 (dieci) dal bordo del marciapiede o cordolo o allineamento dal limite della carreggiata stradale vera e propria.

Non sarà richiesto alcun arretramento nei casi in cui il cancello verrà realizzato scorrevole e parallelo alla recinzione, in questo caso la larghezza dell'accesso non potrà essere inferiore a ml. 5 (cinque). Similmente potranno essere previsti senza arretramento della recinzione gli ingressi carrabili saltuari o accessi per veicoli leggeri della larghezza di ml. 4 (quattro).

Gli ingressi pedonali, la cui larghezza non potrà essere superiore a ml. 1,50 potranno essere realizzati senza arretramento.

Gli accessi carrabili ai lotti dovranno essere abbinati per frantumare il meno possibile la fascia a verde parallela alla strada per Folignano.

ART. 14

Le recinzioni dei lotti nel caso che i terreni contigui abbiano la medesima destinazione urbanistica, artigianale o industriale, potranno essere del tipo pieno.

Dovranno realizzarsi recinzioni del tipo trasparente su quei lati nei quali i terreni contigui hanno destinazione urbanistica per servizi collettivi, per verde pubblico o sportivo o destinazione alla viabilità prevista ed a fasce di rispetto della stessa. Il muretto della recinzione in questo caso sarà dell'altezza massima di cm. 50. Sul tipo di recinzione da adottare deciderà la Commissione Edilizia Comunale.

ART. 15

La fascia di Rispetto stradale, e la fascia di arretramento fluviale dai fossi restano vincolate a verde e dovranno essere lasciate libere e sgombre da ogni tipo di manufatto o recinzione piena. Esse dovranno inoltre essere piantumate con essenze arboree ed arbustive con un numero minimo di essenze da installare pari all'1% della volumetria del progetto approvato e secondo le indicazioni della tavola n. 4V "Planimetria Generale".

La delimitazione di proprietà potrà essere consentita con la realizzazione di un modesto cordolo in calcestruzzo della sezione max di cm 20 e dell'altezza massima di cm 20 dal terreno sistemato e sovrastante recinzione trasparente.

Il terreno intorno ai corpi di fabbrica non dovrà subire sterri o rilevati, ma solo lievissimi rimodellamenti e dovrà essere prevalentemente permeabile.

In tutte le aree libere, le zone impermeabili dovranno essere limitate alla stretta necessità di movimentazione dei mezzi aziendali, tutte le aree restanti dovranno essere adeguatamente piantumate con essenze autoctone concordate con il Corpo Forestale dello Stato.

La fascia di rispetto di mt. 40 dai corsi d'acqua non dovrà essere interessata da rilevati o scavi di terreno.

ART.16

Le zone A1, A2, A3 ricadono all'interno della nuova zona artigianale (21), (a sud della zona artigianale già lottizzata di cui alla variante al P.R.G. approvata con delibera G.R. n. 1556 del 29.06.98) e non ricadenti all'interno del limite dell'area P.I.P. soggetta alle presenti norme.

L'ambito di tutela degli edifici posti all'interno delle zone denominate A1, A2, A3, è di ml 50,00.

L'ambito di tutela degli edifici A1 e A2 potrà essere ridotto esclusivamente in corrispondenza dei lotti del P.I.P. e nella misura strettamente necessaria a consentire le edificazioni programmate; come riportato sugli elaborati di zonizzazione (Tav. 8V e 8V₁ - Sagome limite d'ingombro).

ART. 17

Il regime di concessione delle aree edificabili è regolato dall'art. 27 della Legge 865/71 come modificato dalla Legge 662/96 nonché dalla convenzione per la cessione di aree stipulata in data 23.05.2002 rep. N. 6457 registrata in Ascoli Piceno il 12.06.2002 al n. 898.

ART. 18 NORME RELATIVE AI PARCHEGGI

Tutte le aree di parcheggio, individuate nella tavola n.4 Planimetria di Piano, con apposito retino, quanto non disegnate in dettaglio devono essere intese come comprensive della viabilità di penetrazione e degli spazi di manovra.

Sarà cura del Consorzio "Lu Battente", in sede di realizzazione della segnaletica orizzontale, definire e distinguere all'interno di tali aree, gli spazi effettivamente destinati alla sosta delle autovetture e/o degli automezzi in genere.

ART.19 FASCIA A SERVIZIO-RISPETTO ATTREZZATURE SPORTIVE

All'interno della fascia a servizio-rispetto delle attrezzature sportive, non è possibile l'edificazione.

Tale fascia potrà ospitare esclusivamente: canalizzazioni relative all'impiantistica pubblica, illuminazione pubblica, percorsi vita e dovrà essere adeguatamente sistemata a verde.

Inoltre la stessa non potrà essere destinata a viabilità di attraversamento del fosso.