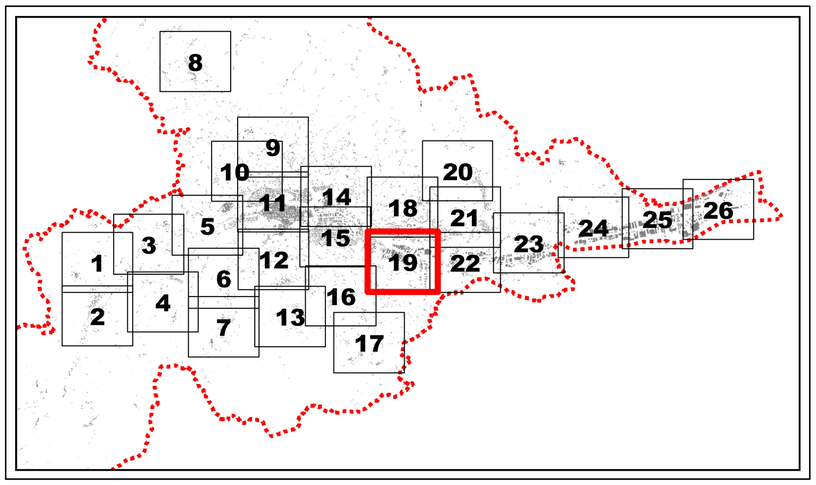
Modulor
STUDIO ASSOCIATO
Arch. Nicola Piattoni - Ing. Carlo Martinelli - Geom. Giacomo Ulissi - Geom. Luigi Novelli
via Leone Curzi, 2 - 63039 - San Benedetto del Tronto (AP)
Tel. 0735 780992 - Fax 0735 785284 - info@studiomodulor.com

COMUNE DI
ASCOLI PICENO

Variante parziale al vigente P.R.G. ai sensi dell'art. 33, comma 15, della L.R. n.19/2023 e della delibera di G.R. n. 1188/2024



GLI STRALCI DELLE PLANIMETRIE DI P.R.G. RAPPRESENTATI IN QUESTO ELABORATO GRAFICO, SONO STATI ESTRAPOLATI DALLA TAVOLA PR-URB-02 - 19 DEL VIGENTE P.R.G.

TAVOLA **1**

ELABORATO
- PLANIMETRIA DI ZONIZZAZIONE DEL P.R.G. VIGENTE E DELLA VARIANTE PROPOSTA
- LEGENDA DI ZONIZZAZIONE DEL P.R.G. VIGENTE E VARIANTE PROPOSTA
- NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DELLA VARIANTE DI P.R.G.

