



COMUNE DI ASCOLI PICENO

SETTORE PROGETTAZIONE E DIREZIONE OO.PP.

SETTORE PIANIFICAZIONE E PROGETTAZIONE URBANISTICA

PROVINCIA DI ASCOLI PICENO COMUNE DI ASCOLI PICENO

ACCORDO DI PROGRAMMA PER L'ATTUAZIONE DI UN INTERVENTO URBANISTICO DI RIQUALIFICAZIONE DI UN'AREA SITA IN LOCALITA' MONTICELLI

Proposta di intervento "n. 38 – area ex Rendina"
Programma di Riqualificazione Urbana e Sviluppo Sostenibile del Territorio – PRUSST
Decreto Ministeriale 8 ottobre 1998 - Accordo Quadro del 18 luglio 2002

PROGETTO URBANISTICO DI VARIANTE AL P.E.E.P. MONTICELLI

PU. C - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Settembre 2012

Adeguamento della proposta alle osservazioni avanzate dagli enti competenti in sede di conferenza dei servizi del 16/7/2012

SOGGETTO PROPONENTE

Progetto Sviluppo S.r.l.
via Sandro Totti n. 10 - 60131 Ancona

PROGETTISTI

Ing. Piervincenzo Cittadini
Arch. Salvatore Colletti
Arch. Michela Giammarini

IL DIRIGENTE DEL SETTORE URBANISTICA

Ing. Cristoforo Everard Weldon

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Arch. Ugo Galanti

IL SINDACO

Dr. Avv. Guido Castelli

L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA

Geom. Luigi Lattanzi

**PROVINCIA DI ASCOLI PICENO
COMUNE DI ASCOLI PICENO**

**ACCORDO DI PROGRAMMA
PER L'ATTUAZIONE DI UN PROGRAMMA DI INTERVENTI PER LA
RIQUALIFICAZIONE DI UN'AREA SITA IN LOCALITA' MONTICELLI**

**PROGRAMMA DI RIQUALIFICAZIONE URBANA E SVILUPPO SOSTENIBILE
DEL TERRITORIO – PRUSST**

Ai sensi del Decreto Ministeriale 8 ottobre 1998
In attuazione dell'Accordo Quadro del 18 luglio 2002

in variante al P.E.E.P. ed al P.P.E. zona Monticelli

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Art. 1 – MODALITA' DI ATTUAZIONE

L'intervento previsto si attua come Programma di Riqualificazione Urbana e Sviluppo Sostenibile del Territorio (PRUSST) in variante al P.E.E.P. ed al P.P.E. zona Monticelli, secondo quanto previsto nell'art. 26 bis della Legge Urbanistica della Regione Marche n. 34 del 1992 e successive modificazioni ed integrazioni.

Le aree comprese nel perimetro del Programma sono regolate, dalle previsioni del Regolamento Edilizio Comunale (R.E.C.) salvo quanto espressamente indicato nelle presenti norme che, a decorrere dalla data di pubblicazione del decreto di approvazione del presente Programma, prevalgono sui regolamenti e norme comunali vigenti.

Art. 2 – ELABORATI DEL PROGRAMMA

Il Programma si compone dei seguenti elaborati:

RELAZIONE GEOLOGICA

Relazione tecnica

tav.:1 - elaborato grafico - base aerofotogrammetrica con indicazione dell'area d'intervento....

tav.:1a - elaborato grafico: sezione di verifica idraulica

tav.:2 - elaborato grafico: carta geologica – geomorfologica – sezione geologica....

tav.:3 - relazione di fattibilita' geologica area ex rendina

tav.:3a - elaborato grafico

tav.:4 - relazione di fattibilita' geologica viabilita' di attraversamento del fiume tronto – primo stralcio funzionale

tav.:4a - cartografia geologica

RELAZIONE BOTANICO VEGETAZIONALE

Relazione botanico vegetazionale

tav.:1b - elaborato grafico -rilievo dello stato di fatto e base aerofotogrammetrica con indicazione vegetazione esistente

