



Comune di Ascoli Piceno
MEDAGLIA D'ORO AL VALOR MILITARE PER ATTIVITÀ PARTIGIANA

PIANO REGOLATORE GENERALE DEL COMUNE DI ASCOLI PICENO

(approvato con la Delibera di Consiglio Comunale n.2 del 26 gennaio 2016 e
Successiva variante parziale approvata con delibera n 19 del 31/05/2017)

Variante all'articolo 62, punto 1, delle Norme Tecniche di Attuazione

Elaborato B

Norme Tecniche di Attuazione – Confronto tra testo vigente e testo di variante

Ascoli Piceno, Ottobre 2025

PROGETTISTI

Arch. Ugo Galanti
Ing Maurizio Piccioni

TESTO VIGENTE	TESTO MODIFICATO
<p>ART. 62 - AREE A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE E SERVIZI</p> <p>Il PRG individua altre aree in trasformazione con prevalente destinazione residenziale e a servizi (APRS), le cui procedure attuative risultano in itinere, quali:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. AREA EX SGL CARBON in Via Piemonte (APRS-1); 2. AREA EX CENTRO DIREZIONALE in Viale Indipendenza (APRS-2). <p>Per ciascuna delle due zone valgono le norme specifiche di seguito riportate.</p> <p>1. AREA EX SGL CARBON (APRS-1) Il PRG recepisce la perimetrazione del Programma di Riqualficazione Urbana (P.R.U.) dell'area Ex SGL Carbon di cui alle deliberazioni di C.C. n. 42/2011 e n. 227/2011.</p> <p>L'intervento si attua attraverso un P.R.U. con valore di Piano Particolareggiato ai sensi dell'art. 5 comma 1 della L.R. n. 16/2005. Previa approvazione del definitivo Piano Operativo di Bonifica, il P.R.U. dovrà prevedere la preventiva attuazione degli interventi di bonifica e disinquinamento del sito produttivo dismesso. Nelle more della definitiva approvazione del P.R.U. possono essere esclusivamente realizzati :</p> <ul style="list-style-type: none"> - interventi di demolizione e/o rimozione di edifici, manufatti e impianti esistenti finalizzati alla messa in sicurezza; - interventi di bonifica e disinquinamento del sito. 	<p>ART. 62 - AREE A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE E SERVIZI</p> <p>Il PRG individua altre aree in trasformazione con prevalente destinazione residenziale e a servizi (APRS), quali:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. AREA EX SGL CARBON in Via Piemonte (APRS-1); 2. AREA EX CENTRO DIREZIONALE in Viale Indipendenza (APRS-2). <p>Per ciascuna delle due zone valgono le norme specifiche di seguito riportate.</p> <p>1. AREA EX SGL CARBON (APRS-1) Il PRG recepisce la perimetrazione del Programma di Riqualficazione Urbana (P.R.U.) dell'area Ex SGL Carbon di cui alle deliberazioni di C.C. n. 42/2011 e n. 227/2011.</p> <p>L'intervento si attua attraverso un P.R.U. con valore di Piano Particolareggiato ai sensi dell'art. 5 comma 1 della L.R. n. 16/2005. Previa approvazione del definitivo Piano Operativo di Bonifica, il P.R.U. dovrà prevedere la preventiva attuazione degli interventi di bonifica e disinquinamento del sito produttivo dismesso. Nelle more della definitiva approvazione del P.R.U. possono essere esclusivamente realizzati:</p> <ul style="list-style-type: none"> - interventi di demolizione e/o rimozione di edifici, manufatti e impianti esistenti finalizzati alla messa in sicurezza; - interventi di bonifica e disinquinamento del sito; - ulteriori interventi su immobili esistenti, esclusi dal perimetro delle aree assoggettate al predetto Piano Operativo di Bonifica, finalizzati alla rifunzionalizzazione dei manufatti anche mediante mutamento di destinazione d'uso, ove compatibili con le previsioni e le prescrizioni del Masterplan approvato per le finalità procedurali legate allo stesso P.O.B.

--	--

PARAMETRI URBANISTICI

Nelle previsioni **del P.R.U.** dovranno essere osservati i seguenti criteri e parametri inerenti le destinazioni d'uso, le superfici e le volumetrie massime e minime:

DESTINAZIONI D'USO	SUPERFICI in MQ	VOLUMETRIE in MC
Verde pubblico (Parco Urbano)	min 90.000	
Verde pubblico (Parco Fluviale)	min 50.000	
Edilizia residenziale di cui:		max 350.000
- Edilizia privata (Residenze e Servizi)		max 340.000
- Edilizia in Social Housing		min 10.000
Edilizia commerciale		max 8.000
Polo tecnologico-culturale		min 80.000
Parcheggi pubblici a raso	min 15.000	
Viabilità, strade, percorsi pedonali	min 8.000	

ALTEZZE E DISTANZE

Altezza massima: 21 mt ;

Distanza dai confini: 5 mt;

Distanza tra fabbricati: la distanza minima assoluta tra fabbricati è pari all'altezza dell'edificio più alto, con un minimo di 10 mt;

Le distanze minime tra i fabbricati tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o di insediamenti) debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

- ml 5,00 per lato per strade di larghezza inferiore a 7 m;
- ml 7,50 per lato per strade di larghezza compresa tra ml 7 e ml 15;
- ml 10 per lato per strade di larghezza superiore a ml 15.

