



# Comune di Ascoli Piceno

Provincia di Ascoli Piceno

SETTORE 7 - URBANISTICA

**PROPOSTA DI VARIANTE URBANISTICA PARZIALE AL VIGENTE P.R.G.  
NELL'AREA SITA IN LOCALITA' MONTEROCCO E INDIVIDUATA TRA LE  
AREE PROGETTO COME "ASA-4"**



**NTA**

**DOC.**

**3**

**Sindaco:**

*Dott. Marco Fioravanti*

**Assessore ai Lavori Pubblici:**

*Dott. Gianni Silvestri*

**Segretario Generale:**

*Dott. Vincenzo Pecoraro*

**Dirigente Settore 7:**

*Ing. Maurizio Piccioni*

**Responsabile Unico del Procedimento**

*Ing.*

**Progettisti:**

*Arch. Genoveffa Lupi*

*Arch. Gianluca Baroni*

arch. G. Lupi - arch. G. Baroni - C.so G. Mazzini, 215 - 63100 - Ascoli Piceno - Tel. 0736 262635

**Soggetto proponente:**

*Magazzini Gabrielli S.p.a.*

GRUPPO

*Gabrielli*  
con la gente al centro

DATA OTTOBRE 2025

AGG. 1:

AGG. 2:

AGG. 3:

## **Contenuti e finalità del piano**

### **Descrizione degli ambiti e degli interventi proposti**

Con questo piano s'intende realizzare un insediamento di edilizia residenziale convenzionata, per complessivi 10.000 mc ed un'area commerciale che possa consentire la realizzazione di una media struttura di vendita e/o di esercizi di vicinato, così come definiti dalla vigente **L.R. 22/2021**, "Disciplina dell'attività commerciale nella regione Marche", per complessivi mc 10.000.

La realizzazione di entrambe le volumetrie, quella a destinazione residenziale e quella a destinazione commerciale, oltre alle relative aree da destinarsi agli standard urbanistici di legge, potranno essere oggetto di attuazione progressiva, pertanto in tempi distinti, così come precisato nelle presenti N.T.A., e attraverso la stipula di specifiche Convenzioni attuative.

Si stabilisce fin da ora la sagoma planivolumetrica dell'edificazione a destinazione commerciale, così come individuata nell'elaborato grafico denominato TAV 06, "Planivolumetrico con individuazione delle destinazioni d'uso e ulteriori connessioni con la viabilità esterna".

### **Art. 1**

#### **Normativa generale di riferimento**

La normativa generale di riferimento del presente Piano è costituita dal Regolamento Edilizio Comunale vigente. Tale normativa è da intendersi precisata ed integrata secondo gli articoli specifici di seguito riportati.

### **Art. 2**

#### **Elaborati costituenti il Piano attuativo**

Gli elaborati grafici, denominati:

TAV. 01	Inquadramento territoriale dell'area denominata ASA 4
TAV. 02	Pianificazione vigente dell'area ASA 4;
TAV. 03	Planimetria catastale con individuazione delle proprietà
TAV. 04	Rilievo topografico e profili
TAV. 05	Pianificazione di variante – Zonizzazione
TAV. 06	Planivolumetrico con individuazione delle destinazioni d'uso e le ulteriori connessioni con la viabilità esterna
DOC. 1	Relazione illustrativa
DOC. 2	Documentazione fotografica
DOC. 3	NTA
DOC. 4	Calcolo del contributo straordinario art. 16 D.P.R. 380/2001 - Cronoprogramma

Sono da ritenersi parte fondamentale ed integrante delle presenti N.T.A. le misure, dimensioni, distanze, altezze, larghezze stradali, superfici, volumetrie, e, più in generale, ogni parametro edilizio ed altro elemento contenuto nelle suddette tavole che costituiscono il riferimento principale per gli interventi edilizi disciplinati dalle presenti norme.

### **Art. 3**

#### **Zonizzazione di variante**

L'area oggetto di variante è individuata come zona "C" di espansione e comprende una zona a destinazione residenziale per edilizia convenzionata che consente la costruzione di una volumetria pari a 10.000 mc e una zona a destinazione commerciale che consente la realizzazione di una volumetria pari a 10.000 mc, per l'insediamento di medie strutture di vendita e/o esercizi di vicinato, così come regolamentato dalle specifiche leggi regionali sul commercio.

### **Art. 4**

#### **Zonizzazione "C" residenziale**

In questa zona la dotazione minima di aree destinate a standard pubblici è di mq 21 per ogni abitante insediato.

A tutti i parametri possono essere applicate le deroghe previste dalla normativa statale e regionale, di cui al D.lgs. 115/2008, al D.P.R. 380/2001 e alla L.R. 19/2023 e sue modificazioni ed integrazioni.