PROGETTO URBANISTICO

PU. A - relazione tecnica e illustrativa

PU. B - relazione sulla sostenibilita' del programma di interventi

PU. C - norme tecniche di attuazione

PU. D - scheda di verifica della convenienza economica
PU. E – cronoprogramma
PU. F – bozza di convenzione
PU. G – relazione di stima costo edilizio alloggi convenzionati e locali commerciali
PU. H – verifica di compatibilita' idraulica
PU. I – trasferimento particelle alla provincia di Ascoli Piceno
PU. L – studio delle matrici ambientali

ELABORATI GRAFICI:

TAV. 01 AP - localizzazione degli interventi inclusi nel programma su aerofotogrammetria e su ortofotocarta
TAV. PU. 02 AP- localizzazione programma interventi su foto satellitare con rilievo fotografico
TAV. PU. 03 AP- localizzazione programma interventi su base aerofotogrammetrica e su rilievo – profilo e sezioni stato di fatto
TAV. PU. 04 AP - localizzazione delle aree oggetto di accordo di programma su planimetria catastale
TAV. PU. 05 AP- localizzazione del programma interventi su stralcio zonizzazione p.e.e.p. monticelli vigente
TAV. PU. 06 AP - interventi in corso di realizzazione o realizzati di recente nella zona oggetto di intervento
TAV. PU. 07 AP- zonizzazione di progetto e interventi pubblici su base catastale
TAV. PU. 08 AP- planimetria di progetto - pianta coperture
TAV. PU. 09 AP- planimetria di progetto - pianta piano terra
TAV. PU. 10 AP- articolazione del programma di interventi in lotti funzionali
TAV. PU. 11 AP- planimetria di progetto lotto funzionale "a" - pianta piano terra e sistemazioni esterne
TAV. PU. 12 AP- planimetria di progetto lotto funzionale "b" - pianta piano terra e sistemazioni esterne
TAV. PU. 13 AP- profilo longitudinale e sezioni
TAV. PU. 14 AP- planovolumetrico di progetto
TAV. PU. 15 AP- flussi veicolari di accesso/uscita parcheggi interrati
TAV. PU. 16 AP- flussi veicolari di accesso/uscita parcheggi a raso
TAV. PU. 17 AP– reti sottoservizi esistenti e di progetto
TAV. PU. 18 AP– tipologie edilizie, sagome edifici e distanze dai confini e tra fabbricati lotto funzionale "a"
TAV. PU. 19 AP– tipologie edilizie, sagome edifici e distanze dai confini e tra fabbricati lotto funzionale "b"
TAV. PU. 20 AP– particelle catastali interessate dagli interventi
TAV. PU. 21 AP– rilievo della vegetazione esistente
TAV. PU. 22 AP– interferenze del progetto con il sistema vegetativo esistente
TAV. PU. 23 AP– Stralcio zonizzazione PEEP Monticelli modificato

RELAZIONE PAESAGGISTICA

RELAZIONE PAESAGGISTICA DEGLI INTERVENTI *ai sensi dell'art. 146, comma 5 del d.Lgs 22 gennaio 2004, n. 42 recante "Codice dei beni culturali e del paesaggio"*

COMPATIBILITA' ACUSTICA

DICHIARAZIONE DI COMPATIBILITA' ACUSTICA *compilata a cura di un tecnico competente in acustica ambientale, ai sensi dell'art.2, Legge 447/95*