Qualora le distanze tra fabbricati, come sopra computate, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa. Sono ammesse distanze inferiori a quelle sopra indicate nel caso di gruppi di edifici che

PARAMETRI URBANISTICI

Nelle previsioni del P.R.U. dovranno essere osservati i seguenti criteri e parametri inerenti le destinazioni d'uso, le superfici e le volumetrie massime e minime:

DESTINAZIONI D'USO	SUPERFICI in MQ	VOLUMETRIE in MC
Verde pubblico (Parco Urbano)	min 90.000	
Verde pubblico (Parco Fluviale)	min 50.000	
Edilizia residenziale di cui:		max 350.000
- Edilizia privata (Residenze e Servizi)		max 340.000
- Edilizia in Social Housing		min 10.000
Edilizia commerciale		max 8.000
Polo tecnologico-culturale ed edifici di servizio		max 80.000
Parcheggi pubblici a raso		min 15.000
Viabilità, strade, percorsi pedon.		min 8.000

ALTEZZE E DISTANZE

Altezza massima: 21 mt ;

Distanza dai confini: 5 mt;

Distanza tra fabbricati: la distanza minima assoluta tra fabbricati è pari all'altezza dell'edificio più alto, con un minimo di 10 mt;

Le distanze minime tra i fabbricati tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o di insediamenti) debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

- ml 5,00 per lato per strade di larghezza inferiore a 7 m;
- ml 7,50 per lato per strade di larghezza compresa tra ml 7 e ml 15;
- ml 10 per lato per strade di larghezza superiore a ml 15.

Qualora le distanze tra fabbricati, come sopra computate, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa. Sono ammesse distanze inferiori a quelle sopra indicate nel caso di gruppi di edifici che

formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planovolumetriche.

Dovranno comunque essere rispettati i distacchi dal confine di zona e dalle strade principali, viale Rozzi e via Piemonte.

STANDARD URBANISTICI

Devono essere reperite aree per standard urbanistici secondo quanto previsto dal D.M. 1444/1968 e L.R. 34/92.

PRESCRIZIONI

Oltre alle operazioni di bonifica e disinquinamento, **il P.R.U.** dovrà prevedere gli impegni del Soggetto Attuatore con specifico riferimento alle opere pubbliche e di pubblico interesse da realizzare nei tempi stabiliti dal Cronoprogramma inserito **nel P.R.U.**. Di seguito vengono comunque riepilogati gli impegni minimi a carico del privato attuatore che con **il P.R.U.** potranno essere incrementati.

Saranno a totale carico del privato attuatore:

- a) L'attuazione degli interventi di bonifica e disinquinamento del sito produttivo dismesso secondo il piano generale di bonifica.
- b) La realizzazione e cessione al Comune di Ascoli Piceno degli standard a verde e parcheggio e della viabilità, strade e percorsi pedonali come quantificati nella precedente tabella.
- c) Le modalità e i tempi di attuazione delle opere previste dal parere Ciip avente prot. n. 25801 del 14.08.2013 sono a carico del soggetto attuatore e saranno disciplinate **dal P.R.U.** e sinteticamente vengono descritte: 1) lo spostamento della galleria fognaria di rilevante importanza sottostante l'area di intervento del Pru; 2) L'allaccio alla fornitura idrica in due punti specifici ovvero in prossimità del Ponte di Porta Maggiore e su Viale Costantino Rozzi; 3) Il Collegamento degli impianti di fognatura presso il collettore esistente nei pressi del circolo tennis Morelli; 4) Il Contributo al potenziamento e/o adeguamento dell'attuale depuratore Marino in funzione dei nuovi abitanti previsti dal Pru; 5) La separazione completa tra reticolo di raccolta delle acque bianche e reticolo di raccolta delle acque nere.

formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planovolumetriche.

Dovranno comunque essere rispettati i distacchi dal confine di zona e dalle strade principali, viale Rozzi e via Piemonte

STANDARD URBANISTICI

Devono essere reperite aree per standard urbanistici secondo quanto previsto dal D.M. 1444/1968 e dalla L.R. n.19/2023 nonché della L.R. 34/92 ove applicabile.

PRESCRIZIONI

Oltre alle operazioni di bonifica e disinquinamento, **il P.R.U.** dovrà prevedere gli impegni del Soggetto Attuatore con specifico riferimento alle opere pubbliche e di pubblico interesse da realizzare nei tempi stabiliti dal Cronoprogramma inserito nel P.R.U.

