



COMUNE DI ASCOLI PICENO
SETTORE PIANIFICAZIONE E PROGETTAZIONE URBANISTICA

Programma innovativo in ambito urbano

"CONTRATTO DI QUARTIERE II"

Legge n.21/2001, Decreto Dirigente Servizio Edilizia Pubblica Regione Marche N.81 del 26/09/2003

VARIANTE AL P.E.E.P E AL P.P.E. IN LOCALITA' MONTICELLI IN VARIANTE PARZIALE AL P.R.G. PER L'ATTUAZIONE DEL PROGRAMMA INNOVATIVO IN AMBITO URBANO "CONTRATTO DI QUARTIERE II"

ELAB. D-APPR – NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Elaborato modificato in sede di approvazione a seguito dell'accoglimento dei rilievi espressi dall'Amministrazione Provinciale nel parere di conformità di cui alla delibera di Giunta Provinciale n. 73 del 16/03/2009. – Le modifiche sono riportate in verde.

Le modifiche conseguenti all'accoglimento totale o parziale delle osservazioni in sede di adozione definitiva (delibera di C.C. n. 36 del 05/06/2008) sono state riportate in blu. In rosso sono state riportate le modifiche a seguito degli emendamenti approvati in sede di adozione della variante (delibera di C.C. 62 del 08/10/2007)

PROGETTISTI:

Ing. Cristoforo Everard Weldon Arch. Enrica Petrucci Ing. Maurizio Piccioni

COLLABORATORI:

Geom. Filippo Martini

Geom. Annibale Piotti

Geom. Gustavo Cerreti

Geom. Maurizio Bonifazi

Geom. Emidio Celani

Dis. Tiziana Quaglia

CONSULENTE DEL "CONTRATTO DI QUARTIERE II"

Arch. Giuseppe Anelli

CONSULENTE PER LA PIANIFICAZIONE VIGENTE

Ing. Vincenzo Ballatori

IL DIRIGENTE:

Ing. Cristoforo Everard Weldon

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO DEL "CONTRATTO DI QUARTIERE II":

Ing. Maurizio Piccioni

IL COMMISSARIO STRAORDINARIO

Dr. Fabio Costantini

IL SEGRETARIO GENERALE

Dr. Antonino Minicuci

DATA Maggio 2009

SCALA

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DELLA VARIANTE AL P.E.E.P. E AL P.P.E. IN LOCALITA' MONTICELLI IN VARIANTE PARZIALE AL P.R.G. PER L'ATTUAZIONE DEL PROGRAMMA INNOVATIVO IN AMBITO URBANO "CONTRATTO DI QUARTIERE II"

Art. 1 – ELENCO ELABORATI:

1. Gli elaborati relativi allo stato di fatto comprendono:

ELAB. A – RELAZIONE;

ELAB. B – RACCOLTA DELLE N.T.A. DELLA STRUMENTAZIONE URBANISTICA VIGENTE E ADOTTATA;

TAV. 1-SF - Cartografia in scala 1: 2.000 con: il tessuto urbano esistente, la viabilità, le reti dei maggiori servizi tecnologici, le opere di urbanizzazione secondaria; le zone meritevoli di particolare tutela;

TAV. 2-SF-INTEGR - Zonizzazione dello strumento urbanistico vigente

(Elaborato integrativo-esplicativo della Variante al P.E.E.P e al P.P.E. in località Monticelli in variante al P.R.G. per l'attuazione del Programma Innovativo in ambito urbano 'Contratto di Quartiere II')

Tav. 3-SF - Cartografia tecnica, in scala 1:10.000, indicante le attitudini delle unità del terreno in relazione ai patrimoni botanico - vegetazionali, all'assetto geologico, geomorfologico ed idrogeologico, nonché ai processi geodinamici in atto, distinta in: carta botanico-vegetazionale; carta geologica; carta geomorfologica; carta idrogeologica;

2. Gli elaborati di progetto comprendono:

TAV. 1-PR-APPR - Zonizzazione della variante allo strumento urbanistico vigente redatta su base aereofotogrammetrica numerica (volo 1997) con aggiornamento speditivo

(Elaborato modificato in sede di approvazione a seguito dell'accoglimento dei rilievi espressi dall'Amministrazione Provinciale nel parere di conformità di cui alla delibera di Giunta Provinciale n. 73 del 16/03/2009.

TAV. 2-PR - Delimitazione delle aree da disciplinare con gli strumenti urbanistici attuativi (P.E.E.P. e P.P.E.) ed individuazione delle aree riservate ad edifici pubblici o di uso pubblico, nonché ad opere o impianti di interesse collettivo e standard urbanistici, le aree da riservare alle vie di comunicazione e quelle destinate alle piste ciclabili e ai percorsi pedonali, l'individuazione delle aree oggetto degli interventi pubblici finanziati dal "Contratto di Quartiere II" e degli altri interventi pubblici e privati sempre nell'ambito del Contratto di Quartiere II;

TAV. 3-PR - Cartografia scala 1: 2.000 con le prescrizioni ed i vincoli del PPAR, del PIT e del PTC;

TAV. 4-PR-INTEGR - Abaco delle tipologie edilizie

(Elaborato integrativo-esplicativo della Variante al P.E.E.P e al P.P.E. in località Monticelli in variante al P.R.G. per l'attuazione del Programma Innovativo in ambito urbano 'Contratto di Quartiere II');

ELAB. C-INTEGR - Relazione che, in corrispondenza ai contenuti del P.P.A.R., del PIT e del PTC, indica gli obiettivi della variante con la quantificazione dei fabbisogni abitativi, delle infrastrutture e dei servizi relativi all'arco temporale di riferimento, le soluzioni previste, i criteri adottati e gli interventi prescelti, le verifiche analitiche e sintetiche degli standards di cui al decreto ministeriale 1444/1968, la graduazione nel tempo dei programmi attuativi e le priorità

(Elaborato integrativo-esplicativo della Variante al P.E.E.P e al P.P.E. in località Monticelli in variante al P.R.G. per l'attuazione del Programma Innovativo in ambito urbano 'Contratto di Quartiere II' – Le integrazioni rispetto all'elaborato adottato definitivamente sono riportate in grassetto sottolineato.);

ELAB. D-APPR – NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DELLA VARIANTE

(Elaborato modificato in sede di approvazione a seguito dell'accoglimento dei rilievi espressi dall'Amministrazione Provinciale nel parere di conformità di cui alla delibera di Giunta Provinciale n. 73 del 16/03/2009. – Le modifiche sono riportate in stampatello maiuscolo. Le modifiche conseguenti all'accoglimento totale o parziale delle osservazioni in sede di adozione definitiva (delibera di C.C. n. 36 del 05/06/2008) sono state riportate in blu. In rosso sono state riportate le modifiche a seguito degli emendamenti approvati in sede di adozione della variante (delibera di C.C. 62 del 08/10/2007)

ELAB. E-INTEGR – VERIFICA DEGLI STANDARD URBANISTICI

(Elaborato integrativo-esplicativo della Variante al P.E.E.P e al P.P.E. in località Monticelli in variante al P.R.G. per l'attuazione del Programma Innovativo in ambito urbano 'Contratto di Quartiere II')

ELAB. F - INDIVIDUAZIONE DELLE PROPRIETA' COMUNALI E DELLE AREE DA ACQUISIRE;

ELAB. G – INDIVIDUAZIONE DELLE RISORSE ECONOMICHE PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO;

ELAB. H - Studio geologico, geomorfologico ed idrogeologico a firma dei geologi Vittorio e Cinzia Marucci, composto dai seguenti elaborati:

- Relazione tecnica;
- Tav. 1 – Inquadramento cartografico;
- Tav. 2 - Carte tematiche scala 1:10.000;
- Tav. 3 – Carta litostratigrafica tecnica scala 1:5.000 Sezioni litostratigrafiche scala 1:1.000;
- Tav. 4 – Carta della pericolosità sismica locale – Carta delle vocazionalità scala 1: 5.000;

ELAB. I - Relazione di compatibilità acustica a firma dell'ing. Vincenzo Limone.

Art. 2 – NORMATIVA VIGENTE.

Per quanto non espressamente previsto nelle seguenti norme valgono le Norme Tecniche di Attuazione della Variante Generale al P.R.G. approvata con D.M. n. 1855 del 30/3/72 e successive varianti ed il Regolamento Edilizio Comunale vigente nonché le legislazioni regionale e statale vigenti.

Art. 3 – ZONA 10 BIS: ZONA VERDE VINCOLATA B.

La zona verde vincolata B comprende le aree verdi di proprietà privata su cui è vietata qualsiasi nuova costruzione o ricostruzione di edifici esistenti.

Sono consentiti soltanto gli interventi, di cui alle lettere a), b), c) e d) dell'art. 3 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, che non comportino aumento delle volumetrie né mutamenti alle destinazioni d'uso residenziali. E' prescritto il rispetto del manto arboreo esistente.

Art. 3bis – ZONA 10 BIS-M: ZONA VERDE VINCOLATO PRIVATO “INSEDIAMENTO MOSE””.