PROGETTO DEFINITIVO N. 6 INTERVENTI PUBBLICI SU AREE PUBBLICHE A CARICO DEL PROPONENTE PRIVATO

1° OPERA PUBBLICA - REALIZZAZIONE STRADA DI ACCESSO EDIFICIO ERAP E PARCHEGGI

- 2° OPERA PUBBLICA - REALIZZAZIONE ROTATORIA SU VIA DEI GIRASOLI E RACCORDI
- 3° OPERA PUBBLICA - PARCHEGGIO PUBBLICO ADIACENTE VIA DEI GIRASOLI
- 4° OPERA PUBBLICA – COSTRUZIONE DELLA VIABILITA' DI ATTRAVERSAMENTO DEL FIUME TRONTO - PRIMO STRALCIO FUNZIONALE
- 5° OPERA PUBBLICA - REALIZZAZIONE ROTATORIA E RACCORDI IN PROSSIMITA' DEL SOTTOPASSO ESISTENTE IN VIA DEI GIRASOLI
- 6° OPERA PUBBLICA - REALIZZAZIONE DI PARCHEGGIO PUBBLICO ADIACENTE ALLA RAMPA DI ACCESSO AL PONTE

PROGETTO DEFINITIVO OPERE DI URBANIZZAZIONE RETI SOTTOSERVIZI

PROGETTO DEFINITIVO PARCO PUBBLICO DA REALIZZARE SU AREE DI CESSIONE

PROGETTO DEFINITIVO PARCHEGGI PUBBLICI DA REALIZZARE SU AREE DI CESSIONE

Art. 3 – AREE COMPRESSE NEL PERIMETRO DI PROGRAMMA

Il Programma comprende aree situate nel quartiere Monticelli, localizzate tra il fiume Tronto, via dei Girasoli (ex tracciato della Via Salaria) e lo svincolo per la superstrada Ascoli Mare, come meglio riportato negli elaborati grafici. Nell'ambito del programma è , inoltre, inclusa la realizzazione di viabilità di raccordo tra la circonvallazione esistente ed un nuovo ponte che sarà realizzato sul fiume Tronto. Detto intervento è situato nella zona ovest del quartiere Monticelli.

Art. 4 - INDICI E PARAMETRI EDILIZI

Per la definizione della volumetria realizzabile nel Programma si utilizza l'Indice di fabbricabilità territoriale (It).

L'Indice di fabbricabilità territoriale (It) di progetto si applica alla superficie, calcolata mediante rilievo, delle sole aree private nella disponibilità del soggetto proponente Progetto Sviluppo S.r.l. comprese nel perimetro del Programma.

Indice di fabbricabilità territoriale

L'Indice di fabbricabilità Territoriale ammissibile è il seguente:

It = 2,23 mc/mq

di cui

residenziale 84 %

commerciale/direzionale 16 %

Sono ammesse variazioni, in aumento o diminuzione di dette percentuali, nell'ordine del 5% massimo. Oltre alla volumetria realizzabile applicando tale indice Territoriale potranno essere realizzati ulteriori volumi da cedere all'Amministrazione Provinciale.

Aree di cessione

E' prevista la cessione per standards pubblici di una porzione delle aree private di proprietà del proponente Progetto Sviluppo S.r.l. pari al 53,8 della Superficie Territoriale.

Aree di cessione = 50,71% di St

Altezza massima ammissibile

E' stabilita la seguente altezza massima per gli edifici di progetto:

H massima = 26 ml

Art. 5 – ZONIZZAZIONE DELLE AREE

Le aree del Programma sono così articolate:

Aree fondiarie

Aree di proprietà del soggetto proponente destinate alla realizzazione degli edifici residenziali e commerciali/direzionali privati.

Saranno localizzate nella porzione nord dell'ambito d'intervento privato, in prossimità della viabilità esistente (via dei Girasoli). All'interno delle aree fondiarie sarà concentrata la capacità edificatoria del Programma.

In tali aree è prevista anche la realizzazione di locali (e relativi parcheggi pertinenziali) per servizi e attrezzature pubbliche che il soggetto attuatore realizzerà e cederà a titolo gratuito all'Amministrazione Provinciale.

Aree di cessione destinate a verde attrezzato

Aree di proprietà del soggetto proponente che saranno urbanizzate e cedute all'Amministrazione Comunale.

