



PIANO DI RECUPERO PR-3 Area "Ex-Sime" in variante al P.R.G.
e contestuale variante al P.R.G. per ampliamento di un tratto della sede stradale di via Ariosto

COMMITTENTE: M&P 1884 ASCOLI srl - via Tolignano 10, Ascoli Piceno
PROGETTAZIONE: arch. Giovanni De Angelis, arch. Francesco Glionna

DATA: marzo 2020

DOC.05 - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE - P.d.R.

rev. n.01 del 16/01/2018	rev. n.02 del 05/03/2019	rev. n.03 del 22/07/2019	rev. n.04 del 02/03/2020			
--------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	--	--	--

STUDIO
DEGLI
ARCHITETTI

giovanni de angelis - francesco glionna

via delle torri 7 _ 63100 ascoli piceno _ tel/fax 0736 250853 _ lab1@studiodegliarchitetti.com _ www.studiodegliarchitetti.com

Comune di Ascoli Piceno
Piano di recupero PR-3 Area “Ex Sime” in variante al P.R.G. e
contestuale variante al P.R.G. per ampliamento di un tratto della
sede stradale di via Ariosto

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Art. 1 – Ambito di applicazione

Il Piano Attuativo di iniziativa privata in oggetto è denominato “ Piano di Recupero per la riqualificazione dell'area industriale ex-SIME”, ossia per la riqualificazione del complesso immobiliare, attualmente di proprietà della Società M&P 1884 Ascoli srl, ubicato nel Comune di Ascoli Piceno in via L.Ariosto.

Il PRG individua e perimetra alcuni brani di città che, per oggettiva degradazione o compressione del tessuto urbano di riferimento, necessitano di specifica riqualificazione finalizzata in particolare a:

- promuovere trasformazioni urbane in termini di qualità, riducendo il consumo di suolo;
- creare spazi pubblici di elevata qualità;
- modernizzare le reti infrastrutturali e migliorare l'efficienza energetica;
- semplificare le procedure per l'attuazione di trasformazioni urbane complesse finalizzate alla riqualificazione di parti consistenti del sistema urbano;
- definire strategie integrate per il miglioramento delle parti degradate, anche attraverso la previsione di servizi e infrastrutture;
- garantire la pubblica incolumità ed aumentare il livello di sicurezza;
- ridurre il rischio idrogeologico e mitigare gli effetti dei cambiamenti climatici;
- contribuire alla realizzazione delle reti ecologico-ambientali.

Le modalità attuative del suddetto piano di recupero prevede la redazione di strumenti urbanistici preventivi di iniziativa pubblica ovvero di iniziativa privata con successivi interventi edilizi diretti, con attuazione mediante comparti d'intervento articolabili in più sub-comparti.

Dovranno in ogni caso essere garantite le superfici da destinare a standard urbanistici entro il perimetro del piano di recupero nel rispetto di quanto previsto in merito alla dotazione di aree a standard dal D.M. n.1444/68, dalla L.R. n.34/92, dalla L.R. n.27/2009 e relativo regolamento approvato con delibera di G.R. n.120/2015.

L'area in oggetto è indicata dal PRG Vigente con una perimetrazione che individua un comparto unitario di intervento da assoggettare a specifici piani di recupero; in

particolare l'area in oggetto è individuata come "PR 3 comprendente aree in località Porta Maggiore (Ex Sime)".

Il Piano affronta l'urgente problema della trasformazione e del riuso dell'area in oggetto, ponendosi i seguenti obiettivi:

1. riconsiderare l'area nel suo insieme, non più dedicato ad una particolare produzione e non più gestito da un unico utente, al fine di riorganizzare il complesso industriale in una realtà urbanistica differenziata, dotata di servizi e standard urbanistici ed edilizi di qualità, da poter offrire ad un elevato numero di utenti;
2. raggiungere l'obiettivo sopra descritto senza costi ambientali e senza consumo di territorio;
3. recuperare il complesso di edifici esistenti frutto della stratificazione nel tempo e di tutti gli interventi succedutisi;
4. ricucire l'area con il contesto limitrofo collegandola in maniera più comoda al centro storico in modo da migliorarne la fruizione da parte dei cittadini;
5. revisionare e integrare le opere di urbanizzazione esistenti.

