



# COMUNE DI ASCOLI PICENO

SETTORE PROGETTAZIONE E DIREZIONE OO.PP.  
SETTORE PIANIFICAZIONE E PROGETTAZIONE URBANISTICA

**ACCORDO DI PROGRAMMA IN VARIANTE AL P.R.G.  
"INTERVENTO URBANISTICO DI RIQUALIFICAZIONE DI AREA  
SITA IN LOCALITA' MONTEROCCO, NEL QUARTIERE DI  
BORGIO SOLESTA', IN VARIANTE AL VIGENTE P.R.G.,  
FINALIZZATO ALLA REALIZZAZIONE DI EDILIZIA  
CONVENZIONATA"**

## Elab.E

**AREA OGGETTO DI VARIANTE URBANISTICA  
N.T.A**

*Adeguamento della proposta alle osservazioni avanzate dagli Enti  
competenti in sede di conferenza dei servizi del 16/07/2012*

Scala

Data : SETTEMBRE 2012

IL SOGGETTO PROPONENTE

*A.T.I.  
Grillo di Gasperi G. & C. Srl  
Gaspari Gabriele Srl*

PROGETTISTI

*Arch. G. Lupi  
Arch. G. Baroni  
Ing. P. Morganti*

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

*Arch. Ugo Galanti*

IL SINDACO

*Avv. Guido Castelli*

L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA

*Geom. Luigi Lattanzi*

IL DIRIGENTE DEL SETTORE URBANISTICA

*Ing. Cristoforo Everard Weldon*

IL SEGRETARIO GENERALE

## **Contenuti e finalità del piano**

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

Obiettivo fondamentale del Piano è quello di realizzare un insediamento di edilizia residenziale convenzionata ed un piccolo centro commerciale a servizio del nuovo insediamento e del quartiere. Gli edifici di edilizia convenzionata, il volume a destinazione commerciale, e tutte le aree destinate a standard, nonché quelli previsti nell'ambito territoriale dell'area oggetto di variante, sono da attuarsi anche separatamente, secondo le prescrizioni indicate nelle presenti N.T.A.

Complessivamente i dati determinano un indice edificatorio IT pari a 2,08 mc/mq.

I nuovi edifici a destinazione residenziale, la volumetria a destinazione commerciale ubicata al piano terra dell'edificio residenziale identificato con la lettera A, gli edifici a destinazione residenziale identificati con le lettere B, C, D, E, ed il parcheggio interrato, hanno sagoma planivolumetrica regolamentata, individuata nell'elaborato TAV 8, denominato "*Planivolumetrico della zonizzazione di variante*".

### **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. 1   | Inquadramento territoriale delle aree oggetto di intervento;   |
| Tav. 2   | Stralci di pianificazione vigenti;   |
| Tav. 3.1 | P.P.A.R. Analisi relative alla trasposizione dei vincoli sull'intero territorio comunale: Ascoli nord – vincoli geologico, geomorfologico, idrogeologico;    |
| Tav. 3.2 | P.P.A.R. Analisi relative alla trasposizione dei vincoli sull'intero territorio comunale: Ascoli sud – vincoli geologico, geomorfologico, idrogeologico;     |
| Tav. 3.3 | P.P.A.R. Analisi relative alla trasposizione dei vincoli sull'intero territorio comunale: Ascoli nord – vincoli storico, culturale, botanico, vegetazionale; |
| Tav. 3.4 | P.P.A.R. Analisi relative alla trasposizione dei vincoli sull'intero territorio comunale: Ascoli sud – vincoli storico, culturale, botanico, vegetazionale;  |
| Tav. 4   | Analisi dei vincoli del P.P.A.R. relativamente alle aree oggetto di intervento;  |
| Tav. 4.1 | Analisi dei vincoli del P.P.A.R. relativamente all'area oggetto di variante urbanistica;   |
| Tav. 5   | Planimetria catastale con individuazione delle proprietà;  |
| Tav. 6   | Area oggetto di variante urbanistica – Rilievo topografico e profili;  |