Saranno localizzate nella zona prospiciente il fiume, nella porzione sud del lotto compresa tra le aree fondiarie, la pista ciclabile ed il fiume. In tali aree sarà possibile realizzare spazi verdi attrezzati e attrezzature ricreative e sportive.

Aree di cessione destinate a parcheggio

Aree di proprietà del soggetto proponente che saranno urbanizzate e cedute all'Amministrazione Comunale.

Saranno localizzate in corrispondenza dei due nodi di accesso all'area situati uno ad ovest ed uno a nord-est dell'ambito di intervento privato. In tali aree sarà possibile realizzare parcheggi pubblici.

Aree pubbliche da destinare alla realizzazione di interventi pubblici

Aree di proprietà pubblica comunale o provinciale destinate alla realizzazione di sistemazioni viarie, e parcheggi. Sono localizzate a nord ed ad ovest dell'area del proponente privato Progetto Sviluppo S.r.l. In tali aree sarà possibile realizzare interventi di adeguamento della viabilità esistente, nuovi tracciati viari, e parcheggi pubblici.

Art. 6 - STANDARDS URBANISTICI

Standards per la residenza

La quantità minima di spazi pubblici (standards), in considerazione dei particolari connotati del territorio (presenza del corso d'acqua fiume Tronto) necessari per soddisfare i fabbisogni degli insediamenti residenziali previsti nel Programma, è calcolata assumendo il parametro di **27 mq.** di aree a standards **per abitante**, da destinare a parcheggi pubblici e verde pubblico attrezzato.

Per la stima degli abitanti insediabili si assume a riferimento una **“capacità insediativa teorica” di 120 mc. di volume lordo residenziale per abitante**.

E' prevista, inoltre, la realizzazione, da parte del soggetto attuatore, di locali (e relativi parcheggi pertinenziali) per un'attrezzatura pubblica, che saranno ceduti a titolo gratuito all'Amministrazione Provinciale. Detti locali saranno realizzati all'interno dell'area fondiaria, nell'ambito dei fabbricati edilizi privati.

I volumi sviluppati da tali locali pubblici non concorrono alla determinazione della Superficie Utile Lorda e delle volumetrie previste nel presente programma di interventi.

Standards per attività commerciali e direzionali

La quantità minima di spazi pubblici (standards), necessari per soddisfare i fabbisogni degli insediamenti commerciali e direzionali previsti nel Programma è pari, ai sensi dell'art. 5 del D.M.

1444/68, a **80 mq di aree a standards ogni 100 mq. di superficie commerciale/direzionale di progetto.**

Art. 7 - MODALITA' DI ATTUAZIONE

L'attuazione degli interventi pubblici e privati sarà articolata in due lotti funzionali come indicato nell'elaborato tecnico "*tav. 10 - articolazione del programma di interventi in lotti funzionali*".

Art. 8 – INTERVENTI EDILIZI AMMISSIBILI

Sono ammissibili interventi di nuova edificazione da localizzare all'interno delle aree fondiarie.

I titoli abilitanti per gli interventi edilizi da realizzare all'interno delle aree fondiarie non sono subordinati alla preventiva approvazione di Piani Particolareggiati e saranno rilasciati a seguito di richiesta di permesso di costruire.

Gli interventi di nuova costruzione, qualora rispettino la localizzazione, la sagoma e l'altezza rappresentati negli schemi planovolumetrici e negli elaborati grafici relativi alle tipologie edilizie citati al precedente articolo 2, potranno essere attuati, in alternativa al permesso di costruire, tramite D.I.A. o S.C.I.A.

Art. 9 – DESTINAZIONI D'USO DEGLI EDIFICI

Le volumetrie residenziali saranno destinate ai seguenti usi:

- edilizia convenzionata in proprietà;
- edilizia convenzionata in locazione.