Nella zona verde vincolata “10BIS-M” è prescritto il rispetto del manto arboreo esistente ~~e sono consentiti gli interventi, di cui alle lettere a), b), c) e d) dell’art. 3 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 che prevedano cambi di destinazione d’uso non comportanti aumento del carico urbanistico.~~¹

E’ consentita come destinazione ammissibile solo l’attività ristorativa.²

E’ consentita altresì l’installazione di strutture leggere temporanee a servizio dell’attività di ristorazione, aperte su tutti i lati ed aventi caratteristiche di facile rimovibilità e compatibili con il contesto ambientale e paesaggistico dalla zona, che non comportino aumento delle volumetrie edilizie secondo il vigente R.E.C. e nel rispetto dei seguenti indici e parametri edilizio-urbanistici:

Distacchi dai confini: minimo ml 5,00

Distacchi dai fabbricati: minimo ml 10,00

Altezza massima: h = ml 4,50

ART. 4 - ZONA 13: ZONA VERDE PUBBLICO.

A nord della pista ciclabile lungofiume la zona verde pubblico comprende le aree verdi di proprietà pubblica, libere o attrezzate per il tempo libero e lo sport. Vi sono ammesse solo le costruzioni attinenti a questa funzione e purché la superficie occupata non superi 1/100 dell’area libera. A sud della pista ciclabile lungofiume la zona verde pubblico comprende aree verdi di proprietà pubblica sottoposte ad ambito definitivo di tutela integrale in cui sono consentiti solo interventi di salvaguardia, valorizzazione e recupero ambientale in conformità alle prescrizioni contenute nelle norme tecniche di attuazione del PPAR e all’art. 21 delle presenti norme.

ART. 5 – ZONA 13 BIS: ATTREZZATURE SPORTIVE PUBBLICHE.

Comprende le aree verdi di proprietà pubblica attrezzate per lo sport e per il tempo libero.

Vi sono ammesse solo le costruzioni attinenti a questa funzione purché la superficie coperta non superi il 10% e la superficie utile fuori terra il 15% dell’area totale. L’altezza massima è stabilita in ml. 12,00.

L’intervento è pubblico e si configura come opera di urbanizzazione secondaria.

E’ possibile in alternativa la realizzazione e gestione delle suddette attrezzature da parte di soggetti privati, mediante convenzione con il Comune.

In tal caso la convenzione, da stipularsi ai sensi dell’art. 35 della Legge 865/71, avrà una durata di anni sessanta (60) e dovrà, tra l’altro, disciplinare:

- tipi di attrezzature da realizzare;
- tempi e modi di realizzazione sia delle strutture che delle infrastrutture;
- la riserva per l’Amministrazione Comunale di un cumulo di ore settimanali, secondo le esigenze del competente Assessorato allo Sport. Tali ore potranno essere destinate all’uso degli impianti sportivi da parte di associazioni sportive, circoli ricreativi, circoscrizioni comunali, secondo un calendario annuale concordato con l’Assessorato medesimo;
- la riserva d’uso pubblico degli impianti sarà concordata con l’Assessorato allo Sport comunale e determinata annualmente con apposita deliberazione della Giunta Municipale.

Inoltre nella convenzione dovrà prevedersi la realizzazione e cessione gratuita al Comune, in zona adiacente al realizzando complesso, di un’area attrezzata per lo sport ed il tempo libero delle dimensioni minime di mq. 4.000 (quattromila). L’area suddetta potrà essere utilizzata ai fini del calcolo della superficie coperta e della superficie utile fuori terra realizzabili.

Tale area dovrà essere facilmente raggiungibile dalle zone residenziali del quartiere ed essere attrezzata secondo le indicazioni dell’Ufficio Tecnico comunale e dell’Assessorato allo Sport.

¹ Stralciato in accoglimento del rilievo n. 12 nel parere di conformità provinciale del. G.P. n. 73 del 16/03/2009

² In accoglimento del rilievo n. 12 nel parere di conformità provinciale del. G.P. n. 73 del 16/03/2009

Sia la realizzazione del complesso, sia la realizzazione dell'area attrezzata da cedere al Comune sono soggette a preventivo permesso di costruire. Il rilascio dell'agibilità per la prima è comunque subordinato al collaudo da parte dell'U.T.C. dei lavori eseguiti per la seconda.

Art. 6 – EDIFICI RESIDENZIALI RIENTRANTI NEL P.E.E.P. (TIPOLOGIA A, B, C, H, I, L, M, T, Y, Y*, KY) E NEL P.P.E. (K, YG, G)

Tutti gli edifici residenziali previsti dai piani attuativi della zona 15 di Monticelli sono realizzabili previa convenzione con il Comune.

Quelli ricadenti in zona P.E.E.P. sono convenzionati ai sensi dell'art. 35 della legge 865/71 e successive modifiche ed integrazioni, mentre quelli ricadenti in zona P.P.E. sono convenzionati ai sensi del successivo art.16.

Le prescrizioni piano volumetriche degli elaborati grafici possono essere derogate per aggetti, balconi, ballatoi, bow-window e scale esterne nel rispetto della variante al P.E.E.P. di Tolignano-S.Giuseppe relativa alla normativa della zona 15 (del. cons. n. 326 del 20/10/75) purché venga rispettato il volume urbanistico consentito di cui alla tavola 4PR-INTEGR - "Abaco della tipologie edilizie".

Sono ammessi volume tecnici in copertura.

E' prescritta l'unità formale ed architettonica dei singoli edifici con soluzioni di facciata che prevedano materiali omogenei ed uniformi. A tal fine per ogni edificio andrà presentato un progetto unitario, eventualmente realizzabile per stralci funzionali nel rispetto assoluto dell'elaborato "descrizione tipologica delle finiture, dei materiali e delle coloriture esterne", allegato indispensabile del progetto edilizio unitario.

Per gli edifici di tipologia L, T, Y, rientranti nella zona P.E.E.P., valgono i parametri edilizi riportati nella tav. 4PR-INTEGR, con le seguenti indicazioni aggiuntive:

- *Per l'edificio Y est la sagoma planivolumetrica di m. 110 x 15, (riportata nella tav. 4PR-INTEGR – Abaco delle tipologie edilizie) è da considerare come sagoma limite, da non superare neanche con bow-windows e/o volumi in genere; per il raggiungimento dei limiti volumetrici indicati in 20.708 mc residenziali e 2000 mc commerciali – fatta salva la volumetria, realizzabile con la chiusura del portico, come di seguito indicato - potranno essere superati il numero di piani (al massimo di un piano) e l'altezza massima indicati nella tav. 4PR-INTEGR-Abaco delle tipologie edilizie. **E' consentito un aumento volumetrico, attraverso la chiusura del piano terra a pilotis dei due moduli ad est dell'edificio, realizzati dall'E.R.A.P. di Ascoli Piceno, da adibire ad attività commerciali e biblioteca di quartiere, nel rispetto delle seguenti condizioni:***
 - ***che venga sottoscritta apposita convenzione tra l'E.R.A.P. e l'Amministrazione Comunale per regolare la cessione gratuita della nuova unità immobiliare da adibire a biblioteca;***
 - ***che i locali della biblioteca siano di superficie superiore di almeno il 20% di quella attualmente destinata a biblioteca nel Centro Primario Servizio e siano, nel rispetto della legislazione vigente, attrezzati con tutti gli impianti come sopra indicati, ad esclusione pertanto degli arredi e attrezzature d'ufficio;***
 - ***che le attività commerciali da insediare nella restante volumetria aggiuntiva non abbiano superfici di vendita superiori a 250 mq ciascuna;***
- *Per l'altro edificio Y ubicato ad ovest i parametri riportati nella tavola 4PR-INTEGR– Abaco, sono validi per la porzione Y* (ricadente nel P.E.E.P.) tenendo conto che i valori della lunghezza e delle volumetrie ammissibili devono riferirsi ai primi 3 moduli sui 5 previsti per l'originario edificio Y; per la restante porzione YG, ricadente nel P.P.E., valgono le prescrizioni di cui al penultimo capoverso del presente articolo 6.*
- *Per gli edifici di tipologia T devono essere rispettati i seguenti parametri: lunghezza massima m. 57,80; larghezza massima m. 12,00; altezza residenziale massima m. 21,65; altezza totale massima (compreso il piano terra) m. 25,60; piani abitabili residenziali n. 7; volume massimo*

residenziale mc. 14.763,50; volume commerciale massimo (porzione del piano terra non occupata da pilotis) mc 900,00;

- Nei fabbricati L e T è ammesso il superamento della sagoma limite, per un massimo di m. 1,30 dal filo facciata, per i soli corpi scala.

Per le destinazioni specifiche vale quanto stabilito per i Centri Primari di Servizio.

Al piano terreno deve essere comunque assicurata la permeabilità pedonale trasversale di tutti gli edifici che dovranno prevedere un passaggio di almeno 4 metri ogni 40 metri di fronte.

E' facoltà del Consiglio Comunale di affidare alle ditte assegnatarie di aree edificabili, all'interno del P.E.E.P., la realizzazione delle opere di urbanizzazione connesse con gli interventi edilizi, eventualmente con ricorso ai Piani Integrati previsti dalla Legge 179/92.

Per gli edifici di tipo K è prescritto inoltre che venga posta particolare attenzione sotto l'aspetto paesistico, in sede di redazione del progetto architettonico, "al fine di valutare la riduzione dell'altezza degli edifici ed il ridimensionamento della volumetria" come prescritto nel dispositivo della delibera di Giunta Regionale n. 3139 del 28/9/92 di approvazione della variante al PRG delle Zone 15 di Monticelli.

Per gli edifici di tipologia G, YG, Kd e Ke valgono le indicazioni e prescrizioni riportate nel nell'ambito della "Variante parziale al P.R.G. e al P.E.E.P. in località Monticelli per la riqualificazione urbanistica di area in Via dei Platani" approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 29 del 12/05/2008.