Art. 2 – Elaborati del Piano di Recupero

Il Piano di recupero è composto dai seguenti elaborati:

- DOC.01 Elenco elaborati
- DOC.02 Relazione tecnica
- DOC.03 Documentazione fotografica
- DOC.04 Documentazione Catastale
- DOC.05 Norme tecniche di Attuazione del PdR
- DOC.06 Schema di convenzione
- TAV. 01 Inquadramento territoriale
- TAV. 02 Planimetria catastale con elenco proprietà
- TAV. 03 Analisi stato attuale: piante
- TAV. 04 Analisi stato attuale: piante
- TAV. 05 Analisi stato attuale: prospetti, sezioni
- TAV. 06 Stato Riformato: piante, calcolo superfici e volumi
- TAV. 07 Stato Riformato: piante, calcolo superfici e volumi
- TAV. 08 Stato Riformato: prospetti, sezioni, render
- TAV. 09 Pianta con indicazione delle aree a Parcheggi
- DOC.07 Relazione di compatibilità al Piano di Zonizzazione Acustica Comunale
- DOC.08 Relaz. di cui all'art.5 della L.R. 17/06/2008 n.14 "Norma per l'edilizia sostenibile"
- DOC.09 Relazione Paesaggistica

- DOC.10 Scheda B all Relazione Paesaggistica
- DOC.11 Carta CTR all Relazione Paesaggistica
- DOC.12a Rapp. Prelim. di screening semplificato per verifica assogg. alla VAS- RELAZIONE
- DOC.12b Rapp. Prelim. di screening semplificato per verifica assogg. alla VAS- ALLEGATO
- DOC.13 Relazione geologica e Verifica di compatibilità idraulica
- DOC.14 Confronto standard
- DOC.15 Relazione per il verde (a firma dell'agr. Agostini Agostino)
- TAV.10 Tavola del Verde

Art. 3 – Dati complessivi del Piano di recupero

L'attuazione del Piano di Recupero avviene nel rispetto dei dei seguenti parametri urbanistici, come previsto dalle N.T.A. del P.R.G. vigente:

St (superficie territoriale): 8 826,17 mq

Sul (superficie utile lorda): 10 505,11 mq

Il progetto prevede di reperire tutti gli standard urbanistici nell'area di proprietà della società promotrice.

In particolare saranno garantiti tutti gli standard previsti dal DM 1444/68 e dalla L.122/89. Relativamente ai parcheggi si farà riferimento a quanto previsto dal REGOLAMENTO REGIONALE 02 MARZO 2015, n.1 approvato con DGR n.120 del 02/03/2015.

Infatti come previsto dall'art.6 del DGR 120/2015 "I parametri di parcheggio di cui agli articoli 22 e 26 del presente regolamento sono comprensivi delle aree di parcheggio privato e delle aree di parcheggio pubbliche di cui all-art.62, commi 1 e 4 del regolamento regionale 14 settembre 1989, n.23 (Regolamento edilizio tipo) o di uso pubblico."

Inoltre l'art. 22 del DGR 120/2015 prevede:

"a) la riduzione dei parametri di superficie di parcheggio fino ad un massimo del 50%, previa monetizzazione della parte di parcheggio non realizzato;

b) l'utilizzo, a titolo gratuito od oneroso, di parcheggi pubblici nelle vicinanze dell'esercizio commerciale ovvero convenzioni con soggetti pubblici o privati per l'utilizzo dei relativi parcheggi, fermo restando il limite di superficie di parcheggio previsto dal presente regolamento."

c) la realizzazione di parcheggi anche non contigui o vicini all'esercizio, a condizione che siano collegati con mezzi pubblici adeguati e prevedono anche la possibilità di attivazione di bus navette al cui costo partecipa l'impresa che gestisce la struttura interessata.

Pertanto vista la realizzazione del limitrofo parcheggio pubblico, da parte della società proponente, si potrà optare per la riduzione del parcheggio fino al 50% e la monetizzazione sarà coperta con l'accollo delle spese per la realizzazione del parcheggio stesso da parte della società proponente che quindi consentirà l'utilizzo a titolo gratuito dei parcheggi realizzati.