Le volumetrie destinate a commerciale e direzionale saranno destinate ai seguenti usi:

- uffici privati e studi professionali;
- uffici pubblici statali, parastatali, regionali, provinciali, comunali, sedi di istituti di diritto pubblico, di enti previdenziali, assistenziali o di beneficenza, di interesse nazionale, regionale, provinciale, comunale, servizi pubblici;
- esercizi commerciali e paracommerciali al dettaglio, botteghe, per attività artigianali non moleste (come lavanderie, parrucchieri, barbieri, sartorie, scuole guida, ecc.), attività amministrative di servizio (come agenzie di banche, istituti di credito e di assicurazione, agenzie turistiche e di viaggio, agenzie di pratiche, ambulatori medici e veterinari, ecc.);
- alberghi, pensioni, motel, per i quali sono prescritte autorizzazioni amministrative di esercizio, secondo le leggi in materia, edifici ed attrezzature per il culto, la cultura, lo spettacolo, il tempo libero, lo sport, servizi privati (scuole, case di cura, convivenza, impianti sportivi, ecc.);

Le volumetrie destinate ad attrezzature pubbliche saranno destinate ai seguenti usi:

- asili nido;
- scuole dell'infanzia;
- attrezzature sociali e ricreative;
- uffici pubblici.

Art. 10 - PARCHEGGI PRIVATI

I parcheggi privati di pertinenza degli edifici di progetto dovranno essere previsti nella misura minima di superficie pari a 1 mq ogni 10 mc di volume.

Inoltre, per le attività commerciali dovrà essere prevista la dotazione di aree di parcheggio a disposizione della clientela di cui all'art. 7 della L.R. n. 26/99 "*norme e indirizzi per il settore del commercio*".

Art. 11 - REALIZZAZIONI A CARICO DEL SOGGETTO ATTUATORE

Opere da realizzare su aree private di cessione

Il soggetto attuatore dovrà realizzare a proprio carico e cedere all'Amministrazione Comunale, le seguenti opere pubbliche:

- un parco pubblico attrezzato prospiciente le aree fondiarie e le sponde del fiume;
- quattro aree per parcheggi pubblici, ubicati in prossimità dei due principali accessi all'area privata di intervento;
- esecuzione delle reti dei sottoservizi;
- locale posto al piano terra del complesso edilizio residenziale (Superficie Utile Lorda di 110 mq.) e sottostanti parcheggi interrati (di superficie pari a circa 220 mq) da cedere alla Provincia di Ascoli Piceno

Opere da realizzare su aree pubbliche

Il soggetto attuatore dovrà realizzare a proprio carico, su aree pubbliche di proprietà comunale e provinciale, le opere di adeguamento del sistema viario esistente atte a garantire una adeguata accessibilità all'intervento di progetto:

- realizzazione strada di accesso edificio E.R.P. (in corso di realizzazione) e relativi parcheggi pubblici.;
- realizzazione di una rotatoria sul tracciato della attuale via dei Girasoli e relativi raccordi per la suddetta strada di accesso edificio E.R.P.;
- realizzazione di un parcheggio pubblico adiacente via dei Girasoli su aree provinciali e comunali (ex tracciato Salaria);
- realizzazione delle rotatorie di viabilità di attraversamento del fiume Tronto 1° stralcio funzionale (raccordo nuovo ponte Circonvallazione);
- realizzazione di una rotatoria stradale e relativi raccordi in prossimità del sottopasso esistente in Via dei Girasoli;
- realizzazione di un parcheggio pubblico su aree provinciali in corrispondenza della rampa di accesso al ponte sul Tronto a servizio della pista ciclabile e più in generale del parco fluviale;

Detti aspetti saranno dettagliatamente specificati nella convenzione che il soggetto attuatore stipulerà con l'Amministrazione Comunale per l'attuazione del presente Programma.

