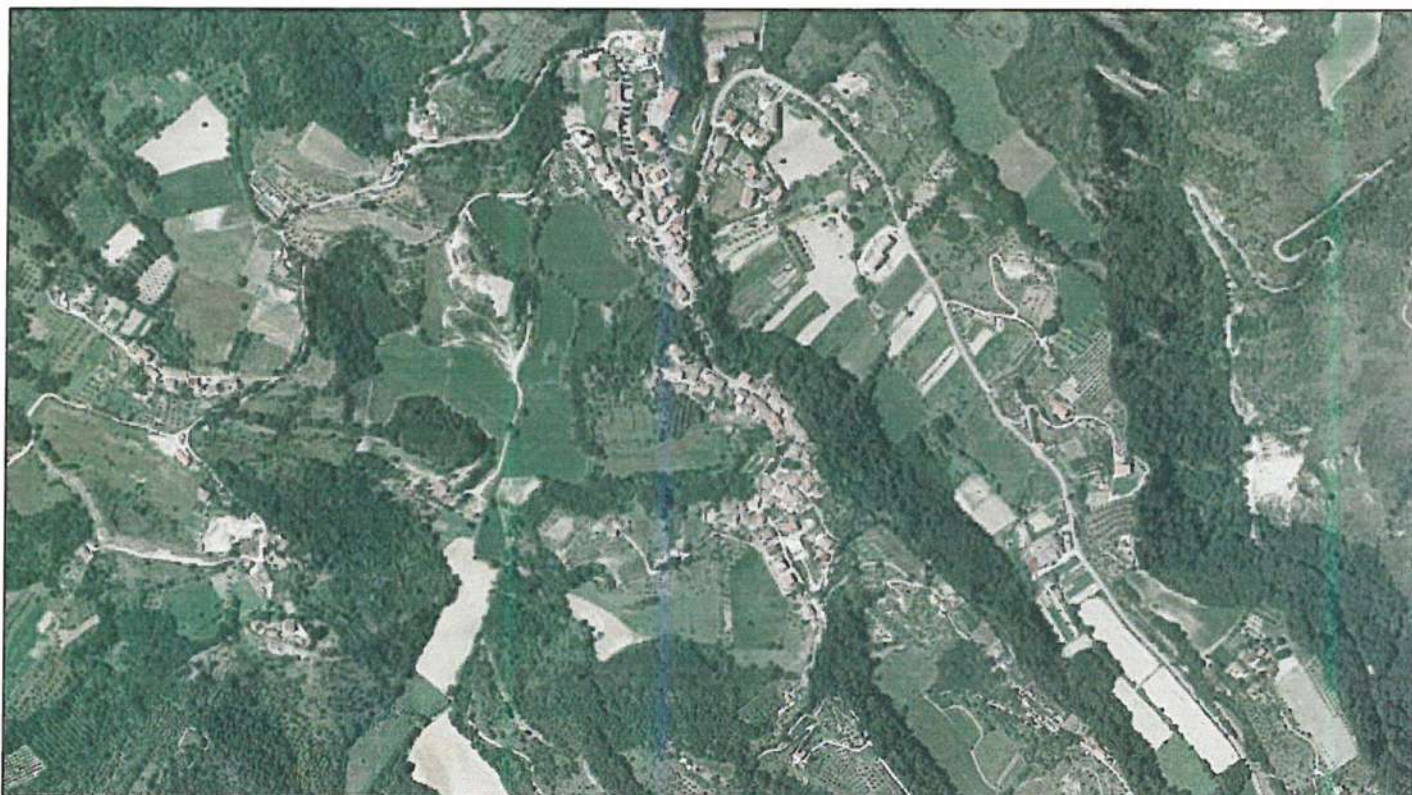




COMUNE DI ASCOLI PICENO

medaglia d'oro al valor militare per attività partigiana

VARIANTE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO ESECUTIVO DI VENAGRANDE E VENAPICCOLA



CONFRONTO NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE VIGENTI E DI VARIANTE MODIFICATE

ELABORATO B1

data: Maggio 2013

SERVIZIO PIANIFICAZIONE E PROGETTAZIONE URBANISTICA

Il Dirigente: Dr. Ing. Cristoforo Everard Weldon
Progetto dell' Ufficio di Piano

Dr. Ing. Paolo Leccesi
Geom. Annibale Piotti

Il Sindaco: Avv. Guido Castelli

L'Assessore all'Urbanistica: Geom. Luigi Lattanzi

Collaboratori: Dis. Tiziana Quaglia
Geom. Gustavo Cerreti

Il Segretario Generale: Dott. Angelo Ruggiero

Approvato con Deliberazione di Giunta Comunale n° 163 del 28 GIU. 2013

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE vigenti	NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE della Presente Variante - in rosso le parti aggiunte - in azzurro le parti eliminate - in viola le parti corrette in base alla Osservazione Provinciale contenuta nella Determinazione 10685/REG. GEN del 13.06.2012. - in verde le norme aggiunte per garantire l'esecuzione delle opere previste dallo studio idrogeologico integrativo ai sensi della L.R. n. 22/2011.
Zona centro Frazioni. In tale zona, d'interesse ambientale, sono consentiti solo interventi di risanamento conservativo e interventi di ristrutturazione con vincolo della conservazione dell'involuppo dei volumi. Il risanamento conservativo riguarda gli edifici per i quali è prescritta la conservazione degli elementi esterni nel loro insieme e delle caratteristiche tipologiche. Dovranno essere conservati e consolidati, oltre l'impianto strutturale (membrature portanti verticali), tutti gli elementi