N
SCALA 1:2000

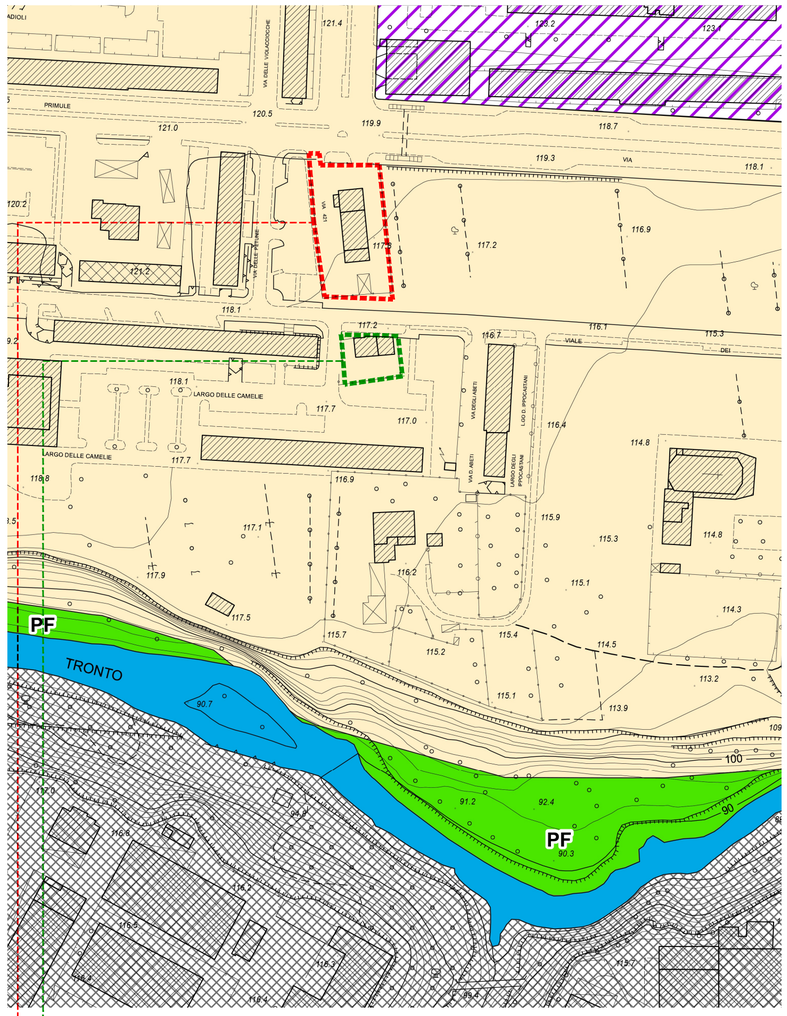
I RICHIEDENTI

De Angelis Antonio Maria

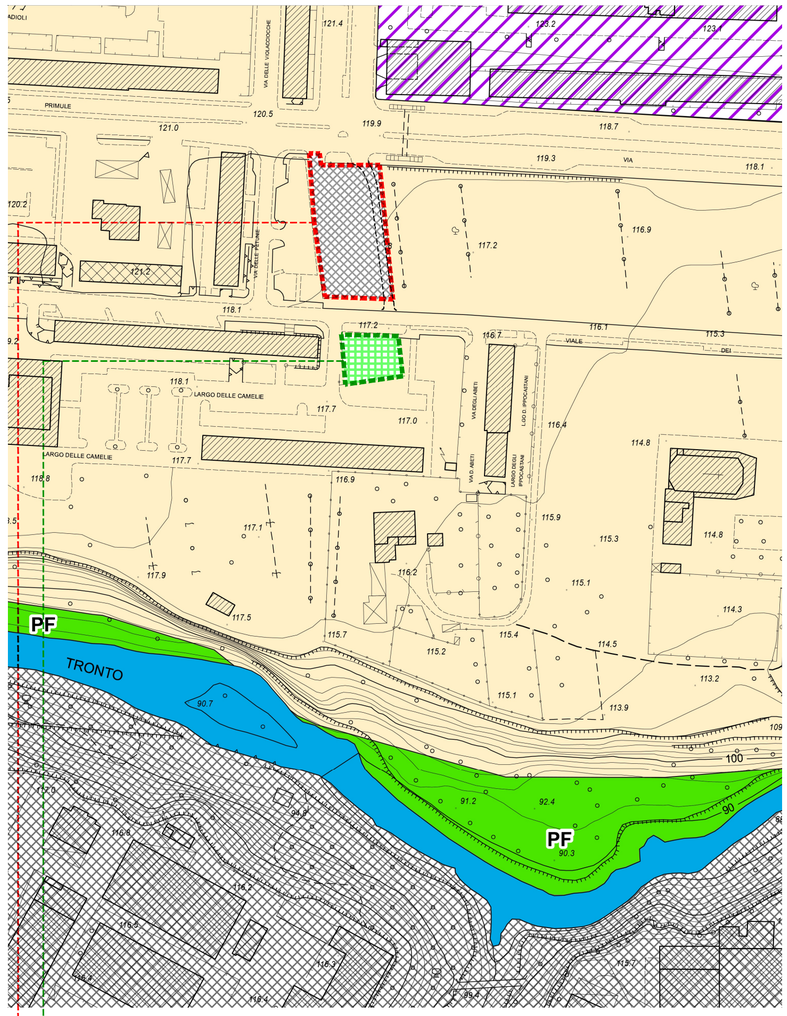
De Angelis Anna Giulia

IL TECNICO
Arch. Nicola Piattoni

STRALCIO PLANIMETRIA P.R.G. VIGENTE
SCALA 1:2000



STRALCIO PLANIMETRIA VARIANTE P.R.G. PROPOSTA
SCALA 1:2000



N.T.A. DELLA VARIANTE P.R.G. PROPOSTA

Art. 65.1 "Tessuto direzionale-commerciale-socio sanitario"