Per l'intervento di edilizia residenziale pubblica – tipologia KY vale quanto indicato al successivo articolo 27.

ART. 6 BIS – EDIFICI TIPOLOGIA “KE” E “KH”

I nuovi edifici “Ke” e “Kh”, ricadenti in Zona P.P.E., sono realizzabili previa Convenzione con il Comune, così come stabilito dagli artt. 16 e 17 della N.T.A. vigenti.

Le caratteristiche plano-volumetriche, e le destinazioni d'uso, delle nuove tipologie “Kh” sono quelle di cui all'Abaco delle Nuove Tipologie Edilizie (Tav. 4PR-INTEGR) e possono essere derogate per aggetti, balconi, ballatoi, bow-windows e scale esterne, purché venga rispettato il volume urbanistico consentito, così come risultante dal sopra citato Abaco delle Nuove Tipologie Edilizie.

Le caratteristiche plano-volumetriche, e le destinazioni d'uso, delle nuove tipologie “Ke” sono quelle di cui all'Abaco delle Nuove Tipologie Edilizie (Tav.4PR-INTEGR) e possono essere derogate per aggetti, balconi, ballatoi, bow-windows e scale esterne, purché venga rispettato il volume urbanistico consentito, così come risultante dal sopra citato Abaco delle Nuove Tipologie Edilizie; valgono altresì le prescrizioni ed indicazioni riportate nell'ambito della “Variante parziale al P.R.G. e al P.E.E.P. in località Monticelli per la riqualificazione urbanistica di area in Via dei Platani” approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 29 del 12/05/2008.

Sono ammessi volumi tecnici in copertura ed è prescritta l'unità formale ed architettonica dei singoli edifici con soluzioni di facciata che prevedano materiali omogenei ed uniformi.

ART. 7 – EDIFICI ESISTENTI.

Negli edifici esistenti in contrasto con le prescrizioni urbanistiche sono consentiti, fino al momento dell'esproprio degli stessi, solo ed esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria ai sensi delle lettere alle lettere a) e b) dell'art. 3 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 senza cambio di destinazione.

Negli edifici esistenti conformi alle prescrizioni urbanistiche dei piani attuativi della zona 15 di Monticelli sono consentiti solo ed esclusivamente interventi edilizi di cui alle lettere a), b), c) e d) dell'art. 3 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 che non comportino aumento delle volumetrie e mutamenti delle destinazioni d'uso residenziali.

ART. 8 – ZONA 17 C: CENTRO COMMERCIALE E SERVIZI DI CITTA.

Soppresso (vedere successivo articolo 28).

ART. 9 – ZONA 17 S: ATTREZZATURE SPORTIVE DI USO PUBBLICO.

In tale zona sono consentiti, previa acquisizione dell'area e contestuale cessione del diritto di superficie, con possibilità di assegnazione a favore della ditta proprietaria, interventi di iniziativa privata convenzionata per la realizzazione di attrezzature di interesse cittadino e di uso pubblico per lo sport, il tempo libero e socio culturali correlate con la residenzialità, fermo restando che, come prescritto nel Decreto regionale di approvazione della Variante al PRG relativa alle zone 15, tali zone siano destinate a verde attrezzato e per la realizzazione di attrezzature esclusivamente sportive di uso e di interesse pubblico, limitando l'altezza massima dei fabbricati a ml. 9,00.

Vi sono consentite solo le costruzioni attinenti a tali funzioni e relativi annessi purché la superficie coperta non superi il 10% e la superficie utile fuori terra il 15% dell'area totale a ciò urbanisticamente destinata.

L'area su cui vanno calcolate le percentuali del 10% (rapporto di copertura) e del 15% (superficie utile fuori terra) va intesa al netto delle aree soggette ad esproprio a seguito di previsioni progettuali della viabilità circostante.

I suddetti interventi saranno comunque subordinati alla stipula di apposita convenzione ai sensi dell'art. 35 della Legge 865/71 che dovrà, tra l'altro, disciplinare:

- *la riserva di utilizzo del complesso a favore dell'Amministrazione Comunale per un prefissato numero di ore annuali da destinarsi a manifestazioni culturali, sportive, ricreative ed altro organizzate o promosse dall'Amministrazione stessa;*
- *la realizzazione e cessione gratuita al Comune, in zona adiacente al realizzando complesso, di un'area attrezzata per lo sport ed il tempo libero delle dimensioni minime di mq 4000 (quattromila). L'area suddetta potrà essere utilizzata ai fini del calcolo della superficie coperta e della superficie utile fuori terra realizzabili.*

Tale area dovrà essere facilmente raggiungibile dalle zone residenziali del quartiere ed essere attrezzata secondo le indicazioni dell'Ufficio Tecnico comunale e dell'Assessorato allo Sport.

Sia la realizzazione del complesso, sia la realizzazione dell'area attrezzata da cedere al Comune sono soggette a preventiva concessione edilizia. Il rilascio dell'agibilità per la prima è comunque subordinato al collaudo da parte dell'U.T.C. dei lavori eseguiti per la seconda. Vale inoltre quanto prescritto dal successivo art. 10

ART. 10 – VIABILITA' DI CIRCONVALLAZIONE E RELATIVI SVINCOLI.

Soppresso perché è stata eliminata la previsione della viabilità lungofiume e relativi svincoli est, ovest e ospedale.

ART. 10 BIS – ATTRAVERSAMENTO DEL FIUME TRONTO, PISTE CICLABILI LUNGOFIUME, VIABILITA' DI QUARTIERE E ROTATORIE

Nella tav. n. IPR-INTEGR è riportata l'indicazione di massima di un collegamento viario fra la Circonvallazione nord – Zona Croce di Tolignano e la Piceno – Aprutina. Tale viabilità di attraversamento sarà oggetto di progettazione esecutiva da parte del soggetto aggiudicatario della procedura di gara per l'affidamento di specifico incarico professionale di cui al Bando di Gara prot. n. 69710 del 1/12/2006, espletato nell'ambito del Piano di Sviluppo Sostenibile. Pertanto l'indicazione planimetrica riportata nella tavola suddetta con la dicitura "Raccordo Viabilità" è da intendersi indicativa e la procedura di variante specifica sarà attivata in sede di approvazione del Progetto ai sensi dell'art. 19 del D.P.R. 327/2001.

Per quanto riguarda i tracciati ciclabili o ciclopedonali, in corrispondenza della precedente ubicazione della viabilità Lungofiume, vale quanto di seguito indicato:

a – per il tracciato della pista ciclabile indicato come PC1 nella tav.n. IPR-INTEGR, finanziato con i fondi del Contratto di Quartiere II, valgono le indicazioni e prescrizioni riportate nel progetto definitivo approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 34 del 19/04/2006 e nella relativa variante urbanistica approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 50 del 2/07/2007.

b – per il tracciato della pista ciclabile indicato come PC2 nella tav. n. IPR-INTEGR, di completamento del tracciato di cui al precedente punto a, la realizzazione della pista dovrà avere caratteristiche dimensionali, tipologiche, formali e strutturali simili a quelle del tratto già oggetto di progettazione definitiva (PC1).

c – per il tracciato della pista ciclabile indicato come PC3 nella tav. n. IPR-INTEGR, finanziato con i Fondi del Piano di Sviluppo Sostenibile del Comune di Ascoli Piceno, valgono le indicazioni e prescrizioni riportate nelle Delibere di Consiglio Comunale n. 7 del 5/02/2007 (approvazione del progetto preliminare) e n. 79 del 19/11/2007 (approvazione definitiva della relativa variante urbanistica).

Per quanto riguarda le rotatorie lungo l'asse centrale del quartiere, riportate nella tav. n. IPR-INTEGR, vale quanto di seguito indicato:

a – per la rotatoria in corrispondenza di via dei Narcisi, finanziata con i fondi del Contratto di Quartiere II, valgono le indicazioni e prescrizioni riportate nel progetto definitivo approvato con Delibera di Giunta Comunale n.57 del 20/4/2006. **Prima della realizzazione della rotatoria di via dei Narcisi venga realizzato l'attraversamento pedonale con gli strumenti considerati idonei privilegiando sopraelevate per garantire l'attraversamento pedonale in sicurezza utilizzando gli oneri di urbanizzazione³;**

b – per le ulteriori rotatorie ivi previste valgono le indicazioni e prescrizioni riportate nell'ambito della “Variante parziale al P.R.G. e al P.E.E.P. in località Monticelli per la riqualificazione urbanistica di area in Via dei Platani” approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 29 del 12/05/2008. In accoglimento delle condizioni con cui è stata adottata la suddetta variante parziale (delibera n. 40 del 4/6/2007), viene stabilito che prima della realizzazione delle rotatorie del centro servizi e dell'ospedale venga realizzato l'attraversamento pedonale con gli strumenti considerati idonei privilegiando sopraelevate per garantire l'attraversamento pedonale in sicurezza, utilizzando gli oneri residui o eventuali altri oneri.

Piccole varianti delle rotatorie che si rendessero necessarie in sede di progettazione esecutiva non comportano variante urbanistica.

Nella progettazione delle opere di nuova viabilità o miglioramento dell'esistente, dovranno essere realizzati tutti i necessari ed opportuni interventi volti a garantire il transito e l'attraversamento pedonale delle vie del quartiere, con particolare riferimento all'asse centrale e al viale dei Platani.