distributivi, costruttivi e decorativi di rilievo. La ristrutturazione riguarda gli edifici che hanno valore solo volumetrico o di quinta. Per tale categoria di edifici si può procedere alla demolizione e ricostruzione, nel rispetto del volume esistente e degli allineamenti principali".	Sono stati individuati i seguenti nuclei storici meritevoli di tutela secondo le norme del PTC: Venagrande e Venapiccola per i quali vale la seguente normativa: Zona centro Frazioni In tali zona, d'interesse ambientale, sono consentiti solo gli interventi specifici a seconda della tipologia di edificio così come individuato nella Tavola N° 6 di progetto. EMERGENZE ARCHITETTONICHE Sono ammissibili gli interventi di: - Manutenzione ordinaria e straordinaria e Restauro e risanamento conservativo di cui all'art. 3 del D.P.R. 6/06/2001 n. 380; - Il progetto di recupero dovrà porre particolare attenzione alla tutela dei caratteri architettonici e tipologici, nonché alle tecniche costruttive originarie. EDIFICI DISCORDANTI Sono ammissibili gli interventi di: - Manutenzione ordinaria e straordinaria e Restauro e risanamento conservativo e Ristrutturazione edilizia di cui all'art. 3 del D.P.R. 6/06/2001 n. 380; - Il progetto dovrà tendere al recupero della tipologia originaria e, ove ciò non sia possibile, a garantire la massima integrazione dell'edificio con il contesto, attraverso l'eliminazione degli elementi incongrui e l'uso di materiali conformi alla restante parte dell'edificio. RESTANTI EDIFICI - Manutenzione ordinaria e straordinaria e Restauro e risanamento conservativo di cui all'Art. 3 del D.P.R. 6/06/2001 n° 380; - Il progetto dovrà tendere al recupero e alla valorizzazione degli elementi architettonici originali, della tipologia originaria e all'eliminazione delle stratificazioni storiche