E' ammessa la demolizione del fabbricato esistente (lotto A) e la realizzazione di un nuovo edificio mediante permesso di costruire convenzionato (art. 28 bis del D.P.R. n. 380/01), secondo i parametri di seguito specificati:

Volume massimo realizzabile	mc 5.840,00
H massima	ml 15,50
Distanza tra fabbricati	ml 10,00
Distanza dai confini	ml 5,00

Destinazioni d'uso: Terziarie - Attività direzionali e commerciali (esercizi di vicinato) -socio- sanitarie.

Standard: La quantità minima inderogabile di aree a standard da prevedere ai sensi dell'art. 21, comma 6, della L.R. n. 19/2023 è pari a mq 100,00 ogni mq 100,00 di SUL; ai sensi di quanto previsto all'art. 5 del D.M. n. 1444/68, almeno la metà di tali aree a standard dovrà essere destinata a parcheggio pubblico.

Prescrizioni particolari:

- il rilascio del Permesso di Costruire è subordinato alla verifica dell'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria da parte dell'UTC, con eventuale progettazione e realizzazione delle stesse, ove necessario, a cura e spese del soggetto privato ed a scomputo degli oneri relative;
- cessione gratuita al Comune di locale della superficie utile lorda (SUL) pari a mq 216,45 da destinare a sede della farmacia comunale;
- cessione gratuita al Comune dell'area da destinare a verde pubblico di mq 500,00 (lotto B) con obbligo di demolizione del manufatto esistente e della messa a dimora sulla stessa di alberi ad alto fusto in grado di assorbire parte della CO2 della zona in questione;
- sistemazione a parcheggio, con asfaltatura e sottoservizi, dell'area di proprietà pubblica confinante ad ovest il lotto A;
- le aree libere del lotto A dovranno essere realizzate con tecniche che consentano la massima permeabilità delle stesse.
- oltre al rispetto di quanto previsto al Capo VI "Sostenibilità" delle presenti N.T.A. l'intervento dovrà essere progettato prevedendo:
  - l'obbligo dell'uso di impianti fotovoltaici integrati e la riduzione dei consumi sostenendo la qualità progettuali degli insediamenti nel rispetto del protocollo di Itaca. L'efficientamento energetico sarà ottenuto mediante la realizzazione dell'edificio ad elevate prestazioni con un consumo energetico estremamente basso (NZEB, Near Zero Energy Buidings) prevedendo resistenza e inerzia termiche compatibili con un bilancio energetico nullo, adeguati sistemi di ricambio d'aria, l'integrazione con i sistemi a energia rinnovabile, in particolare solare fotovoltaico e solare termico;
  - il rispetto delle disposizioni delle N.T.A. del P.T.A. della Regione Marche in particolare di quelle contenute negli artt. da 26 a 29, da artt. 41 a 43 e nell'art. 68;
  - il rispetto delle misure previste al Capitolo 7 del Piano di Risanamento e Mantenimento della Qualità dell'Aria Regionale (PRMQA).

LEGENDA DESTINAZIONI DI ZONA P.R.G. VIGENTE

Legenda

TS -TESSUTO STORICO E DI INTERESSE STORICO-CULTURALE (Art. 43 N.T.A.)
- CENTRI E NUCLEI STORICI DI FRAZIONE (Art. 44 N.T.A.)
- BC — BENI CULTURALI DI INTERESSE STORICO-ARTISTICO (Art. 45 N.T.A.)
- n — EDIFICI ED AREE DI INTERESSE DOCUMENTALE (Art. 46 N.T.A.) n. - N. SCHEDA (vedi PR-SCH-01)

TPR - TESSUTO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE (Art. 43 N.T.A.)
- DI CONSERVAZIONE EDILIZIA (Art. 47 N.T.A.)
- AD ALTA DENSITA' EDILIZIA (Art. 48 N.T.A.)
- A MEDIA DENSITA' EDILIZIA (Art. 49 N.T.A.)
- A BASSA DENSITA' EDILIZIA (Art. 50 N.T.A.)
- VERDE PRIVATO (Art. 51 N.T.A.)
- ORTI (Art. 52 N.T.A.)
- PARCHEGGIO PRIVATO (Art. 28 N.T.A.)