Art. 12 - NORME SPECIFICHE

Superfici utile lorde

Oltre a quanto previsto in merito dal regolamento edilizio comunale (REC) non concorrono alla determinazione della SUL :

- pergole coperte con pannelli fotovoltaici finalizzati a ridurre il fabbisogno di energia elettrica degli edifici;
- la Superficie Utile Lorda (SUL) ed il Volume (V) sviluppati dai locali che saranno ceduti all'Amministrazione Provinciale costituiscono Superficie Utile Lorda e Volume aggiuntivi rispetto a quelli realizzabili applicando l'Indice Territoriale It di 2,23 mc/mq di cui all'art. 4 delle presenti NTA.

Sono, inoltre, escluse dal calcolo della SUL e dal volume urbanistico le porzioni di murature esterne agli edifici, eccedenti la larghezza di cm 30,00 e comprese entro la larghezza complessiva di cm 50,00, destinate all'adozione delle tecnologie costruttive per favorire il rendimento energetico nonché per il rispetto dei requisiti acustici passivi degli edifici.

Analogamente, fermo restando il rispetto della normativa in materia antisismica, non saranno computati nell'altezza di piano, e conseguentemente non contribuiranno al calcolo delle altezze massime e del volume urbanistico, le porzioni di solaio eccedenti la dimensione di 30,00 cm, e comprese entro la dimensione complessiva di 45,00 cm, destinate all'adozione delle tecnologie costruttive per favorire il rendimento energetico nonché per il rispetto dei requisiti passivi degli edifici.

Alberature e vegetazione esistente

Al fine di consentire la realizzazione degli interventi pubblici e privati, sarà consentito l'abbattimento delle alberature esistenti, secondo le modalità previste dalla L.R. n. 6/2005, in relazione alla specifica destinazione urbanistica dell'area. Gli alberi ad alto fusto esistenti dovranno essere salvaguardati e non abbattuti, pertanto, in attuazione delle prescrizioni di cui alla D.G.P. n. 269 del 04/08/2009, potranno essere rimossi dalla posizione originaria e ripiantati all'interno delle aree destinate e a parco, parcheggi e aree pedonali.

Distanze dai confini e dalle aree di cessione e tra pareti di edifici

E' prescritta per gli edifici di progetto una distanza minima di 5 ml dal perimetro del programma di 10 ml dalle facciate di edifici esterni alle aree di intervento.

Gli edifici di progetto, ed i relativi parcheggi interrati, e rampe di accesso potranno essere posti sul confine delle aree di cessione, destinate a verde pubblico e parcheggi e sul confine dei lotti fondiari adiacenti (lotto A e lotto B del presente Programma) a quello di intervento.

I terrazzi, i balconi e le pensiline degli edifici di progetto potranno aggettare sulle aree di cessione per una profondità massima di 2,5 ml.

In tutti i casi in cui i fabbricati di progetto hanno pareti finestrate che si fronteggiano è prescritta una distanza minima di 10 ml.

In ogni caso prevalgono le distanze minime e la localizzazione degli edifici indicate nella tavola "T18 - tipologie edilizie, sagome edifici e distanze tra edifici e fabbricati lotto funzionale A" e nella tavola "T19 - tipologie edilizie, sagome edifici e distanze tra edifici e fabbricati lotto funzionale B".

Ai fini della determinazione della distanza dai confini e delle distanze tra edifici non si terrà conto di balconi, terrazzi, pergole (anche coperte) o pensiline con aggetti profondi fino a 2,5 metri dalla parete dell'edificio di appartenenza.

ART. 13 – NORME FINALI

In fase di esecuzione dei lavori sono ammesse tolleranze delle misure di progetto inferiori o uguali all'2% rispetto a quelle prescritte nelle presenti norme tecniche.

Per quanto non espressamente indicato nelle presenti Norme Tecniche di Attuazione si dovrà fare riferimento agli elaborati grafici del Programma.

Settembre 2012

Progettisti

Ing. Piervincenzo CITTADINI

Arch. Salvatore COLLETTI

Arch. Michela GIAMMARINI