<u>“Prescrizioni generali sugli elementi architettonici esterni e sull'arredo urbano.</u> Il parametro degli edifici dovrà essere ripristinato e ricreato in cortina muraria adatta all'ambiente e cioè in pietra o mattoni a vista o con intonaci tradizionali senza l'uso di rivestimenti plastici e di verniciature forti. Il manto di copertura degli edifici dovrà essere ripristinato in coppi. Gli elementi di finitura esterna delle aperture dovranno essere realizzati con materiali tradizionali, con esclusione del travertino levigato, del marmo, dell'alluminio e della lamiera stampata e dell'intonaco plastico. I corpi illuminanti della pubblica illuminazione saranno realizzati con lampioni di tipo tradizionale e così pure le pavimentazioni stradali (selce o porfido)”.	<i>non conformi alla struttura originaria. Dovranno inoltre essere utilizzati materiali e tecniche costruttive conformi alla restante parte dell'edificio.</i> <u>“Prescrizioni generali sugli elementi architettonici esterni e sull'arredo urbano.</u> Il parametro degli edifici dovrà essere ripristinato e ricreato in cortina muraria adatta all'ambiente e cioè in pietra o mattoni a vista o con intonaci tradizionali senza l'uso di rivestimenti plastici e di verniciature forti. Il manto di copertura degli edifici dovrà essere ripristinato in coppi. Gli elementi di finitura esterna delle aperture dovranno essere realizzati con materiali tradizionali, con esclusione del travertino levigato, del marmo, dell'alluminio e della lamiera stampata e dell'intonaco plastico. I corpi illuminanti della pubblica illuminazione saranno realizzati con lampioni di tipo tradizionale e così pure le pavimentazioni stradali(selce o porfido).
Zona 5: Zona di completamento estensiva A. Nelle zone di completamento estensive A è stabilito un indice massimo di fabbricazione fondiaria di 2,5 mc/mq. Le costruzioni dovranno avere le seguenti caratteristiche: fabbricati isolati; numero dei piani non superiore a 3; l'altezza totale massima m. 12; soluzione architettonica di tutti i prospetti; superficie minima coperta non inferiore a mq 80. La distanza tra edifici fronteggianti non può essere inferiore a ml. 10. La distanza minima dai confini laterali e posteriori non potrà comunque essere inferiore a ml. 5; la distanza minima dal filo stradale non inferiore a ml. 3,50. Devono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore a un mq. 20 mc. di costruzione”.	Zona 5: Zona di completamento estensiva A. Nelle zone di completamento estensive A è stabilito un indice massimo di fabbricazione fondiaria di 2,5 mc/mq. Le costruzioni dovranno avere le seguenti caratteristiche: fabbricati isolati; numero dei piani non superiore a 3; l'altezza totale massima m. 12 soluzione architettonica di tutti i prospetti; <i>superficie minima coperta non inferiore a mq 80.</i> La distanza tra edifici fronteggianti non può essere inferiore a ml. 10. La distanza minima dai confini laterali e posteriori non potrà comunque essere inferiore a ml. 5; la distanza minima dal filo stradale non inferiore a ml. 3,50. Devono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore a un mq. 20 mc. di costruzione”. <i>Le destinazioni ammissibili sono:</i> - <i>residenziale per tutti i piani dell'edificio (100% del volume edilizio);</i> - <i>commerciale fino alla percentuale del 20% del volume edilizio.</i>
Zona 5: Zona di espansione delle frazioni. In tale zona valgono le stesse norme della zona 5 di completamento estensiva A. Oltre a quanto in essa prescritto devono essere rispettate le seguenti norme.	Zona 5: Zona di espansione delle frazioni. In tale zona valgono le stesse norme della zona 5 di completamento estensiva A. Oltre a quanto in essa prescritto devono essere rispettate le seguenti norme.

Le aree comprese in tale zona sono edificabili solo entro le prescrizioni plani-volumetriche riportate nelle tavole n.5 in scala 1:2000 del piano particolareggiato.

Tali prescrizioni si intendono tassative per gli ingombri e i volumi massimi degli edifici.