Art. 4 – Modalità di attuazione del Piano di Recupero

Le modalità attuative del piano di recupero prevede la redazione di strumenti urbanistici preventivi di iniziativa pubblica ovvero di iniziativa privata con successivi interventi edilizi diretti, con attuazione mediante comparti d'intervento articolabili in più sub-comparti.

L'attuazione del Piano di Recupero avviene mediante intervento edilizio diretto, in particolare è subordinata a presentazione e/o a rilascio di idonee pratiche edilizie a seconda della tipologia di intervento previsto:

- Permesso di Costruire;
- Segnalazione certificata di inizio attività;
- Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata per la realizzazione di opere liberamente eseguibili, secondo quanto previsto dalla normativa vigente al momento della presentazione.

E' prevista la possibilità d effettuare interventi "per stralci" e porzioni di immobile.

Art. 5 – Interventi previsti

Nell'ambito del Piano di Recupero sono previsti ed ammessi gli interventi di cui all'art. 3 lett. a), b), c), d) del DPR n. 380/01 senza superare la volumetria esistente.

In particolare sono ammessi i seguenti interventi:

a) interventi di manutenzione ordinaria;

b) interventi di manutenzione straordinaria;

c) interventi di restauro e di risanamento conservativo;

d) interventi di ristrutturazione edilizia, tali interventi comprendono altresì:

- il frazionamento in unità immobiliari;
- l'inserimento di passerelle esterne ai vari livelli e la realizzazione di nuovi elementi (anche esterni) di collegamento verticale tra i piani quali scale ed ascensori;
- l'inserimento di elementi esterni di connessione tra gli spazi e i locali quali passerelle e scale esterne e strutture per l'inserimento di spazi a sbalzo per la realizzazione di terrazze negli spazi interni del fabbricato.
- il cambio di destinazione d'uso dei locali compatibilmente a quanto previsto nelle presenti NTA, compreso l'inserimento di destinazioni per la trasformazione e vendita di prodotti anche alimentari;
- Potranno essere inseriti, nel rispetto delle peculiarità del fabbricato e del contesto circostante, elementi tecnologici volti sia al risparmio energetico che all'utilizzo di fonti rinnovabili.
- si potranno inserire sui prospetti elementi di rivestimento delle facciate quali brise-soleil e pannelli leggeri di metallo o materiali simili.
- Si potranno modificare le bucatore e le finestre per adeguarli alle nuove attività e destinazioni dei locali.
- Si potranno realizzare tetti giardino e sistemazioni a verde anche all'interno degli edifici.

e) interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche;

f) realizzazione di opere di urbanizzazione primaria;
g) opere di sistemazione esterna (pavimentazioni, recinzioni, ecc.) Si potranno effettuare sistemazione del terreno degli spazi esterni in modo da mitigare le pendenze per potere permettere la realizzazione di spazi a parcheggio o per sistemare le aree verdi.

Sono inoltre ammesse e consentite opere di collegamento e riconnessione al tessuto urbano esistente quali scale, ascensori, passerelle.

Tra le opere consentite è previsto l'intervento sul silos principale con il recupero dei piani esistenti che potranno essere portati ad un'altezza interna netta di m.2,70 con la demolizione e ricostruzione del solaio di calpestio del magazzino posto nella parte superiore del silos ed il solaio di copertura; inoltre è consentita la demolizione delle pareti di tamponamento esterne con la realizzazione di spazi interni sia alla quota del livello +1 che con l'inserimento di un nuovo piano all'interno del silos per la realizzazione di nuovi locali interni.

Le coperture piane potranno essere utilizzate e destinate a terrazze e tetti giardino, vi potranno essere installate tettoie e pergolati e simili.

Inoltre si potranno inserire sui prospetti elementi di rivestimento delle facciate quali brise-soleil e pannelli leggeri di metallo o materiali simili.