Dovrà inoltre essere dedicata particolare attenzione e cura alla problematica dell'abbattimento delle barriere architettoniche estendendo gli interventi anche alle vie laterali e secondarie del quartiere rispetto all'asse centrale.

ART. 11 – INSEDIAMENTO “EX TIGRE DISCOUNT” – “ZONA IT”

L'insediamento “Ex Tigre Discount”, esterno all'area P.E.E.P., andrà regolamentato mediante **un piano attuativo di iniziativa pubblica, senza prevedere aumenti di volume⁴ ~~planivolumetrico convenzionato di iniziativa privata~~⁵** con le seguenti destinazioni ammissibili:

- direzionale, uffici pubblici e privati.

I parametri edilizi sono:

Distacchi dai confini: minimo ml 5,00

Distacchi dai fabbricati: minimo ml 10,00

Altezza massima H: uguale all'altezza esistente.

³ Emendamento n. 6 delibera C.C. n. 62 del 8/10/2007

⁴ In accoglimento del rilievo n. 13 nel parere di conformità provinciale del. G.P. n. 73 del 16/03/2009

⁵ Stralciato in accoglimento del rilievo n. 13 nel parere di conformità provinciale del. G.P. n. 73 del 16/03/2009

Non sono ammessi aumenti di volume ad eccezione della risagomatura della copertura al fine di una migliore funzionalità del piano sottotetto già oggetto di concessione a sanatoria.

L'attuazione avverrà previa stipula di convenzione con l'Amministrazione Comunale, il cui schema dovrà essere approvato dal Consiglio Comunale.

La convenzione, oltre a sancire e disciplinare il rispetto di quanto prefigurato dalla presente norma, dovrà in particolar modo disciplinare le modalità per la sistemazione e la relativa cessione gratuita delle aree per standard - parcheggi attrezzati denominati P1t e P2t nella tavola "1PR-INTEGR zonizzazione di progetto" -.

*La suddetta convenzione dovrà stabilire altresì le modalità di spostamento, a carico della ditta, della cabina ENEL limitrofa all'area di proprietà sul lato ovest **inserendo la stessa cabina in modo da non intralciare sia il parcheggio che la viabilità**⁶ ed in modo da rendere disponibile un sede viaria come indicata nella planimetria di progetto Tav. 1PR-INTEGR.*

La suddetta convenzione dovrà prevedere soluzioni in corrispondenza dell'incrocio semaforico prospiciente l'ingresso della palazzina direzionale per rendere agevole il flusso di traffico considerando un piccolo arretramento della recinzione e di conseguenza del parcheggio P2t.⁷

~~*In pendenza dell'approvazione del planivolumetrico convenzionato sono consentiti soltanto gli interventi, di cui alle lettere a), b), c) e d) dell'art. 3 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, che prevedano cambi di destinazione d'uso non comportanti aumento del carico urbanistico.*⁸~~

Si richiama quanto stabilito con convenzione rep. 22775 del 15/07/1978 (art. 3) e cioè l'obbligo per l'attuale attività commerciale di trasferimento nel Centro commerciale di cui alla zona 17C-1 non appena questo risulterà realizzato e comunque entro due anni dalla sua agibilità.

ART. 12 – INSEDIAMENTO “SABELLI-SBRACCIA”- “ZONA ISS”

L'insediamento “Sabelli-Sbraccia”, che interessa le particelle catastali n. 150-152 del foglio di mappa n. 80 del Nuovo Catasto Terreni del Comune di Ascoli Piceno, viene individuato come zona di recupero ai sensi dell'art. 27 della Legge 457/78.

Tale zona, esterna al P.E.E.P., andrà regolamentata mediante Piano di Recupero di iniziativa pubblica o⁹ privata, a parità di volumetria esistente¹⁰, con previsione delle seguenti destinazioni ammissibili: commerciali, artigianato di servizio e/o direzionali.

~~*L'intervento di recupero può essere attuato in modo autonomo da ciascun proprietario all'interno del proprio lotto. E' ammessa la ristrutturazione edilizia, con demolizione e ricostruzione, a condizione che venga mantenuta la sagoma e la volumetria degli edifici esistenti e non venga modificato il posizionamento sul lotto, come previsto dal Testo Unico dell'edilizia (D.P.R. 380/2001 art. 3, 1° comma, lett.d).*¹¹~~

I parametri edilizi sono:

Distacchi dai confini: minimo ml 5,00

Distacchi dai fabbricati: minimo ml 10,00

*altezza massima h: 12 m.*¹²

~~*Non sono ammessi aumenti di volume.*¹³~~

L'attuazione del Piano di Recupero avverrà previa stipula di convenzione con l'Amministrazione Comunale ai sensi dell'art. 30 della Legge 457/78.

La convenzione, oltre a sancire e disciplinare il rispetto di quanto prefigurato dalla presente norma, dovrà, in particolar modo disciplinare le modalità per la cessione gratuita delle aree

⁶ Emendamento n. 4 delibera C.C. n. 62 del 8/10/2007

⁷ Emendamento n. 5 delibera C.C. n. 62 del 8/10/2007

⁸ Stralciato in accoglimento del rilievo n. 13 nel parere di conformità provinciale del. G.P. n. 73 del 16/03/2009

⁹ In accoglimento del rilievo n. 14 nel parere di conformità provinciale del. G.P. n. 73 del 16/03/2009

¹⁰ In accoglimento del rilievo n. 14 nel parere di conformità provinciale del. G.P. n. 73 del 16/03/2009

¹¹ Stralciato in accoglimento del rilievo n. 14 nel parere di conformità provinciale del. G.P. n. 73 del 16/03/2009

¹² In accoglimento del rilievo n. 14 nel parere di conformità provinciale del. G.P. n. 73 del 16/03/2009

¹³ Vedere nota n. 10

attrezzate per standard relativamente alle volumetrie in cui è previsto un cambio di destinazioni d'uso, nel rispetto delle destinazioni ammissibili sopra indicate, comportante un aumento del carico urbanistico.

~~In pendenza dell'approvazione del Piano di recupero sono consentiti soltanto gli interventi, di cui alle lettere a), b), c) e d) dell'art. 3 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, che prevedano cambi di destinazione d'uso non comportanti aumento del carico urbanistico.~~¹⁴

Art. 13 - STAZIONI DI SERVIZIO E DISTRIBUZIONE CARBURANTI.

Le stazioni di servizio possono permanere nella loro attuale ubicazione e consistenza commerciale ed edilizia.

Le aree a ciò destinate rientrano nella zona P.E.E.P. e pertanto è previsto l'esproprio e la riassegnazione in diritto di superficie subordinata alla stipula di apposita convenzione con l'Amministrazione Comunale, ai sensi dell'art. 35 della legge n. 865/71, che tra l'altro prevederà:

- a) concessione del diritto di superficie dell'area previa acquisizione della medesima al patrimonio comunale. Il corrispettivo del diritto di superficie è pari all'indennità di esproprio dell'area e alla corresponsione del contributo di concessione di cui all'art. 3 della legge n. 10/77;
- b) durata della concessione, compresa tra 60 e 99 anni, al termine della quale le opere realizzate in ragione della concessione saranno acquisite al patrimonio comunale, salvo il caso del rinnovo della concessione;
- c) le eventuali altre attività commerciali consentite all'interno della stazione di servizio;
- d) i casi di decadenza del diritto di superficie, primo tra tutti il caso in cui l'operatore cessi l'attività principale di distribuzione carburanti per autotrazione;
- e) le modalità di risoluzione delle controversie;
- f) i termini di inizio e fine lavori;
- g) le garanzie finanziarie a copertura degli impegni contratti dall'operatore.

Al fine di consentire la permanenza delle stazioni di servizio già insediate, le attuali ditte saranno preferenziate nell'assegnazione rispetto ad altri richiedenti se, nel periodo massimo di due anni dalla data di esecutività della deliberazione di adozione definitiva del piano, avranno presentato regolare richiesta e perfezionato l'assegnazione con la stipula della convenzione.

Trascorso tale periodo senza che sia stata stipulata la convenzione con le ditte attualmente insediate potrà procedersi all'assegnazione nei confronti di altri operatori del settore che abbiano avanzato a tal fine idonea richiesta.

Eventuali interventi di modifica e/o potenziamento e/o concentrazione saranno consentiti nel rispetto della normativa regionale in materia.

Art. 14 - COMPARTI OFFICINE.

I comparti officine da ubicare nei pressi delle stazioni di servizio sono aree da assegnare in diritto di superficie, previo esproprio preferibilmente agli autoriparatori attualmente insediati nel quartiere, le cui attuali officine dovranno essere espropriate per l'attuazione delle previsioni di piano.

Gli edifici dovranno rientrare all'interno di un assetto unitario da approvare all'atto dell'assegnazione delle aree con contestuale approvazione dello schema di convenzione e dovranno avere altezza < 7 metri.

Sono escluse da tale beneficio le attività di carrozzerie, in considerazione della tossicità delle relative lavorazioni (verniciatura, ecc.)

I fabbricati da realizzare nei comparti officine, saranno caratterizzati dai seguenti parametri:

- altezza massima pari a quella degli edifici delle limitrofe stazioni di servizio;
- distanza dai confini secondo le norme del codice civile;

¹⁴ Stralciato in accoglimento del rilievo n. 14 nel parere di conformità provinciale del. G.P. n. 73 del 16/03/2009

- per il comparto officina dell'unità quarta è possibile l'eventuale realizzazione anche di un piano interrato entro l'inviluppo della sagoma limite, oltre al piano terra.