Gli ingombri massimi possono essere oltrepassati solo da balconi non tamponati; bow-windows, da volumi tecnici in copertura, da scale esterne e ballatoi, nei limiti di cui al R.E., fermo restando i massimi della volumetria consentita.

La concessione edilizia si può rilasciare anche per un singolo edificio a condizione che venga presentato il progetto dell'intero comparto, in scala 1:500, con l'indicazione della distribuzione dei volumi tra gli edifici, nonché l'indicazione delle sistemazioni esterne (Pavimentazioni, strade, tappeti erbacei, piante, recinzioni, illuminazione, ecc.).

Tale progetto di comparto deve essere sottoscritto da tutti i proprietari interessati, inoltre deve essere garantita la cessione dell'area destinata alla esecuzione delle opere di urbanizzazione nell'interno del comparto".

Le aree comprese in tale zona sono edificabili solo entro le prescrizioni plani-volumetriche riportate nelle tavole della variante al Piano Particolareggiato Esecutivo.

Tali prescrizioni si intendono tassative per gli ingombri massimi e i volumi massimi degli edifici.

Gli ingombri massimi possono essere oltrepassati solo da balconi non tamponati di profondità massima di ml 2; bow-windows, da volumi tecnici in copertura, da scale esterne e ballatoi, nei limiti di cui al R.E., fermo restando i massimi della volumetria consentita.

I titoli edilizi possono essere rilasciati anche per un singolo edificio a condizione che venga presentato il progetto dell'intero comparto, in scala 1:500, con l'indicazione della distribuzione dei volumi tra gli edifici, nonché l'indicazione delle sistemazioni esterne (Pavimentazioni, strade, tappeti erbacei, piante, recinzioni, illuminazione, ecc.).

Le indicazioni della Tavola n.5 Planov. potranno essere variate, solo limitatamente a piccole modifiche, nel posizionamento dei volumi e delle opere di viabilità privata interna ai comparti nel rispetto della volumetria dei distacchi e delle altezze e di tutti gli altri parametri di Piano.

(Comma modificato in base al parziale recepimento del rilievo n.2 della Osservazione Provinciale contenuta nella Determinazione 10685/REG. GEN del 13.06.2012)

Tale progetto di comparto deve essere sottoscritto da tutti i proprietari interessati.

In attesa della Realizzazione della Strada Interna di Piano posta a sud ovest che interessa a tratti tutti i comparti, potranno essere realizzati alcuni accessi provvisori dalla SP 24 al fine di attuare autonomamente e in tempi diversi i singoli comparti edificatori. Inoltre deve essere garantita la cessione gratuita dell'area destinata alla esecuzione delle opere di urbanizzazione nell'interno del comparto ovvero la cessione delle somme necessarie all'esproprio, limitatamente alla Strada Interna di Piano. Per i comparti già parzialmente edificati la cessione delle aree di sedime della strada Interna di Piano o delle somme necessarie all'esproprio di tale area dovrà essere proporzionale alla volumetria realizzata. I tratti della Strada di Piano all'esterno dei