Nella zona residenziale, così come individuata nella TAV 06 "Planivolumetrico con individuazione delle destinazioni d'uso e ulteriori connessioni con la viabilità esterna", dell'estensione pari a mq 10.021, nella quale è ricompresa anche la porzione di superficie sottoposta a vincolo d'inedificabilità cimiteriale pari a mq 2.066, potrà essere realizzata una volumetria massima pari a mc 10.000.

La realizzazione della cubatura a destinazione residenziale è consentita attraverso la realizzazione di edifici che abbiano un massimo di n. 4 piani fuori terra.

Nella porzione di area sottoposta a vincolo d'inedificabilità cimiteriale è esclusa l'edificazione.

#### **Destinazioni ammissibili nell'area "C" a destinazione residenziale**

- destinazione residenziale;
- destinazioni d'uso compatibili con la residenza, ossia uffici privati, studi medici e paramedici, assicurazioni, studi professionali in genere, ecc.);
- le destinazioni d'uso compatibili con la residenza sono ammesse nella misura massima del 25% della volumetria residenziale consentita.

### Altezze, distacchi, parametri edilizi

- numero massimo dei piani fuori terra pari a 4;
- altezza massima, computata ai sensi dell'allegato "A" Quadro delle definizioni, al vigente REC, pari a ml 15,00;  
Sopra la copertura degli edifici è consentita l'installazione e/o la realizzazione di volumi tecnici di supporto alla installazione degli impianti tecnici (ascensori, elevatori, pannelli fotovoltaici con i relativi componenti, inverter, batterie, sistemi di accumulo; unità esterne di climatizzatori, ecc.);

#### Distanze

- distanze dai confini di perimetro di variante ml 5.00;
- distanze degli edifici a destinazione residenziale dalle strade interne all'area di variante ml 3,50;
- distanza degli edifici a destinazione residenziale dalle diverse zone urbanistiche ml 3,50;
- le distanze degli edifici a destinazione residenziale dalle strade di separazione con altre zone urbanistiche saranno pari a ml 3,50 ad esclusione della viabilità a servizio di singoli edifici.
- i balconi e le strutture ornamentali devono essere posti a ml 1,50 dai confini e ml 3,00 dagli edifici.

Nelle aree di pertinenza degli edifici e comunque all'interno del limite della Zona "C" di espansione, è sempre consentita la realizzazione di parcheggi a raso, in aggiunta alla dotazione dei parcheggi pubblici, nel rispetto delle normative sull'invarianza idraulica.

I parcheggi a raso potranno essere sottesi da tettoie e/o pergole o altri sistemi ombreggianti come tettoie e/o pergole fotovoltaiche o altro sistema di ombreggiamento.

### Normativa specifica dell'area sottoposta a vincolo d'inedificabilità cimiteriale

In tale area è consentita:

- la realizzazione del verde privato di pertinenza delle costruzioni e/o abitazioni e/o di pertinenza di tutte le altre unità immobiliari ricomprese negli edifici a prescindere dalla destinazione d'uso;
- la realizzazione di parcheggi e/o posti auto di pertinenza delle costruzioni e/o unità immobiliari a destinazione residenziale;
- la realizzazione di pergole bio-climatiche e/o fotovoltaiche;
- l'installazione di colonnine per la ricarica di qualunque mezzo di trasporto alimentato dall'energia elettrica;
- la realizzazione di opportuna pavimentazione del verde privato;
- la realizzazione delle opportune recinzioni e piantumazioni;
- la realizzazione di vasche interrate per la raccolta delle acque meteoriche
- la realizzazione di vasche di laminazione interrate ai fini dell'invarianza idraulica.

### Manufatti interrati

Per tutti gli edifici è ammessa la realizzazione di manufatti e parcheggi interrati, locali accessori e vani tecnici. Tali costruzioni potranno estendersi entro il limite di zona ma dovranno, in ogni caso, essere contenuti all'interno del limite di inedificabilità cimiteriale. Fanno eccezione le vasche di laminazione per il rispetto dell'invarianza idraulica e per la raccolta dell'acqua meteorica.

I progetti di edilizia residenziale sono da attuarsi con intervento edilizio diretto, previa redazione del Piano di lottizzazione di iniziativa privata con il quale si stabiliranno tutti i parametri urbanistici di legge:

I progetti delle opere destinate a standard urbanistici, saranno attuati attraverso la redazione di Permessi di costruire convenzionati, attraverso i quali l'amministrazione comunale ed il soggetto attuatore stabiliranno i tempi e le modalità per la loro realizzazione e le condizioni di garanzia per la loro esecuzione.