Gli interventi saranno subordinati alla stipula di apposita convenzione con l'Amministrazione Comunale, ai sensi dell'art. 35 della legge n. 865/71, che tra l'altro prevederà:

- a) concessione del diritto di superficie dell'area e relativo corrispettivo;
- b) durata della concessione, compresa tra 60 e 99 anni, al termine della quale le opere realizzate in ragione della concessione saranno acquisite al patrimonio comunale, salvo il caso del rinnovo della concessione;
- c) i casi di decadenza del diritto di superficie, primo fra tutti il caso in cui l'operatore cessi l'attività di auto riparatore;
- d) le modalità di risoluzione delle controversie;
- e) i termini di inizio e fine lavori;
- f) le garanzie finanziarie a copertura degli impegni contratti dall'operatore.

ART. 15 – CORRISPETTIVO PER LA CONCESSIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE E PER LA CESSIONE IN PROPRIETA' DELLE AREE DEL P.E.E.P.

Il corrispettivo da determinarsi nelle convenzioni per la concessione del diritto di superficie e per la cessione in proprietà delle aree del P.E.E.P., previsto dall'art. 35 della Legge 865/71, terrà conto oltretutto del costo di acquisizione delle aree di sedime dei singoli fabbricati e di eventuali immobili su di esse ricadenti anche degli oneri derivanti dall'acquisizione delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione previste dal P.E.E.P., nonché del costo di realizzazione delle stesse.

Tale corrispettivo verrà determinato annualmente ed avrà validità di 12 mesi.

ART. 16 – CONVENZIONE PER LA REALIZZAZIONE DEGLI EDIFICI "K"

La realizzazione degli edifici "K" è subordinata alla stipula di apposita convenzione che preveda tra l'altro:

- impegno per la cessione al Comune di almeno mq. 2.000 (duemila) di area esterna al sedime del fabbricato nelle immediate vicinanze del fabbricato stesso, preferenziando quella rientrante nella zona P.P.E.;
- impegno per la corresponsione del contributo di concessione di cui all'art. 16 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, comprensivo del costo di costruzione e degli oneri di urbanizzazione incrementati come al successivo art. 17.

ART. 17 – QUOTA DEL CONTRIBUTO DI CONCESSIONE COMMISURATA AGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE, RELATIVAMENTE A TUTTI GLI INTERVENTI EDILIZI ONEROSI DA EFFETTUARSI SULLE AREE RICOMPRESSE NEL PRESENTE STRUMENTO URBANISTICO.

In conformità all'art. 7 del Regolamento Regionale n. 6 del 23/07/1977, si stabilisce che l'incidenza degli oneri di urbanizzazione derivanti dall'applicazione delle tabelle del suddetto regolamento, come annualmente adeguata in applicazione dell'art. 72 della l.r. 34/92, viene adottata in aumento nel limite massimo previsto dalla tabella "L" (allegata al suddetto regolamento 6/77), ossia del 10%.

ART. 18 – CONCESSIONE IN DIRITTO DI SUPERFICIE DEL SOTTOSUOLO PUBBLICO PER LA REALIZZAZIONE DI PARCHEGGI DA DESTINARE A PERTINENZA DEGLI IMMOBILI.

In conformità all'art. 9 comma 4 della legge 24/03/89 n. 122 può essere concesso il diritto di superficie, oppure il diritto di proprietà, del sottosuolo di aree pubbliche per la realizzazione di parcheggi interrati da destinare a pertinenza degli immobili.

La realizzazione di tali garages dovrà avvenire, ove possibile, preferenziando aree destinate a parcheggio pubblico.

La convenzione prevista dalla sopra richiamata disposizione di legge, oltre a quanto previsto alle lettere a), b), c) e d) della norma, dovrà disciplinare anche la sistemazione a carico del richiedente delle aree soprastanti i realizzandi garages.

ART. 18BIS – CONCESSIONE DEL SOTTOSUOLO PUBBLICO PER LA REALIZZAZIONE DI PARCHEGGI DA DESTINARE A PERTINENZA DEGLI IMMOBILI.

Nell'ambito del P.P.E. potrà essere concesso di realizzare parcheggi interrati anche al di fuori delle aree di sedime delle strutture in elevazione.

Tali parcheggi, anche per la porzione realizzata al di fuori delle aree di sedime delle strutture in elevazione saranno realizzati in regime di piena proprietà se e in quanto realizzati anteriormente alla cessione al Comune dell'uso pubblico delle aree soprastanti.

L'area soprastante detti garages, e per la porzione fuori sagoma, resterà spazio di uso pubblico, come tale destinato a qualsiasi pubblica funzione (con preferenza per il parcheggio pubblico), come tale soggetto a vincolo di inedificabilità.

Le spese di sistemazione di detta area saranno a carico dei proprietari dei garages interrati.

Il tutto in base alla convenzione urbanistica di cui all'art. 16 delle NTA.

ART. 19 – SALA CONDOMINIALI NEI PIANI PILOTIS DEGLI EDIFICI RESIDENZIALI.

Soppresso.

ART. 20 – AREA PER SERVIZI DI QUARTIERE – SCUOLA DELL'OBBLIGO PREVISTA NEL P.P.E.

Soppresso.

Art. 21 - PRESCRIZIONI GENERALI DI CARATTERE PAESISTICO-AMBIENTALE.

L'inserimento dei nuovi fabbricati va curato mediante la scelta dei colori e materiali di finitura adeguati da sottoporre al giudizio della Commissione Edilizia.

Le opere viarie dovranno essere realizzate minimizzando l'impatto ambientale.

Per la realizzazione dell'unità sud, a livello progettuale andrà posta attenzione sotto l'aspetto paesistico al fini di valutare la riduzione della quota d'imposta degli edifici; all'uopo è ammessa una tolleranza in diminuzione delle suddette quote, di m. 0,70 rispetto a quanto previsto nelle tavole di piano.

La fascia boscata della sponda del fiume Tronto non potrà essere trasformata in verde attrezzato.

I materiali di risulta degli scavi e degli sbancamenti dovranno essere inviati nella pubblica discarica e, in alternativa, il solo materiale terroso potrà essere sistemato sull'area destinata a verde attrezzato; sulla stessa superficie dovranno essere realizzati idonei canali per lo smaltimento delle acque meteoriche, che dovranno essere convogliate in luoghi ove non si abbiano a verificare danni a terzi e fenomeni di ruscellamento; le nuove opere dovranno essere realizzate senza arrecare danno ai valori ambientali e, per evitare una eccessiva impermeabilizzazione del terreno, è opportuno che al massimo possa essere coperto 1/3 della superficie totale mentre i 2/3 dovranno essere lasciati liberi da qualsiasi copertura comprese asfaltature; dovranno, inoltre, essere rispettate le piante protette dalla legislazione sulla Flora Marchigiana, nonché la vegetazione riparia esistente lungo le sponde; non sarà, inoltre consentita la trasformazione di boschi in parchi o giardini o per attrezzature di servizio e/o turistiche.

Dovrà essere garantita agli abitanti una minima fruibilità in tali ambiti, ad esempio mediante l'eventuale realizzazione di percorsi pedonali attrezzati.

Dovranno essere salvaguardate le piante protette dalla L.R. n.6/2005, sulla salvaguardia della flora marchigiana, nonché la vegetazione riparia esistente lungo la sponda del fiume Tronto in quanto assolve a funzioni igieniche, paesaggistiche e protettive.

ART. 22 – COMPLESSO DELLA PARROCCHIA DI SAN GIOVANNI EVANGELISTA.

La quota di picco dei fabbricati da realizzare in tale zona è stabilita in m. 129,00.

ART.22 bis – COMPLESSO DELLA PARROCCHIA DEI SS.SIMONE E GIUDA

Nella “Zona 16 – Servizi di Quartiere” con destinazione “chiesa” su cui si è insediata la parrocchia dei SS. Simone e Giuda, in accoglimento della proposta n. 13 del Contratto di Quartiere II per la realizzazione di un “centro sociale e di aggregazione giovanile” l’amministrazione Comunale si impegna (conformemente a quanto deliberato dal Consiglio Comunale con atto n. 34 del 05/04/2004) a rendere disponibile l’area di proprietà e destinata a “Zona 16” nelle forme che saranno definite in sede di accordo di programma per l’attuazione del Contratto di Quartiere II.

*L’attuazione del suddetto intervento dovrà avvenire previa redazione di una variante agli strumenti urbanistici vigenti ai sensi dell’art. 19 del D.P.R. n. 327/2001.*¹⁵

L’intervento è realizzabile nel rispetto dei seguenti parametri urbanistico-edilizi:

- *distanza dai confini 5 m;*
- *altezza massima 12 m.*¹⁶

Art. 23 – EDIFICIO PER ATTIVITA’ TERZIARIO – RISTORATIVA E PER ATTIVITA’ DI ORIENTAMENTO E AGGREGAZIONE DEI GIOVANI.

Trattasi del complesso previsto nella Variante al P.E.E.P. ai sensi dell’art. 34 L. 865/71, approvata con Delibera di Consiglio Comunale n.9 del 7/3/2002.

L’assegnazione dell’area per la realizzazione dell’edificio avverrà in diritto di superficie per la durata di 99 anni; le aree esterne di pertinenza dell’edificio per ristorazione all’aperto e sistemazione a verde sono individuate con apposito perimetro nella tavola n. 1 “Zonizzazione su base catastale” della sopraindicata Variante. Le tavole n. 2 e n. 3 della variante individuano i parametri edilizi per la realizzazione del complesso.