	<i>comparti saranno assoggettati ad esproprio. I tratti di viabilità interni ai singoli comparti saranno realizzati e gestiti a carico dei singoli comparti e non saranno oggetto di cessione al Comune, dato atto che i parcheggi previsti all'interno dei comparti non sono stati computati ai fini del soddisfacimento degli standard pubblici, tali tratti di viabilità dovranno essere completati e collaudati entro il periodo previsto dalla convenzione pena il mancato rilascio del certificato di agibilità delle singole abitazioni. Tali urbanizzazioni private saranno di uso pubblico e con manutenzione ordinaria e straordinaria a carico dei proprietari dei lotti. (Comma modificato in base al <u>parziale recepimento del rilievo n.4 della Osservazione Provinciale contenuta nella Determinazione 10685/REG. GEN del 13.06.2012</u>).</i> <i>Sarà a carico dei singoli comparti e quindi non a scomputo degli oneri di urbanizzazione primari, la realizzazione dei marciapiedi posti lungo il perimetro del comparto in corrispondenza della SP 24. "I singoli comparti dovranno sottoscrivere una apposita convenzione con il Comune."</i>
<i>"Zona 6: di completamento estensiva B.</i> <i>E' stabilito un indice massimo di fabbricazione fondiario di 1,5 mc/mq e devono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore a 1 mq. ogni 20 mc. di costruzione.</i> <i>Le costruzioni dovranno avere le seguenti caratteristiche: fabbriche isolate, altezza massima m. 8,50; distanza minima assoluta di ml. 10, tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti; distacco minimo dai confini ml. 5; le distanze minime tra fabbricati, tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco a servizio dei singoli edifici o di insediamenti) debbono corrispondere alla larghezza della rete stradale maggiorata di ml. 5 per lato, per strade di larghezza inferiore a ml. 7; ml. 7,50 per lato per strada di larghezza comprese tra ml. 7 e ml. 15; ml. 10 per lato per strade di larghezza superiore a ml. 15; non sono ammesse le chiostrine.</i> <i>Potrà essere consentito l'abbinamento di più unità in una edificazione continua a contatto dei singoli lotti nei confini comuni ai proprietari interessati, purché l'edificazione risulti formata da unità progettuale e</i>	<i>"Zona 6: di completamento estensiva B.</i> <i>E' stabilito un indice massimo di fabbricazione fondiario di 1,5 mc/mq e devono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore a 1 mq. ogni 20 mc. di costruzione.</i> <i>Le costruzioni dovranno avere le seguenti caratteristiche: fabbriche isolate, altezza massima m. 8,50; distanza minima assoluta di ml. 10, tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti; distacco minimo dai confini ml. 5; le distanze minime tra fabbricati, tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco a servizio dei singoli edifici o di insediamenti) debbono corrispondere alla larghezza della rete stradale maggiorata di ml. 5 per lato, per strade di larghezza inferiore a ml. 7; ml. 7,50 per lato per strada di larghezza comprese tra ml. 7 e ml. 15; ml. 10 per lato per strade di larghezza superiore a ml. 15; non sono ammesse le chiostrine.</i> <i>Potrà essere consentito l'abbinamento di più unità in una edificazione continua a contatto dei singoli lotti nei confini comuni ai proprietari interessati, purché l'edificazione risulti formata da unità progettuale e</i>