ZRV - ZONE DI RECUPERO E VALORIZZAZIONE (Art. 53 N.T.A.)
- ZONE DI RECUPERO DI AREE ABBANDONATE O COMPROMESSE (Art. 54 N.T.A.)
- ZONE DI RECUPERO DI EDIFICI INCONGRUI (Art. 55 N.T.A.)

ZIT - ZONE IN TRASFORMAZIONE (Art. 60 N.T.A.)
- AREE PROGETTO (Art. 61 N.T.A.)
- AREE PROGETTO - LIVELLO DI TUTELA INTEGRALE (Art. 61 N.T.A.) AP-n. RESIDENZIALI; AP-TRn. TURISTICO RICETTIVE
- AREE PROGETTO - LIVELLO DI TUTELA ORIENTATA (Art. 61 N.T.A.)
- ARRS-n — AREE A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE E SERVIZI (Art. 62 N.T.A.)
- ARRS-n — AREE A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE E SERVIZI - LIVELLO DI TUTELA INTEGRALE (Art. 62 N.T.A.)
- PRn — PIANI DI RECUPERO (Art. 63 N.T.A.)
- ALTRI STRUMENTI ATTUATIVI (Art. 64 N.T.A.)

ZAP - ZONE PER ATTIVITA' PRODUTTIVA (Art. 65 N.T.A.)
- I — ZONE PER ATTIVITA' INDUSTRIALI
- A — ZONE PER ATTIVITA' ARTIGIANALI
- CD — ZONE PER ATTIVITA' COMMERCIALI-DIREZIONALI
- TR — ZONE PER ATTIVITA' TURISTICO-RICETTIVE

TEU - TERRITORIO EXTRAURBANO (Art. 56 N.T.A.)
- AREE AGRICOLE E RELATIVE COSTRUZIONI (Art. 57 N.T.A.)
- AREE AGRICOLE + LIVELLO TUTELA 1 (Art. 58 N.T.A.)
- AREE AGRICOLE + LIVELLO TUTELA 2.1 (Art. 58 N.T.A.)
- AREE AGRICOLE + LIVELLO TUTELA 2.2 (Art. 58 N.T.A.)
- AREE AGRICOLE + LIVELLO TUTELA 4 (Art. 58 N.T.A.)
- VERDE PRIVATO O DI RISPETTO (Art. 51 N.T.A.)
- VERDE PRIVATO + LIVELLO TUTELA 3 (Art. 58 N.T.A.)
- VERDE PRIVATO + LIVELLO TUTELA 4.1 (Art. 58 N.T.A.)
- AREE AD ELEVATO VALORE AMBIENTALE (Art. 59 N.T.A.)
- VERDE PRIVATO SPORTIVO ATTREZZATO (Art. 51 bis N.T.A.)

ZST - ZONE DESTINATE A STANDARD (ART. 3 DM 1444/68) (Art. 24 N.T.A.)
- ISTRUZIONE (Art. 25 N.T.A.)
- INTERESSE COMUNE (Art. 26 N.T.A.) → CH - RELIGIOSE; CU - CULTURALI; SO - SOCIALI; AS - ASSISTENZIALI; SA - SANITARIE; AM - AMMINISTRATIVE; PS - PUBBLICI SERVIZI
- VERDE ATTREZZATO A PARCHI, GIOCO E SPORT (Art. 27 N.T.A.)
- P — PARCHEGGI (Art. 28 N.T.A.)