Le destinazioni ammissibili sono:

- a) destinazione terziario – ristorativa e relativi spazi accessori per la porzione al Piano terra e Piano interrato;
- b) destinazione di centro di orientamento scolastico e professionale, di informazione per opportunità di lavoro e tempo libero dei giovani e centro di aggregazione giovanile per la porzione al Piano Primo.

Art. 24 – CENTRO PRIMARIO DI SERVIZI DI VIA DELLE BEGONIE – VIA DEGLI IRIS.

Articolo soppresso in quanto la previsione della realizzazione del centro primario di servizi in via Begonie – via degli Iris è stata eliminata, essendo stata prevista la destinazione a verde pubblico (art. 4 delle presenti Norme tecniche) – tav.n. IPR-INTEGR “zonizzazione”.

ART. 25 – CE – ZONA DI CONSERVAZIONE EDILIZIA

Nella Zona di Conservazione Edilizia sono ammessi interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, inquadrabili nella ristrutturazione edilizia, compreso il ripristino di parti dirute, aumento di superfici, a parità di volume rispetto allo stato preesistente, con destinazione abitativa o, comunque, attinente alla funzione abitativa, previa stipula di atto unilaterale d’obbligo concernente la cessione dell’area, a destinazione pubblica, distinta al N.C.T. al Foglio n. 81, particelle nn. 20 porz e 116.

Nella realizzazione degli interventi vanno preferenziate le soluzioni di facciata assonanti con la situazione del preesistente.

ART. 26 – ZONA 17 SERVIZI CITTADINI – CENTRO PER PERSONE AFFETTE DAL MORBO DI ALZHEIMER (CA)

¹⁵ In accoglimento del rilievo n. 1 nel parere di conformità provinciale del. G.P. n. 73 del 16/03/2009

¹⁶ In accoglimento del rilievo n. 1 nel parere di conformità provinciale del. G.P. n. 73 del 16/03/2009

Nella zona 17 - CA valgono le indicazioni e prescrizioni riportate nel progetto approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 35 del 19/04/2006 e nella variante urbanistica approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 49 del 2/07/2007.

ART. 27 – NUOVO EDIFICIO DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA – TIPOLOGIA KY
Per l'intervento di edilizia residenziale pubblica – tipologia KY valgono le indicazioni e prescrizioni riportate nel progetto approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 31 del 19/04/2006 e nella variante urbanistica approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 48 del 2/07/2007.

ART. 28 - ZONA COMMERCIALE - RESIDENZIALE – DIREZIONALE:

Nella zona 17-C la realizzazione degli interventi è consentita per stralci funzionali nell'ambito di due sub-ambiti denominati 17C-1 (area ad ovest) e 17C-2 (area ad est) ed individuati nella tavola di zonizzazione n. IPR-INTEGR.

L'attuazione del presente sub-ambito è subordinata all'approvazione di un Piano Attuativo di iniziativa pubblica che rispetti i seguenti criteri:

- a. la perimetrazione del Piano Attuativo dovrà essere estesa alle aree a standard da cedere al comune sulla base delle indicazioni contenute negli elaborati relativi alla proposta del privato del 2004;*
- b. per le aree a standard deve essere garantito il rispetto del DM n. 1444/1968, della Legge Regionale n. 34/92 e della Legge Regionale n. 26/99 e s.m.i. per il commercio;*
- c. dovrà essere accuratamente evitato ogni accesso viario sull'asse centrale prospiciente l'ospedale civile;*
- d. il Piano Attuativo dovrà essere predisposto tenendo conto dei criteri e degli indirizzi dettati dalla delibera di Giunta Provinciale n. 41 del 9/03/95.¹⁷*

Di seguito vengono riportate le Norme specifiche per ciascun sub-ambito.

SUB_AMBITO 17C-1:

Nella porzione della zona 17C-1 che, nell'ambito del programma "Contratto di Quartiere II" è stata già oggetto di proposta di intervento n. 14, di cui alla deliberazione di Consiglio Comunale n. 34 del 05/06/2004, è consentita la realizzazione di edifici con destinazioni residenziale, commerciale e direzionale.

L'intervento edilizio in tale sub-ambito, dovrà rispettare i parametri ed indici urbanistico-edilizi sotto indicati:

- *superficie massima consentita per la destinazione commerciale: mq. 3.150;*
- *volumetria totale massima consentita per le destinazioni commerciale, residenziale e direzionale: mc. 40.500¹⁸;*
- *percentuale del 40% della volumetria massima ammissibile per la destinazione residenziale e la restante volumetria a direzionale-commerciale¹⁹;*
- *altezza massima: ml. 17 calcolata a valle, comprensiva delle eventuali deroghe previste dalla vigente normativa sul risparmio energetico²⁰;*
- *distanze dai confini: ml. 5;*
- *distanze dai fabbricati ml. 10;*
- *distanze minime tra i fabbricati fra i quali siano interposte strade:*
 - *ml. 5,00 per lato, per strade di larghezza inferiore a ml. 7;*
 - *ml. 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa tra ml. 7 e ml. 15;*
 - *ml. 10,00 per lato, per strade di larghezza superiore a ml. 15.*

¹⁷ In accoglimento del rilievo n. 3 nel parere di conformità provinciale del. G.P. n. 73 del 16/03/2009

¹⁸ In accoglimento del rilievo n. 5 nel parere di conformità provinciale del. G.P. n. 73 del 16/03/2009

¹⁹ In accoglimento del rilievo n. 6 nel parere di conformità provinciale del. G.P. n. 73 del 16/03/2009

²⁰ In accoglimento del rilievo n. 5 nel parere di conformità provinciale del. G.P. n. 73 del 16/03/2009

Potranno essere ammesse distanze minori da quanto sopra indicato nel caso di approvazione di strumenti/progetti con previsioni planivolumetriche di dettaglio; ~~con possibilità di realizzare costruzioni a confine nord della zona 17C-1 mentre~~²¹ dovranno essere comunque rispettati i distacchi dal confine di zona e dalla strada, sopra indicati, relativamente ai confini sud e nord della suddetta zona.

Devono essere reperite aree per standard urbanistici secondo quanto previsto dal D.I. 1444/1968 e L.R. 34/92. Per la quota volumetrica con destinazione residenziale devono essere previsti specifici spazi per il verde pubblico nella misura di 3 mq per abitante da insediare; detta dotazione è aggiuntiva rispetto alle dotazioni minime di cui alla lettera c) del secondo comma dell'art. 3 del d.m. 1444/1968 ed in essa non vanno ricomprese le aree destinate ad attrezzature sportive (art. 21, comma 4, L.R. 34/1992).

Al fine del soddisfacimento di tali superfici pubbliche (da destinare a standard) si consente di reperire le suddette superfici anche in area limitrofa non ricadente nella porzione di zona 17-C1 oggetto dell'intervento, fermo restando che nella zona del subambito 17C-1 dovranno essere individuate superfici di standards pubblici pari ad almeno mq. 3.000 (anche su più livelli se con destinazione a parcheggio pubblico) destinando mq. 1.000 a piazza-spazio aggregativo, recuperando mq. 1.000 di standard a verde pubblico su area limitrofa.²² In tal caso se il soggetto attuatore non dovesse essere in condizioni di cedere gratuitamente tali aree per standard, lo stesso dovrà corrispondere all'Amministrazione Comunale la somma necessaria per l'espropriazione delle suddette aree.

Il soggetto attuatore dovrà, altresì, attrezzare tali aree per standard secondo un progetto che sarà approvato dall'Amministrazione in sede di Accordo di Programma previsto dalla procedura del "Contratto di Quartiere II" a scemuto degli oneri di urbanizzazione primaria. Dovranno essere corrisposte le somme relative agli oneri di urbanizzazione secondaria ed al costo di costruzione.

Il soggetto attuatore dovrà, inoltre, cedere al Comune, nell'intervento che andrà a realizzare, locali da destinare a servizi di quartiere per una superficie minima almeno pari al 6%²³ della superficie utile lorda dell'intervento (così come definita dal Regolamento Edilizio) ovvero realizzare e cedere gratuitamente all'Amministrazione strutture pubbliche di valore equivalente ovvero attrezzare aree pubbliche per un valore equivalente ovvero versare al Comune la somma corrispondente a tale valore; quanto sopra sarà oggetto di specificazione in sede di Accordo di Programma previsto dalla procedura del "Contratto di Quartiere II" ovvero altro strumento attuativo convenzionato.

Al fine di rendere coerente allo spirito la decisione di cedere il 6% delle SUL da parte dei privati che hanno dichiarato interesse ad aderire al bando per la partecipazione al "Contratto di Quartiere II", si ritiene che tale onere si applichi alle nuove costruzioni, o parte di esse, che siano aggiuntive a manufatti esistenti a tutti gli effetti in regola con le norme edilizie²⁴

Il 2% di tale percentuale complessiva è vincolato all'investimento per la realizzazione del ponte di collegamento viario fra la Circonvallazione Nord zona Croce di Tolignano e la Piceno Aprutina.²⁵

In sede di pianificazione/progettazione attuativa, dovranno, previa acquisizione del parere della competente ASUR, essere previsti dei collegamenti pedonali con l'esistente struttura ospedaliera, sia sotterranee che in sopraelevato, al fine di agevolare l'attraversamento dell'asse centrale del quartiere.