<i>architettonica dei singoli edifici insistenti in ogni lotto".</i>	<i>architettonica dei singoli edifici insistenti in ogni lotto".</i>
Zona 9: Zona verde vincolata A. <i>La zona verde vincolata A comprende le aree verdi destinate alla agricoltura. E' stabilito un indice massimo di fabbricazione territoriale di 0,03 mc/mq esclusi gli annessi necessari per la coltivazione e l'allevamento (stalle, fienili, granai, silos, ecc.).</i> <i>Altezza massima ml. 7,50, distanze minime dai confini ml. 10; per le distanze dal confine stradale valgono le norme del D.M. 1/4/1968".</i>	Zona 9: Zona verde vincolata A. <i>La zona verde vincolata A comprende le aree verdi destinate alla agricoltura. E' stabilito un indice massimo di fabbricazione territoriale di 0,03 mc/mq esclusi gli annessi necessari per la coltivazione e l'allevamento (stalle, fienili, granai, silos, ecc.).</i> <i>Altezza massima ml. 7,50, distanze minime dai confini ml. 10; per le distanze dal confine stradale valgono le norme del D.M. 1/4/1968".</i>
Zona 10: Zona verde vincolata B <i>La zona verde vincolata B comprende le aree verdi di proprietà privata in cui è vietata qualsiasi costruzione nuova o ricostruzione di edifici esistenti.</i> <i>E' consentita solo la ristrutturazione e la sistemazione degli edifici esistenti".</i>	Zona 10: Zona verde vincolata B <i>La zona verde vincolata B comprende le aree verdi di proprietà privata in cui è vietata qualsiasi costruzione nuova o ricostruzione di edifici esistenti.</i> <i>E' consentita solo la ristrutturazione e la sistemazione degli edifici esistenti".</i>
Zona 11: Zona verde vincolata C. <i>La zona verde vincolata C comprende le aree verdi destinate all'agricoltura, con le stesse limitazioni della zona 9, ma col vincolo del rispetto del manto arboreo esistente.</i>	Zona 11: Zona verde vincolata C. <i>La zona verde vincolata C comprende le aree verdi destinate all'agricoltura, con le stesse limitazioni della zona 9, ma col vincolo del rispetto del manto arboreo esistente.</i>
Zona 13: Zona verde pubblico. <i>La zona verde pubblico comprende le aree verdi di proprietà pubblica, libere o attrezzate per il tempo libero, lo sport, ecc. Vi sono ammesse solo le costruzioni attinenti a questa funzione, e purché la superficie occupata non superi 1/100 dell'area libera, nonché i relativi parcheggi".</i>	Zona 13: Zona verde pubblico. <i>La zona verde pubblico comprende le aree verdi di proprietà pubblica, libere o attrezzate per il tempo libero, lo sport, ecc. Vi sono ammesse solo le costruzioni attinenti a questa funzione, e purché la superficie occupata non superi 1/100 dell'area libera, nonché i relativi parcheggi".</i>
Zona 16: Servizi di frazione. <i>Tale zona comprende le aree di pertinenza dei servizi frazioni (asili, scuole, mercati, chiese parrocchiali, ecc)</i>	Zona 16: Servizi di frazione. <i>Tale zona comprende le aree di pertinenza dei servizi frazioni (asili, scuole, mercati, chiese parrocchiali, ecc)</i>
"Zona 24: Zona vincolata ai sensi della legge 18/04/1962 n.° 167. <i>Tali zone comprendono le aree vincolate ai sensi della Legge 18/04/1962 n.° 167.</i> <i>In tali zone l'edificazione avviene con le modalità e gli indici della zona 5 di espansione delle frazioni".</i>	"Zona 24: Zona vincolata ai sensi della legge 18/04/1962 n.° 167. <i>Tali zone comprendono le aree vincolate ai sensi della Legge 18/04/1962 n.° 167.</i> <i>In tali zone l'edificazione avviene con le modalità e gli indici della zona 5 di espansione delle frazioni".</i>

Zona 21 – Zona artigianale

Nella zona artigianale sono ammesse solo costruzioni industriali di tipo artigianale con annessa la sola abitazione dell'imprenditore per una cubatura massima di 500 mc. E' consentito edificare complessivamente con un indice massimo di fabbricazione fondiaria di 2,5 mc/mq, altezza massima m. 8.00, distanza minima dai confini e dalle strade ml. 5.

Devono essere rispettati opportuni spazi per parcheggi in misura non inferiore a 1 mq. per ogni mc. di costruzione.

Valgono inoltre le seguenti norme:

Sono obbligatorie le recinzioni dei lotti:

- a confine con aree pubbliche con muretto di almeno cm. 50 e soprastante ringhiera in ferro o manufatto di cemento;
- verso i confini interni anche con rete metallica.

Le aree interne dovranno essere sistemate con tappeti erbosi, aiuole e piante, nonché siepi lungo i confini del lotto.

I fabbricati dovranno essere rifiniti in ogni loro parte intonacati o tinteggiati. I piazzali interni di servizio, le strade interne ai lotti, i parcheggi interni dovranno essere asfaltati, dotati di caditoie per lo smaltimento delle acque piovane ed illuminati opportunamente.