- Tav. 7 Area oggetto di variante urbanistica - Zonizzazione di variante - Individuazione delle aree pubbliche e delle aree oggetto di cessione;
- Tav. 8 Area oggetto di variante urbanistica - Planivolumetrico della zonizzazione di variante – Profili;
- Tav. 9 Sistema della viabilità;
- Tav. 10 Sistema di raccolta delle acque zona Monterocco;
- Tav. 11 Area oggetto di variante - Sistema di adduzione dell'energia elettrica e del gas metano;
- Tav. 12 Area oggetto di variante - Sistema di adduzione dell'acqua potabile e smaltimento reflui;
- Tav. 13.1 Area oggetto di variante - Opere pubbliche Aree a standard – Verde pubblico;
- Tav. 13.2 Area oggetto di variante - Opere pubbliche Aree a standard – Parcheggio pubblico;
- Tav. 13.3 Area oggetto di variante - Opere pubbliche Aree a standard – Vasca di laminazione;
- Tav. 14 Opere pubbliche al di fuori dell'area oggetto di variante ma a sostegno della variante urbanistica;
- Tav. 15.1 Opere pubbliche - Parco via Verdi – Stato attuale;
- Tav. 15.2 Opere pubbliche - Parco via Verdi – Stato riformato;
- Tav. 16.1 Opere pubbliche - Parco Case Minime – Stato attuale;
- Tav. 16.2 Opere pubbliche - Parco Case Minime – Stato riformato;
- Tav. 17 Opere pubbliche - Piazza Mussini - Stato attuale e riformato;
- Tav. 18 Opere pubbliche - Zona Casa Albergo Ferrucci - Stato attuale e riformato;
- Tav. 19 Opere pubbliche - Tratto Circonvallazione Ovest - Stato attuale e riformato;

- Elaborato A Relazione illustrativa;
- Elaborato B Documentazione fotografica;
- Elaborato C Interrelazioni con il P.P.A.R.;
- Elaborato D Elenco delle proprietà catastali;
- Elaborato E Area oggetto di variante urbanistica – NTA;
- Elaborato F Relazione finanziaria – Cronoprogramma;
- Elaborato G Relazione dimensionamento impianti fognari e adduzione acqua potabile;
- Elaborato H Computo Metrico Opere pubbliche - Aree a standard;
- Elaborato I Computo Metrico Opere pubbliche - Opere di urbanizzazione primaria a sostegno della variante;
- Elaborato L Computo Metrico Opere pubbliche - Parco via Verdi - Parco Case Minime- Piazza Mussini – Zona Casa Albergo Ferrucci - Tratto Circonvallazione Ovest;
- Elaborato M Schema di convenzione;
- Elaborato N Schema di accordo di programma;
- Elaborato O Relazione botanico – vegetazionale;
- Elaborato P Relazione di compatibilità acustica preliminare;
- Elaborato Q.1 Relazione di fattibilità geologica e geotecnica;
- Elaborato Q.2 Relazione di fattibilità geologica e geotecnica: Cartografie di analisi geologica e sezioni;

- Elaborato Q.3 Relazione di fattibilità geologica e geotecnica: Cartografie di analisi ambientale e territoriale in funzione della vocazionalità;
- Elaborato Q.4 Relazione di compatibilità idraulica;
- Elaborato Q.5 Studio geologico – geomorfologico e geotecnico, verifica di compatibilità con il P.A.I. e con la L.R. n. 22/2011 delle aree interessate dagli interventi pubblici e valutazione dell'interferenza tra le frane P.A.I. e l'area oggetto di variante urbanistica;
- Rapporto ambientale;

sono da intendersi come 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** **Zona C di espansione**

In tale zona sono previsti interventi di edilizia residenziale convenzionata, da attuarsi anche in fasi distinte, nonché la realizzazione di volumetria a destinazione commerciale, aree destinate a verde pubblico e a parcheggi secondo le sagome di massimo ingombro riportate nella Tav 8.

Nell'area, di estensione pari a mq 14.060, saranno realizzati n. 6 edifici, individuati con le lettere A, B, C, D, E, nella Tav 8, di analoghe caratteristiche tipologiche e strutturali, per i quali gli interventi edilizi sono così disciplinati.

Nella porzione di area ricadente all'interno della fascia di rispetto cimiteriale è esclusa qualunque edificazione. In tale area è consentita la sistemazione a verde privato che potrà essere opportunamente recintato, pavimentato e piantumato. In tale area è consentita la realizzazione di vasche interrato per la raccolta delle acque meteoriche.

#### Volumetrie massime consentite:

Nell'area è ammessa una volumetria massima di mc 47.000, così ripartita:

- Volumetria massima a destinazione residenziale: mc 42.500;
- Volumetria massima a destinazione commerciale: mc 4.500.

Complessivamente i dati determinano un indice di fabbricazione fondiario IF pari a 3,34 mc/mq.

#### Costruzioni realizzabili:

- **EDIFICIO A** (Edificio a destinazione residenziale e commerciale).
- **EDIFICI B, C, D, E** (Edifici da realizzarsi sul fronte ovest dell'insediamento a destinazione residenziale).

La volumetria complessiva degli edifici a destinazione residenziale potrà essere distribuita sugli edifici A, B, C, D, E, F.