SUB_AMBITO 17C-2:

Nella porzione della zona 17-C oggetto del presente intervento è consentita la realizzazione di edifici con destinazioni residenziale, commerciale e direzionale. L'intervento edilizio in tale porzione, dovrà rispettare i parametri ed indici urbanistico-edilizi sotto indicati:

²¹ Stralciato in accoglimento del rilievo n. 2 nel parere di conformità provinciale del. G.P. n. 73 del 16/03/2009

²² Emendamento n. 7 delibera C.C. n. 62 del 8/10/2007

²³ Emendamento n. 3 delibera C.C. n. 62 del 8/10/2007

²⁴ Periodo introdotto conseguentemente all'accoglimento parziale dell'osservazione n. 29.4 così come emendata in sede di adozione definitiva (del. C.C. n. 36 del 5/06/2008)

²⁵ Emendamento n. 3 delibera C.C. n. 62 del 8/10/2007

- superficie massima consentita per la destinazione commerciale: mq. 2.100;
- volumetria totale massima consentita per le destinazioni residenziale, commerciale e direzionale: mc. 27.000²⁶;
- percentuale del 40% della volumetria massima ammissibile per la destinazione residenziale e la restante volumetria a direzionale-commerciale²⁷;
- altezza massima: ml. 17 calcolata a valle, comprensiva delle eventuali deroghe previste dalla vigente normativa sul risparmio energetico²⁸;
- distanze dai confini: ml. 5;
- distanze dai fabbricati ml. 10.
- distanze minime tra i fabbricati fra i quali siano interposte strade:
 - ml. 5,00 per lato, per strade di larghezza inferiore a ml. 7;
 - ml. 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa tra ml. 7 e ml. 15;
 - ml. 10,00 per lato, per strade di larghezza superiore a ml. 15.

Potranno essere ammesse distanze minori da quanto sopra indicato nel caso di approvazione di strumenti/progetti con previsioni planivolumetriche di dettaglio.

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

Devono essere reperite aree per standard urbanistici, all'interno del subambito 17C-2, secondo quanto previsto dal D.I. 1444/1968 e L.R. 34/92. Per la quota volumetrica con destinazione residenziale devono essere previsti specifici spazi per il verde pubblico nella misura di 3 mq per abitante da insediare; detta dotazione è aggiuntiva rispetto alle dotazioni minime di cui alla lettera c) del secondo comma dell'art. 3 del d.m. 1444/1968 ed in essa non vanno ricomprese le aree destinate ad attrezzature sportive (art. 21, comma 4, L.R. 34/1992).

Al fine del soddisfacimento di tali superfici pubbliche (da destinare a standard) si consente di reperire le suddette superfici anche su più livelli se con destinazione a parcheggio pubblico.

Il soggetto attuatore dovrà, altresì, attrezzare tali aree per standard secondo un progetto che sarà approvato dall'Amministrazione, a scempe degli oneri di urbanizzazione primaria. Dovranno essere corrisposte le somme relative agli oneri di urbanizzazione secondaria ed al costo di costruzione.

L'intervento relativo al subambito 17C-2 dovrà essere attuato tramite strumento attuativo convenzionato, che dovrà prevedere le modalità di realizzazione e cessione gratuita delle suddette aree per standard.

ART. 29 - ZONA DIREZIONALE – RICETTIVA – RESIDENZIALE – (DRR)

Nella zona ricettiva – direzionale è consentita la realizzazione di edifici con destinazioni residenziale, alberghiera con strutture complementari (sala convegni, ristorante, ecc...), direzionale (uffici e studi professionali). ~~È altresì consentita la realizzazione di una stazione di distribuzione carburanti.~~²⁹

L'intervento edilizio dovrà rispettare i parametri ed indici urbanistico – edilizi sotto indicati:

- volumetria massima consentita per le destinazioni ricettiva – **direzionale – residenziale – commerciale (solo per i locali al piano terra)**: mc 16.000 ~~(ad esclusione della volumetria del distributore carburanti)~~³⁰;
- **previsione delle seguenti percentuali per le destinazioni d'uso ammesse:**
 - 50% per la destinazione ricettiva;
 - 30% per la destinazione residenziale;
 - 20% per la destinazione direzionale-commerciale;

²⁶ In accoglimento del rilievo n. 5 nel parere di conformità provinciale del. G.P. n. 73 del 16/03/2009

²⁷ In accoglimento del rilievo n. 6 nel parere di conformità provinciale del. G.P. n. 73 del 16/03/2009

²⁸ In accoglimento del rilievo n. 5 nel parere di conformità provinciale del. G.P. n. 73 del 16/03/2009

²⁹ Stralciato in accoglimento del rilievo n. 7 nel parere di conformità provinciale del. G.P. n. 73 del 16/03/2009

³⁰ Stralciato in accoglimento del rilievo n. 7 nel parere di conformità provinciale del. G.P. n. 73 del 16/03/2009

- *previsione della destinazione commerciale solo per i locali al piano terra;*³¹
- *superficie di vendita massima dei singoli locali commerciali al piano terra pari a 250 mq*
- ~~*volumetria massima consentita per distributore carburante: mc. 710;*~~³²
- *altezza massima: 18 m.*
- *distanze dai confini: 5 m. Si consente la realizzazione sul confine sud di un muro di contenimento dell'altezza massima di m 3,00 a sostegno di eventuale terrapieno necessario per la sistemazione del p.t.*³³
- *distanze dai fabbricati: 10 m.*
- *distanze minime tra i fabbricati fra i quali siano interposte strade:*
 - *ml. 5,00 per lato, per strade di larghezza inferiore a ml. 7;*
 - *ml. 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa tra ml. 7 e ml. 15;*
 - *ml. 10,00 per lato, per strade di larghezza superiore a ml. 15.*

*Il presente intervento dovrà essere attuato mediante un piano attuativo di iniziativa pubblica, il cui perimetro venga esteso alle aree a standard da cedere al Comune, calcolate ai sensi del d.m. n. 1444/68, della l.r. 34/92 e della l.r. n. 26/99 e s.m.i. per il commercio.*³⁴

Potranno essere ammesse distanze minori da quanto sopra indicato nel caso di approvazione di strumenti / progetti con previsioni planovolumetriche.

Devono essere reperite aree per standard urbanistici secondo quanto previsto dal D.I. 1444/1968 e L.R. 34/92. Per la quota volumetrica con destinazione residenziale devono essere previsti specifici spazi per il verde pubblico nella misura di 3 mq per abitante da insediare; detta dotazione è aggiuntiva rispetto alle dotazioni minime di cui alla lettera c) del secondo comma dell'art. 3 del d.m. 1444/1968 ed in essa non vanno ricomprese le aree destinate ad attrezzature sportive (art. 21, comma 4, L.R. 34/1992).

Al fine del soddisfacimento di tali superfici pubbliche (da destinare a standard) si consente di reperire le suddette superfici anche in area limitrofa a quella oggetto de presente intervento.

Se il soggetto attuatore non dovesse essere in condizioni di cedere gratuitamente tali aree per standard, lo stesso dovrà corrispondere all'Amministrazione Comunale la somma necessaria per l'espropriazione delle suddette aree.

Il soggetto attuatore dovrà, altresì, attrezzare tali aree per standard secondo un progetto che sarà approvato dall'Amministrazione in sede di Accordo di Programma previsto dalla procedura del "Contratto di Quartiere II" a scapito degli oneri di urbanizzazione primaria. Dovranno essere corrisposte le somme relative agli oneri di urbanizzazione secondaria ed al costo di costruzione.

Il soggetto attuatore dovrà, inoltre, cedere al Comune, nell'intervento che andrà a realizzare, locali da destinare a servizi di quartiere per una superficie minima almeno pari al 6%³⁵ della superficie utile lorda dell'intervento (così come definita dal Regolamento Edilizio) ovvero realizzare e cedere gratuitamente all'Amministrazione strutture pubbliche di valore equivalente ovvero attrezzare aree pubbliche per un valore equivalente ovvero versare al Comune la somma corrispondente a tale valore; quanto sopra sarà oggetto di specificazione in sede di Accordo di Programma previsto dalla procedura del "Contratto di Quartiere II" ovvero altro strumento attuativo convenzionato.

*Al fine di rendere coerente allo spirito la decisione di cedere il 6% delle SUL da parte dei privati che hanno dichiarato interesse ad aderire al bando per la partecipazione al "Contratto di Quartiere II", si ritiene che tale onere si applichi alle nuove costruzioni, o parte di esse, che siano aggiuntive a manufatti esistenti a tutti gli effetti in regola con le norme edilizie*³⁶

³¹ In accoglimento del rilievo n. 8 nel parere di conformità provinciale del. G.P. n. 73 del 16/03/2009

³² Stralciato in accoglimento del rilievo n. 7 nel parere di conformità provinciale del. G.P. n. 73 del 16/03/2009

³³ Periodo introdotto conseguentemente all'accoglimento parziale dell'osservazione n. 29.1 così come emendata in sede di adozione definitiva (del. C.C. n. 36 del 5/06/2008)

³⁴ In accoglimento del rilievo n. 9 nel parere di conformità provinciale del. G.P. n. 73 del 16/03/2009

³⁵ Emendamento n. 3 delibera C.C. n. 62 del 8/10/2007

³⁶ Periodo introdotto conseguentemente all'accoglimento parziale dell'osservazione n. 29.4 così come emendata in sede di adozione definitiva (del. C.C. n. 36 del 5/06/2008)

*Il 2% di tale percentuale complessiva è vincolato all'investimento per la realizzazione del ponte di collegamento viario fra la Circonvallazione Nord zona Croce di Tolignano e la Piceno Aprutina.*³⁷

ART.30 – ZONA 6 BIS DI CONTRATTO DI QUARTIERE II

Nella zona 6BIS oggetto della proposta di intervento n. 16 del “Contratto di Quartiere II” è consentita la realizzazione di edifici con destinazioni residenziale.