Di seguito vengono comunque riepilogati gli impegni minimi a carico del privato attuatore che con **il P.R.U.** potranno essere incrementati.

Saranno a totale carico del privato attuatore:

- a) L'attuazione degli interventi di bonifica e disinquinamento del sito produttivo dismesso secondo il piano generale di bonifica.
- b) La realizzazione e cessione al Comune di Ascoli Piceno degli standard a verde e parcheggio e della viabilità, strade e percorsi pedonali come quantificati nella precedente tabella.
- c) **Le opere previste dal parere Ciip avente prot. n. 25801 del 14.08.2013, disciplinate dal P.R.U. e sinteticamente di seguito descritte:** 1) lo spostamento della galleria fognaria di rilevante importanza sottostante l'area di intervento del Pru; 2) L'allaccio alla fornitura idrica in due punti specifici ovvero in prossimità del Ponte di Porta Maggiore e su Viale Costantino Rozzi; 3) Il Collegamento degli impianti di fognatura presso il collettore esistente nei pressi del circolo tennis Morelli; 4) Il Contributo al potenziamento e/o adeguamento dell'attuale depuratore Marino in funzione dei nuovi abitanti previsti dal Pru; 5) La separazione completa tra reticolo di raccolta delle acque bianche e reticolo di raccolta delle acque nere.

La realizzazione del 33% del Polo tecnologico culturale e di quanto previsto dal piano finanziario e dagli allegati alla Deliberazione di Giunta Comunale n.107 del 07 Giugno 2013 e loro cessione gratuita al Comune di Ascoli Piceno insieme alla cessione gratuita dell'area bonificata del sedime della rimanente porzione di Polo T. e delle altre opere da realizzare.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

- Eventuali finanziamenti pubblici concessi, compatibilmente con la tipologia degli stessi, per l'attuazione del Piano dovranno comportare l'impegno per il soggetto privato di rimborsare gli importi relativi o di realizzare opere nel territorio di valore equivalente al beneficio economico conseguito, oppure, in via residuale, di richiedere al Comune la rimodulazione in riduzione della volumetria residenziale, tutto ciò dovrà essere oggetto di apposita convenzione.
- Il Cronoprogramma dovrà garantire l'impegno per il soggetto privato di bonificare integralmente l'area delimitata dal perimetro del Pru, evidenziando nel contempo che tale azione ambientale è condizione necessaria e preventiva per l'edificazione compatibilmente con le valutazioni espresse in merito dagli organi preposti all'approvazione del Piano di Bonifica.
- Dovrà essere inserita nella futura convenzione la esatta descrizione delle garanzie previste dalla Legge per quanto riguarda le opere di urbanizzazione mentre per quanto riguarda i lavori di bonifica le garanzie saranno oggetto del separato procedimento ambientale, l'amministrazione Comunale si riserva di richiedere nuove e ulteriori garanzie a fronte della realizzazione di tutti gli adempimenti da parte del soggetto attuatore e di eventuali rischi derivanti dall'attuazione del Piano.

2. AREA EX CENTRO DIREZIONALE (APRS-2)

Omissis

d) La realizzazione del 33% del Polo tecnologico culturale, degli edifici di servizio al parco ed alle attrezzature sportive e di quanto previsto dal piano finanziario e dagli allegati alla Deliberazione di Giunta Comunale n.107 del 07 Giugno 2013 e loro cessione gratuita al Comune di Ascoli Piceno insieme alla cessione gratuita dell'area bonificata del sedime della rimanente porzione di Polo T. e delle altre opere da realizzare.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

- Eventuali finanziamenti pubblici concessi, compatibilmente con la tipologia degli stessi, per l'attuazione del Piano dovranno comportare l'impegno per il soggetto privato di rimborsare gli importi relativi o di realizzare opere nel territorio di valore equivalente al beneficio economico conseguito, oppure, in via residuale, di richiedere al Comune la rimodulazione in riduzione della volumetria residenziale, tutto ciò dovrà essere oggetto di apposita convenzione.
- Il Cronoprogramma dovrà garantire l'impegno per il soggetto privato di bonificare integralmente l'area delimitata dal perimetro del Pru, evidenziando nel contempo che tale azione ambientale è condizione necessaria e preventiva per l'edificazione compatibilmente con le valutazioni espresse in merito dagli organi preposti all'approvazione del Piano di Bonifica.
- Dovrà essere inserita nella futura convenzione la esatta descrizione delle garanzie previste dalla Legge per quanto riguarda le opere di urbanizzazione mentre per quanto riguarda i lavori di bonifica le garanzie saranno oggetto del separato procedimento ambientale; l'amministrazione Comunale si riserva di richiedere nuove e ulteriori garanzie a fronte della realizzazione di tutti gli adempimenti da parte del soggetto attuatore e di eventuali rischi derivanti dall'attuazione del Piano.

2. AREA EX CENTRO DIREZIONALE (APRS-2)

Omissis

--	--