## **Art. 5**

### **Zona a destinazione commerciale**

In questa zona la dotazione minima di aree da destinare a standard pubblici sono pari a 1 mq di parcheggio per ogni mq di superficie lorda a destinazione commerciale. A tutti i parametri possono essere applicate le deroghe previste dalla normativa statale e regionale, di cui al D.lgs. 115/2008, al D.P.R. 380/2001 e alla L.R. 19/2023 e sue modificazioni ed integrazioni.

Nella zona commerciale, così come individuata nella TAV 06 "Planivolumetrico con individuazione delle destinazioni d'uso", dell'estensione pari a mq 4.274, può essere realizzata una volumetria massima di 10.000 mc di edificazione a destinazione commerciale, riconducibili alla media struttura di vendita e/o ad esercizi di vicinato.

Nella TAV 6 è individuata la sagoma di massimo ingombro di una media struttura di vendita o più esercizi di vicinato, per complessivi 2.000 mq di superficie lorda a destinazione commerciale e per una volumetria massima pari a 10.000 mc con la relativa area di pertinenza nella quale possono essere realizzati i parcheggi privati oltre alla individuazione delle strade di accesso all'area oggetto di variante.

### Destinazioni ammissibili nell'area a destinazione commerciale

- destinazione commerciale per medie strutture di vendita e/o esercizi di vicinato.

### Altezze, distacchi, parametri edilizi

- altezza massima, computata ai sensi dell'allegato "A" Quadro delle definizioni, al vigente REC, pari a ml 6,00;

sopra la copertura degli edifici è consentita l'installazione e/o la realizzazione di volumi tecnici di supporto alla installazione degli impianti tecnici quali ascensori, elevatori, pannelli fotovoltaici con i relativi componenti, inverter, batterie, sistemi di accumulo; unità esterne di climatizzatori, ecc..

Nella zona commerciale e comunque all'interno del limite di zona è sempre consentita la realizzazione di parcheggi a raso, in aggiunta alla dotazione dei parcheggi pubblici, nel rispetto delle normative sull'invarianza idraulica.

I parcheggi a raso potranno essere sottesi da tettoie e/o pergole o altri sistemi ombreggianti come tettoie e/o pergole fotovoltaiche o altro sistema di ombreggiamento.

#### Manufatti interrati

E' ammessa la realizzazione di manufatti e parcheggi interrati, locali accessori e vani tecnici. Tali costruzioni potranno estendersi entro il limite di zona ma dovranno, in ogni caso, essere contenuti all'interno del limite della Zona Commerciale come individuata nella tavola di Zonizzazione di Variante.

I progetti degli insediamenti commerciali possono essere realizzati attraverso intervento edilizio diretto, previa presentazione di titolo abilitativo edilizio opportuno.

### **Art. 6**

#### **Zona P1 – Aree per parcheggi pubblici a raso**

In questa zona è prevista la sola realizzazione della dotazione di standard pubblico destinato a parcheggio per il soddisfacimento della dotazione minima richiesta per l'insediamento commerciale. La zona P1 che è riservata esclusivamente alle aree destinate al parcheggio pubblico misura mq 2.175 pertanto soddisfa il requisito dello standard di legge richiesto. All'interno di tale superficie sono ricomprese le corsie di accesso e di manovra e quelle di servizio agli stalli di sosta. In queste aree è vietata qualsiasi nuova costruzione mentre sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, nonché di adeguamento e miglioramento delle sedi viarie, delle fasce di rispetto stradali, delle aree destinate a parcheggio. I parcheggi a raso potranno essere sottesi da tettoie e/o pergole fotovoltaiche e/o o altri sistemi ombreggianti.

### **Art. 7**

#### **Norme in materia di rinvenimenti archeologici**

I titoli abilitanti, relativi all'esecuzione degli interventi edilizi di cui agli articoli precedenti dovranno in ogni caso contenere il rispetto integrale delle prescrizioni espresse dalla Soprintendenza per i Beni Archeologici delle Marche con la nota prot. 6328 (acquisita al protocollo del Comune di Ascoli Piceno in data 05/06/2008 al prot. 32263). In particolare il titolare del provvedimento edilizio, almeno 15 (quindici) giorni prima dell'inizio dei lavori che comportino movimento di terra e scassati per l'inserimento di alberature, dovrà darne comunicazione scritta alla Soprintendenza per i Beni Archeologici delle Marche, per

consentire il controllo tecnico scientifico di tutti i lavori di scavo. In caso di rinvenimenti archeologici dovrà essere disposta, in ogni caso, la sospensione dei lavori, ai sensi dell'art. 90 comma 1 del D.L.vo 42/2004, comunicando tempestivamente il fatto alla Soprintendenza per i Beni Archeologici delle Marche. Gli obblighi di cui ai punti precedenti dovranno essere integralmente rispettati anche nel caso di modifiche o integrazioni alla perimetrazione delle aree a tutela archeologica preventiva.