- L'attuazione dovrà essere preceduta da circostanziato studio geologico e geotecnico e dal conseguente parere del competente Servizio Decentrato Lavori Pubblici e Difesa del Suolo; tale studio dovrà essere esteso all'intera zona d'intervento.

- Si prescrive inoltre: al fine di evitare una eccessiva impermeabilizzazione del terreno è opportuno che al massimo possa essere coperto (un terzo) della superficie totale, mentre i due terzi debbono essere liberi da qualsiasi copertura compresa l'asfaltatura.

- Gli edifici debbono essere realizzati senza dare luogo ad eccessivi sbancamenti e senza modificare il naturale profilo del terreno.

Zona 21 – Zona artigianale

Nella zona artigianale sono ammesse solo costruzioni industriali di tipo artigianale con annessa la sola abitazione dell'imprenditore per una cubatura massima di 500 mc. E' consentito edificare complessivamente con un indice massimo di fabbricazione fondiaria di 2,5 mc/mq, altezza massima m. ~~40.00~~ **8,00** (Correzione effettuata in base al rilievo n.1 della Osservazione Provinciale contenuta nella Determinazione 10685/REG. GEN del 13.06.2012.

, distanza minima dai confini e dalle strade ml. 5.

Devono essere rispettati opportuni spazi per parcheggi in misura non inferiore a 1 mq. per ogni mc. di costruzione.

Valgono inoltre le seguenti norme:

Sono obbligatorie le recinzioni dei lotti:

- a confine con aree pubbliche con muretto di almeno cm. 50 e soprastante ringhiera in ferro o manufatto di cemento;
- verso i confini interni anche con rete metallica.

Le aree interne dovranno essere sistemate con tappeti erbosi, aiuole e piante, nonché siepi lungo i confini del lotto.

I fabbricati dovranno essere rifiniti in ogni loro parte intonacati o tinteggiati. I piazzali interni di servizio, le strade interne ai lotti, i parcheggi interni dovranno essere asfaltati, dotati di caditoie per lo smaltimento delle acque piovane ed illuminati opportunamente.

- L'attuazione dovrà essere preceduta da circostanziato studio geologico e geotecnico e dal conseguente parere del competente Servizio Decentrato Lavori Pubblici e Difesa del Suolo; tale studio dovrà essere esteso all'intera zona d'intervento.

(Comma reinserito in base al rilievo n.1 della Osservazione Provinciale contenuta nella Determinazione 10685/REG. GEN del 13.06.2012.)

- L'attuazione dovrà essere preceduta dalla verifica idraulica del fosso;

- Si prescrive inoltre: al fine di evitare una eccessiva impermeabilizzazione del terreno è opportuno che al massimo possa essere coperto (un terzo) della superficie totale, mentre i due terzi debbono essere liberi da qualsiasi copertura compresa l'asfaltatura.

Gli edifici debbono essere realizzati senza dare luogo ad eccessivi sbancamenti e senza modificare il naturale profilo del terreno;

I proprietari degli immobili artigianali dovranno farsi carico della manutenzione e

	<i>pulizia del fosso e della parte già intubata e della realizzazione del canale di deflusso previsto dallo studio idrogeologico integrativo che dovrà essere effettuata a totale carico delle ditte attuatrici (parte aggiunte per garantire l'esecuzione delle opere previste dallo studio idrogeologico integrativo ai sensi della L.R. n. 22/2011 in ottemperanza al parere dell'ex genio civile);</i>
	<i>Piano di Edilizia Economica e Popolare</i> All'interno del perimetro del PEEP di Venagrande valgono le norme approvate con la Deliberazione Consiliare n.81 del 28/6/1982 (adozione definitiva del P.E.E.P) e con Deliberazione n.99 del 3/2/1984 (assegnazioni aree)
	<i>PROGRAMMA COSTRUTTIVO (Art. 51 Legge 865/1971)</i> All'interno del perimetro del Programma Costruttivo le norme approvate con la Deliberazione Consiliare n.40 del 19/09/2005