ZIG - ZONE DESTINATE A SERVIZI ED IMPIANTI DI INTERESSE GENERALE (Art. 24 N.T.A.)
- PARCHI URBANI E TERRITORIALI (Art. 31-33 N.T.A.) PF - PARCO FLUVIALE; PCSM - PARCO PENDICI COLLE S.MARCO
- ISTRUZIONE SUPERIORE (Art. 29 N.T.A.)
- AREE CIMITERIALI (Art. 37 N.T.A.) C - CIMITERI ESISTENTI; A - ZONE DI AMPLIAMENTO
- AREE PER RETI ED ATTREZZATURE TECNOLOGICHE (Art. 35 N.T.A.)
- ALTRI SERVIZI ED ATTREZZATURE (Art. 36 N.T.A.) → M - AREE PER USI MILITARI; RIF - IMPIANTI SMALTIMENTO RIFIUTI; SC - SUPERCARCERE; RA - AREE PER ROTTAMAZIONE AUTOVEICOLI; CC - CASERMA CARABINIERI; UF - UFFICI FINANZIARI; QU - QUESTURA - C.I.I.P.
- ATTREZZATURE SANITARIE E OSPEDALIERE (Art. 30 N.T.A.)

MOB - ZONE PER LA MOBILITA'
- VIABILITA' ESISTENTE (Art. 38 N.T.A.)
- VIABILITA' DI NUOVA PREVISIONE (Art. 38 N.T.A.)
- FERROVIA E RELATIVE PERTINENZE (Art. 39 N.T.A.)
- CORSI D'ACQUA
- ITINERARI E PERCORSI CICLABILI E PEDONALI (Art. 40 N.T.A.)

- FASCIA DI RISPETTO LINEA A.T. *(Distanza di Prima Approssimazione)*
- FASCIA DI RISPETTO DEI CIMITERI
- n — PERIMETRAZIONE INTERVENTI SPECIFICI
- H — POSSIBILE LOCALIZZAZIONE ATTREZZATURA SANITARIA ED OSPEDALIERA DI CARATTERE INTERCOMUNALE

LEGENDA DESTINAZIONI DI ZONA VARIANTE P.R.G. PROPOSTA

Legenda

TS -TESSUTO STORICO E DI INTERESSE STORICO-CULTURALE (Art. 43 N.T.A.)
- CENTRI E NUCLEI STORICI DI FRAZIONE (Art. 44 N.T.A.)
- BC — BENI CULTURALI DI INTERESSE STORICO-ARTISTICO (Art. 45 N.T.A.)
- n — EDIFICI ED AREE DI INTERESSE DOCUMENTALE (Art. 46 N.T.A.) n. - N. SCHEDA (vedi PR-SCH-01)

TPR - TESSUTO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE (Art. 43 N.T.A.)
- DI CONSERVAZIONE EDILIZIA (Art. 47 N.T.A.)
- AD ALTA DENSITA' EDILIZIA (Art. 48 N.T.A.)
- A MEDIA DENSITA' EDILIZIA (Art. 49 N.T.A.)
- A BASSA DENSITA' EDILIZIA (Art. 50 N.T.A.)
- VERDE PRIVATO (Art. 51 N.T.A.)
- ORTI (Art. 52 N.T.A.)
- PARCHEGGIO PRIVATO (Art. 28 N.T.A.)

ZRV - ZONE DI RECUPERO E VALORIZZAZIONE (Art. 53 N.T.A.)
- ZONE DI RECUPERO DI AREE ABBANDONATE O COMPROMESSE (Art. 54 N.T.A.)
- ZONE DI RECUPERO DI EDIFICI INCONGRUI (Art. 55 N.T.A.)

ZIT - ZONE IN TRASFORMAZIONE (Art. 60 N.T.A.)
- AREE PROGETTO (Art. 61 N.T.A.)
- AREE PROGETTO - LIVELLO DI TUTELA INTEGRALE (Art. 61 N.T.A.) AP-n. RESIDENZIALI; AP-TRn. TURISTICO RICETTIVE
- AREE PROGETTO - LIVELLO DI TUTELA ORIENTATA (Art. 61 N.T.A.)
- ARRS-n — AREE A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE E SERVIZI (Art. 62 N.T.A.)
- ARRS-n — AREE A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE E SERVIZI - LIVELLO DI TUTELA INTEGRALE (Art. 62 N.T.A.)
- PRn — PIANI DI RECUPERO (Art. 63 N.T.A.)
- ALTRI STRUMENTI ATTUATIVI (Art. 64 N.T.A.)