Tutte le opere previste dovranno essere soggette a specifiche pratiche edilizie e, laddove necessario, alle necessarie verifiche strutturali ed ai depositi dei necessari progetti e documentazioni presso i competenti uffici come stabilito dal DM 17/01/2018 e s.m.i. e dalle normative di settore.

Art. 6 – Prescrizioni particolari di P.R.G.

L'area in oggetto è indicata dal PRG Vigente con una perimetrazione che individua un comparto unitario di intervento da assoggettare a specifici piani di recupero; in particolare l'area in oggetto è individuata come "PR 3 comprendente aree in località Porta Maggiore (Ex Sime)"

Le N.T.A. del P.R.G. specificano all'ART. 63- PIANI DI RECUPERO- le modalità di attuazione dei piani di recupero.

Le Indicazioni del P.R.G. per l'area in oggetto sono le seguenti:

PR 3

Individuazione: aree in località Porta Maggiore (Ex Sime)

Destinazione: residenziale, commerciale, direzionale, turistico-ricettiva, alberghiera, servizi, parcheggi, **attività artigianali con punto vendita**

percentuale residenziale : max 30 %

Interventi ammessi: interventi di cui all'art. 3 lett. a), b), c), d) del DPR n. 380/01 senza superare la volumetria esistente. Sono ammesse opere di collegamento e riconnessione (scale, ascensori, passerelle) al tessuto esistente

Altezza: secondo altezze esistenti

Art. 7 – Suddivisione in unità minime di intervento / lotti

L'attuazione del piano di recupero è possibile anche per comparti (o "stralci") articolabili anche in sub-comparti previa acquisizione delle necessarie autorizzazioni edilizie come indicato nell'art.4 delle presenti NTA.

Il Piano di Recupero prevede la suddivisione in lotti o unità minime di intervento, che tengono conto delle caratteristiche architettonico-edilizie dei fabbricati, delle destinazioni d'uso e dell'effettivo utilizzo attuale, dello stato di conservazione, della posizione all'interno dello stabilimento e delle prospettive di utilizzo che offrono.

Art. 8 – Norme per l'intervento

Tutte le opere previste dovranno essere soggette a specifiche pratiche edilizie e laddove necessario alle necessarie verifiche strutturali ed ai depositi dei necessari progetti e documentazioni presso i competenti uffici come stabilito dal DM 17/01/2018 e s.m.i. e dalle normative di settore.

Art. 9 – Elementi prescrittivi e indicativi

Si fa riferimento agli elaborati del Piano di Recupero per tutti gli elementi necessari alla definizione degli interventi. All'interno dell'area oggetto di intervento sono presenti fabbricati con destinazione prevalentemente commerciale, direzionale e residenziale, impianti e vani tecnici.

La condizione attuale dell'immobile è frutto di un processo evolutivo caratterizzato da una serie di interventi che hanno modificato significativamente la condizione originaria per portare a quello che è il complesso attuale.

Il valore testimoniale è ormai legato a questa sovrapposizione di interventi non più distinguibili e separabili.

Hanno carattere prescrittivo, le quantità contenute negli elaborati di progetto, le quali definiscono le volumetrie esistenti, gli ambiti destinati alla viabilità, ai parcheggi, al verde. In generale all'interno dell'area oggetto di intervento, devono considerarsi indicativi e prescrittivi:

- le sagome dei fabbricati indicate negli elaborati grafici di progetto;
- le quantità degli standard urbanistici da verificare;
- i nuovi accessi previsti nelle tavole di progetto;
- le recinzioni previste per la delimitazione delle aree da rendere di uso pubblico
Per quello che riguarda l'inserimento di nuovi impianti, si dovrà prediligere il riutilizzo dei numerosi volumi e vani tecnici presenti, ristrutturandoli e adattandoli all'uopo.
Per quello che riguarda gli interventi sugli edifici di interesse testimoniale, devono essere conservati:
- la tipologia edilizia dei fabbricati esistenti;
- Sarà possibile inserire rivestimenti idonei sulle pareti, compresi brise-soleil e pannellature metalliche o simili.