L'intervento edilizio dovrà rispettare i parametri ed indici urbanistico – edilizi sotto indicati:

- volumetria massima consentita: mc 1.900;
- altezza massima: 7,50 m.
- distanze dai confini: 5 m.
- distanze dai fabbricati: 10 m.
- distanze minime tra i fabbricati fra i quali siano interposte strade:
 - ml. 5,00 per lato, per strade di larghezza inferiore a ml. 7;
 - ml. 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa tra ml. 7 e ml. 15;
 - ml. 10,00 per lato, per strade di larghezza superiore a ml. 15.

*Il presente intervento dovrà essere attuato mediante un piano attuativo di iniziativa pubblica, il cui perimetro venga esteso alle aree a standard da cedere al Comune, calcolate ai sensi del d.m. n. 1444/68 e della L.R. 34/92.*³⁸

Potranno essere ammesse distanze minori da quanto sopra indicato nel caso di approvazione di strumenti / progetti con previsioni planovolumetriche.

Devono essere reperite aree per standard urbanistici secondo quanto previsto dal D.I. 1444/1968 e L.R. 34/92. Per la quota volumetrica con destinazione residenziale devono essere previsti specifici spazi per il verde pubblico nella misura di 3 mq per abitante da insediare; detta dotazione è aggiuntiva rispetto alle dotazioni minime di cui alla lettera c) del secondo comma dell'art. 3 del d.m. 1444/1968 ed in essa non vanno ricomprese le aree destinate ad attrezzature sportive (art. 21, comma 4, L.R. 34/1992).

Al fine del soddisfacimento di tali superfici pubbliche (da destinare a standard) si consente di reperire le suddette superfici anche in area limitrofa a quella oggetto de presente intervento.

Se il soggetto attuatore non dovesse essere in condizioni di cedere gratuitamente tali aree per standard, lo stesso dovrà corrispondere all'Amministrazione Comunale la somma necessaria per l'espropriazione delle suddette aree.

Il soggetto attuatore dovrà, altresì, attrezzare tali aree per standard secondo un progetto che sarà approvato dall'Amministrazione in sede di Accordo di Programma previsto dalla procedura del “Contratto di QuartiereII” a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria. Dovranno essere corrisposte le somme relative agli oneri di urbanizzazione secondaria ed al costo di costruzione.

Il soggetto attuatore dovrà, inoltre, cedere al Comune, nell'intervento che andrà a realizzare, locali da destinare a servizi di quartiere per una superficie minima almeno pari al 6%³⁹ della superficie utile lorda dell'intervento (così come definita dal Regolamento Edilizio) ovvero realizzare e cedere gratuitamente all'Amministrazione strutture pubbliche di valore equivalente ovvero attrezzare aree pubbliche per un valore equivalente ovvero versare al Comune la somma corrispondente a tale valore; quanto sopra sarà oggetto di specificazione in sede di Accordo di Programma previsto dalla procedura del “Contratto di Quartiere II” ovvero altro strumento attuativo convenzionato.

Al fine di rendere coerente allo spirito la decisione di cedere il 6% delle SUL da parte dei privati che hanno dichiarato interesse ad aderire al bando per la partecipazione al “Contratto di Quartiere II”, si ritiene che tale onere si applichi alle nuove costruzioni, o parte di esse, che siano aggiuntive a manufatti esistenti a tutti gli effetti in regola con le norme edilizie⁴⁰

³⁷ Emendamento n. 3 delibera C.C. n. 62 del 8/10/2007

³⁸ In accoglimento del rilievo n. 10 nel parere di conformità provinciale del. G.P. n. 73 del 16/03/2009

³⁹ Emendamento n. 3 delibera C.C. n. 62 del 8/10/2007

⁴⁰ Periodo introdotto conseguentemente all'accoglimento parziale dell'osservazione n. 29.4 così come emendata in sede di adozione definitiva (del. C.C. n. 36 del 5/06/2008)

*Il 2% di tale percentuale complessiva è vincolato all'investimento per la realizzazione del ponte di collegamento viario fra la Circonvallazione Nord zona Croce di Tolignano e la Piceno Aprutina.*⁴¹

ART.31 - ZONA 17 – SERVIZI CITTADINI – SERVIZI DI MEDICINA RIABILITATIVA (MR)

In tale zona, esterna al P.E.E.P., sono consentiti interventi edilizi sull'esistente così come definiti dall'art. 3 comma 1 lettere a), b), c), d) del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, nel rispetto della destinazione d'uso a struttura sanitaria per servizi di medicina neurologica, psichiatrica, riabilitativa e di lungodegenza.

Anche al fine di uniformare la Norma della presente zona a quella dell'adiacente "Zona 17 Servizi cittadini – Clinica neurologica" di P.R.G., sono consentiti ampliamenti volumetrici, con destinazione d'uso a struttura sanitaria per servizi di medicina neurologica, psichiatrica, riabilitativa e di lungodegenza. secondo i seguenti parametri edilizi:

- *distanze dal confine est (lungo via dei Narcisi): 5 ml.*
- *è ammessa la costruzione a confine nella parte ovest dell'area;*
- *distanze dai fabbricati: 10 ml.*
- *distanze minime dalla strada: 7,50 ml.*
- *altezza massima 16 m.*
- *volumetria massima dell'ampliamento: 3.800 mc*

*Nella fase di attuazione del presente intervento dovranno essere individuati i parcheggi pertinenziali in relazione all'utenza.*⁴²

ART. 32 - ZONA 16 – SERVIZI DI QUARTIERE – SERVIZI DI INTERESSE COMUNE (3-CC)

In accoglimento dell'osservazione 28.2, così come emendata nel corso della seduta di Consiglio Comunale di cui alla delibera n. 36 del 5 giugno 2008, ad est dell'area già prevista a parcheggio viene introdotta un'area destinata a servizi di quartiere – aree di interesse comune avente i seguenti parametri urbanistico-edilizi:

Destinazioni ammesse: Servizi di quartiere – aree di interesse comune (Casa di cura, per gli anziani, centri di riabilitazione psico-motoria, casa per il volontariato)

Superficie posta ad est pari a 3.500 mq

Indice 0,8 mc/mq;

Altezza massima 11,00 m.

Distanza dai confini: 5 m.

Distanza dai fabbricati: 10 m.

Distanze minime tra i fabbricati tra i quali siano interposte strade: come da normative vigenti in materia sismica.

E' ammissibile l'intervento da parte del proprietario dell'area a condizione che venga sottoscritta una apposita convenzione con l'Amministrazione Comunale con la quale vengano stabilite, nel rispetto delle presenti norme, le modalità di attuazione e gestione dell'intervento che dovrà in ogni caso salvaguardare il carattere di attività collettiva di interesse pubblico.

ART. 33 – NORME E PRESCRIZIONI DI CARATTERE GENERALE

In accoglimento dei rilievi espressi nella delibera di Giunta Provinciale n. 73 del 16/03/2009 con i nn. 16, 17, 18, 19, 20 e 22 vengono inserire le seguenti ulteriori norme e prescrizione di carattere generale:

⁴¹ Emendamento n. 3 delibera C.C. n. 62 del 8/10/2007

⁴² In accoglimento del rilievo n. 11 nel parere di conformità provinciale del. G.P. n. 73 del 16/03/2009

- *necessità che nella eventuale riconferma del vincolo espropriativo sulle aree a standard si tenga conto delle disposizioni del D.P.R. n° 327/2001, art. 39, in relazione alla reiterazione dei vincoli espropriativi;*
- *necessità che vengano rispettate le prescrizioni contenute nel parere del Servizio Interventi Sismici Idraulici e di Elettricità, Protezione Civile e Forestazione – ex Genio Civile – della Provincia di Ascoli Piceno, nota prot. n°5830 del 27.08.2007;*
- *necessità che venga rispettata la fascia di tutela integrale di 50 ml dal piede esterno dell'argine o della sponda del fiume Tronto, ai sensi dell'art. 10 del PAI Interregionale del Fiume Tronto;*
- *necessità che venga acquisito il parere dell'ASUR della zona Territoriale competente prima dell'inizio dei lavori;*
- *necessità che per gli interventi ricadenti nelle aree paesaggisticamente vincolate venga acquisito il parere della Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio delle Marche, prima dell'inizio dei lavori o in sede di approvazione dei piani attuativi, ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio n°42/2004;*
- *al fine di assicurare la sostenibilità ambientale della trasformazione urbanistica, vengano realizzati interventi utili per un significativo contributo al raggiungimento dell'autosufficienza energetica degli edifici con l'utilizzo di energia da fonti rinnovabili e gli accorgimenti tecnici necessari per il recupero delle acque meteoriche per limitare l'utilizzo delle risorse idriche idropotabili.⁴³*

⁴³ In accoglimento dei rilievi n. 16, 17, 18, 19, 20 e 22 nel parere di conformità provinciale del. G.P. n. 73 del 16/03/2009