ZAP - ZONE PER ATTIVITA' PRODUTTIVA (Art. 65 N.T.A.)
- I — ZONE PER ATTIVITA' INDUSTRIALI
- A — ZONE PER ATTIVITA' ARTIGIANALI
- CD — ZONE PER ATTIVITA' COMMERCIALI-DIREZIONALI
- TR — ZONE PER ATTIVITA' TURISTICO-RICETTIVE
- CDS — ZONE PER ATTIVITA' COMMERCIALI-DIREZIONALI-SOCIO SANITARIE (Art. 65.1 N.T.A.)

TEU - TERRITORIO EXTRAURBANO (Art. 56 N.T.A.)
- AREE AGRICOLE E RELATIVE COSTRUZIONI (Art. 57 N.T.A.)
- AREE AGRICOLE + LIVELLO TUTELA 1 (Art. 58 N.T.A.)
- AREE AGRICOLE + LIVELLO TUTELA 2.1 (Art. 58 N.T.A.)
- AREE AGRICOLE + LIVELLO TUTELA 2.2 (Art. 58 N.T.A.)
- AREE AGRICOLE + LIVELLO TUTELA 4 (Art. 58 N.T.A.)
- VERDE PRIVATO O DI RISPETTO (Art. 51 N.T.A.)
- VERDE PRIVATO + LIVELLO TUTELA 3 (Art. 58 N.T.A.)
- VERDE PRIVATO + LIVELLO TUTELA 4.1 (Art. 58 N.T.A.)
- AREE AD ELEVATO VALORE AMBIENTALE (Art. 59 N.T.A.)
- VERDE PRIVATO SPORTIVO ATTREZZATO (Art. 51 bis N.T.A.)

ZST - ZONE DESTINATE A STANDARD (ART. 3 DM 1444/68) (Art. 24 N.T.A.)
- ISTRUZIONE (Art. 25 N.T.A.)
- INTERESSE COMUNE (Art. 26 N.T.A.) → CH - RELIGIOSE; CU - CULTURALI; SO - SOCIALI; AS - ASSISTENZIALI; SA - SANITARIE; AM - AMMINISTRATIVE; PS - PUBBLICI SERVIZI
- VERDE ATTREZZATO A PARCHI, GIOCO E SPORT (Art. 27 N.T.A.)
- P — PARCHEGGI (Art. 28 N.T.A.)

ZIG - ZONE DESTINATE A SERVIZI ED IMPIANTI DI INTERESSE GENERALE (Art. 24 N.T.A.)
- PARCHI URBANI E TERRITORIALI (Art. 31-33 N.T.A.) PF - PARCO FLUVIALE; PCSM - PARCO PENDICI COLLE S.MARCO
- ISTRUZIONE SUPERIORE (Art. 29 N.T.A.)
- AREE CIMITERIALI (Art. 37 N.T.A.) C - CIMITERI ESISTENTI; A - ZONE DI AMPLIAMENTO
- AREE PER RETI ED ATTREZZATURE TECNOLOGICHE (Art. 35 N.T.A.)
- ALTRI SERVIZI ED ATTREZZATURE (Art. 36 N.T.A.) → M - AREE PER USI MILITARI; RIF - IMPIANTI SMALTIMENTO RIFIUTI; SC - SUPERCARCERE; RA - AREE PER ROTTAMAZIONE AUTOVEICOLI; CC - CASERMA CARABINIERI; UF - UFFICI FINANZIARI; QU - QUESTURA - C.I.I.P.
- ATTREZZATURE SANITARIE E OSPEDALIERE (Art. 30 N.T.A.)

MOB - ZONE PER LA MOBILITA'
- VIABILITA' ESISTENTE (Art. 38 N.T.A.)
- VIABILITA' DI NUOVA PREVISIONE (Art. 38 N.T.A.)
- FERROVIA E RELATIVE PERTINENZE (Art. 39 N.T.A.)
- CORSI D'ACQUA
- ITINERARI E PERCORSI CICLABILI E PEDONALI (Art. 40 N.T.A.)

- FASCIA DI RISPETTO LINEA A.T. *(Distanza di Prima Approssimazione)*
- FASCIA DI RISPETTO DEI CIMITERI
- n — PERIMETRAZIONE INTERVENTI SPECIFICI
- H — POSSIBILE LOCALIZZAZIONE ATTREZZATURA SANITARIA ED OSPEDALIERA DI CARATTERE INTERCOMUNALE