La volumetria a destinazione commerciale pari a mc 4.500 dovrà essere concentrata solo ed esclusivamente al piano terra dell'edificio A.

#### Destinazioni d'uso consentite:

Edificio identificato con la lettera A:

- Il piano terra, potrà avere la destinazione commerciale per la volumetria massima consentita pari a mc 4.500; le restanti parti di piano terra e gli altri piani fuori terra avranno destinazione residenziale e/o destinazioni d'uso compatibili con la residenza (uffici privati, studi medici e paramedici, assicurazioni, studi professionali in genere, ecc.).

I parcheggi privati a servizio della superficie commerciale, da individuare in aggiunta alla dotazione di parcheggi pubblici, saranno ricavati in contiguità con il parcheggio pubblico e accessibili direttamente da esso, all'interno dell'area di privata di pertinenza degli edifici, indicata nella Tav 8.

Edifici identificati con le lettere B, C, D, E,:

- Destinazione residenziale; destinazioni d'uso compatibili con la residenza (uffici privati, studi medici e paramedici, assicurazioni, studi professionali in genere, ecc.).

#### Altezze, distacchi, parametri edilizi

- Numero massimo dei piani fuori terra pari a 5 (cinque);
- Altezza massima, computata ai sensi dell'art. 13 lettera n) del vigente R.E.C., pari a ml 17,00 per l'edificio denominato A, e pari a ml 16,00 per gli edifici denominati B, C, D, E;
- Distanza dai confini: la porzione fuori terra degli edifici deve essere contenuta all'interno della sagoma planimetrica di massimo ingombro indicata nella Tav 8;
- Negli edifici denominati B, C, D, E, è ammessa la realizzazione di balconi e strutture ornamentali, fuori dalla sagoma planimetrica di massimo ingombro indicata nella Tav 8. Tali strutture avranno ampiezza non eccedente i 3,00 ml, ma non potranno estendersi oltre il confine del lotto; quando tali strutture siano fronteggianti dovranno avere una distanza reciproca non inferiore a ml 8,00;
- Nell'edificio denominato A è ammessa la realizzazione di balconi e strutture ornamentali fuori dalla sagoma planimetrica di massimo ingombro indicata nella TAV 6. Tali strutture avranno un'ampiezza non eccedente i 3,00 ml, ma non potranno estendersi oltre il confine del lotto; quando tali strutture siano fronteggianti, dovranno avere una distanza reciproca non inferiore a ml 8,00. In tale edificio è inoltre possibile realizzare aggetti e strutture tecniche di supporto alle attività commerciali, quali per esempio, le insegne di esercizio, le insegne pubblicitarie, di qualsiasi tipo (targhe a parete, insegne a parete, insegne sul cassonetto delle vetrine, insegne a bandiera sull'edificio, insegne su palo, bacheche);
- Sopra la copertura degli edifici è consentita l'installazione e/o la realizzazione di volumi tecnici di supporto alla installazione degli impianti tecnologici.

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 sue modificazioni ed integrazioni e alla L.R. 14/2008.

### 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.

### **Zona V - Aree per spazi pubblici e verde pubblico attrezzati**

La zona V comprende le aree e gli spazi pubblici e/o verdi di proprietà pubblica destinate a spazi e percorsi pubblici attrezzati, a giardini ed aree per il gioco e lo sport. In queste aree è vietata qualsiasi nuova costruzione mentre sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo nonché di ristrutturazione edilizia finalizzati al miglioramento ed all'ampliamento delle strutture pubbliche.

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

La zona P1 comprende le aree attrezzate e destinate alla fruizione di parcheggi pubblici. All'interno di tale superficie vanno ricomprese le corsie di accesso 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.

### **Zona P2 - Aree ed edifici per parcheggi pubblici sotterranei ed a raso**

La zona P2 comprende le aree attrezzate e destinate alla fruizione di parcheggi pubblici sia a raso che interrati. In tale zona è prevista la realizzazione di un parcheggio su due livelli: a raso ed al piano seminterrato. All'interno di tale superficie vanno ricomprese le corsie di accesso e quelle di servizio agli stalli di sosta. In queste aree sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo nonché di ristrutturazione edilizia; tali interventi saranno esclusivamente finalizzati al miglioramento del servizio di sosta pubblica interrata e a raso, nonché all'adeguamento e miglioramento della fruizione degli spazi di sosta. Sono altresì consentiti gli interventi volti all'inserimento degli impianti tecnologici necessari allo svolgimento delle attività previste. E' consentita la realizzazione di volumi tecnici necessari all'adeguamento normativo derivante dalla dotazione impiantistica e tecnologica prevista dalle leggi vigenti in materia.

**Art. 4**  
**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.