- Per quello che riguarda gli elementi di arredo urbano e le sistemazioni esterne si prescrive:

Per quello che riguarda le volumetrie accessorie incongrue, non più staticamente idonee, fatiscenti e comunque non schedate, il loro recupero potrà essere effettuato nelle seguenti modalità:

- mantenimento delle dimensioni indicate negli elaborati grafici di progetto;
- utilizzo di tipologie edilizie, architettoniche e costruttive presenti all'interno dello stabilimento.
- il mantenimento e la conservazione degli elementi esistenti;
- l'inserimento di nuovi elementi (quali anche recinzioni, cancelli, pavimentazioni) nel rispetto delle tipologie e dei materiali già presenti.

Art. 10 – Standard urbanistici

Le aree a standard sono state dimensionate secondo le disposizioni delle leggi nazionali e regionali attualmente in vigore e delle NTA del vigente P.R.G., in particolare saranno garantiti tutti gli standard previsti dal DM 1444/68 e dalla L.122/89.

Relativamente ai parcheggi si farà riferimento a quanto previsto dal REGOLAMENTO REGIONALE 02 MARZO 2015, n.1 approvato con DGR n.120 del 02/03/2015.

Sinteticamente si riporta la tabella con gli standard richiesti e quelli di progetto, per maggiori dettagli si rimanda agli elaborati grafici:

STANDARD RICHIESTI					
<i>DM 1444/68 art.3-4 (n.abit x 9mq)</i>	<i>LR 34/92 art.21 (n.abit x 3mq)</i>	<i>Legge n.122/89 (vol x 0.10)</i>	<i>DM 1444/68 art.5 (SUL x 0.80 x 1/2)</i>	<i>Regol. Reg. n.1 02/03/15 (MS1)</i>	<i>integrat. (SUL x 0.80 x 1/2)</i>
531,00 mq (di cui 265,50 di parcheggi)	177,00 mq	2.186,75 mq	1.238,27 mq (di cui 619,14 di parcheggi)	529,75 mq	1.238,27 mq (di cui 619,14 di parcheggi)

	Richiesti	Progetto
Spazio pubblico attrezzato	$(531,00/2+177,00) =$ 442,50 mq	553,80 mq
Parcheggi (DM 1444/68 art 3-4-5)	$(531,00/2+1238,27/2) =$ 884,64 mq	915,00 mq
Parcheggi (Legge 122/89)	2.186,75 mq	2.200,00mq

NOTA: parcheggi richiesti dal Regol. Reg. n.1 del 02/03/2015 529,75 < 2200.00mq parcheggi da progetto, mentre le attrezz. integrat. necessarie sono pari a 1238.27mq saranno compensati considerando l'area a parcheggi limitrofa

Art. 11 – Oneri di urbanizzazione e realizzazione opere pubbliche

Nel Piano di Recupero è prevista la realizzazione del limitrofo parcheggio ad uso pubblico (su area privata di proprietà del proponente) a titolo di scomputo di tutti gli oneri di urbanizzazione anche relativi ai successivi cambi di destinazione d'uso.

E' prevista anche la realizzazione dei marciapiedi nelle aree su via Ariosto (lato sud) fino all'incrocio con l'asse del Ponte di Porta Maggiore.

Nel Piano di Recupero è previsto l'uso pubblico delle seguenti aree, destinate ad opere di urbanizzazione:

- parcheggio ad uso pubblico (foglio 57 particella 1074 parte);
- sistemazione della strada (via Ariosto) con deviazione del tratto stradale;
- realizzazione del parco fluviale fino alla zona delle vasche esistenti nel tratto ridosso del ponte Maggiore

Il Piano di recupero prevede che gli importi degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, da versare per gli interventi da realizzare, vengano compensati con la realizzazione e la destinazione ad uso pubblico delle aree sopra descritte.

Art. 12 – Disposizioni generali

Per tutto quanto concerne i criteri di progettazione degli edifici, quali, la definizione degli elementi particolari, l'aspetto esterno degli edifici, le prescrizioni igienico-sanitarie degli ambienti interni, le sistemazioni esterne, oltre a quanto già previsto nei precedenti articoli, si farà esplicito riferimento alle NTA di PRG, alle norme e ai regolamenti vigenti in materia.

I progettisti
