

**CONSORZIO PER L'INDUSTRIALIZZAZIONE DELLE VALLI
DEL TRONTO, DELL'ASO E DEL TESINO – ASCOLI PICENO**

**VARIANTE AL PIANO REGOLATORE
DELLE AREE PRODUTTIVE DELL'AGGLOMERATO
DI ASCOLI PICENO, MALTIGNANO**

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Redatte da:

ing. Gianfranco Piccinini
dell'Ufficio Tecnico Consortile

in collaborazione con:

geom. Luigi Lattanzi
geom. Massimo Feliziani
dell'Ufficio Tecnico Consortile

dott. Daniele Gagliardi
dell'Ufficio Sviluppo Consortile

Approvazione delibera n.10/CG/05 del 31/03/2005

Marzo 2005

**N.T.A. DELLA VARIANTE AL PIANO REGOLATORE DELLE AREE PRODUTTIVE
DELL'AGGLOMERATO DI ASCOLI PICENO E MALTIGNANO**

CAPO I – ELABORATI E TERRITORIO

Art. 1 – ELENCO DEGLI ELABORATI DI VARIANTE

La variante Generale al Piano Regolatore delle aree dell'agglomerato di Ascoli Piceno / Maltignano, del Consorzio per la Industrializzazione delle Valli del Tronto, dell'Aso e del Tesino, è costituita dai seguenti elaborati:

I - ELABORATI TECNICI DESCRITTIVI E NORMATIVI DI PIANO:

- a)-Relazione Generale e verifica degli standard urbanistici;
b)-Norme Tecniche di Attuazione.

I/1 - ELENCO ELABORATI GRAFICI PER L'ADEGUAMENTO AL P.P.A.R.

- A.1 - Carta di individuazione edifici e manufatti storici extraurbani e delle zone archeologiche e strade consolari
A.2 - Ambiti ad alta percettività visuale, strade e punti panoramici
T.1 - Tavole delle trasposizioni degli ambiti di tutela provvisori e permanenti del P.P.A.R.
T.2 - Planimetria aree esenti e trasposizioni degli ambiti di tutela provvisori e permanenti con le previsioni dello strumento urbanistico adottato
T.3 - Planimetrie di perimetrazione degli ambiti definitivi e permanenti di tutela
T.4 - Planimetria di sintesi delle differenze tra ambiti di tutela provvisori e definitivi
T.5 - Tavola di individuazione aree sottoposte a tutela ai sensi del D.Lgs 490/99 e Del. Autorità di Bacino Tronto n. 5/98
S1 - Tavola di localizzazione ed articolazione delle aree necessarie al soddisfacimento degli standard di cui al D.I. 02/04/1968 n. 1444
All. MA - Schede di individuazione dei manufatti agricoli

II/1 - ELABORATI GRAFICI DI ANALISI:

- Tav. 01 - Corografia generale con individuazione dei limiti dell'agglomerato e della zonizzazione di variante Rapp. 1:25.000;
Tav. 02 - Strumento urbanistico vigente. Rapp. 1:5.000;
Tav. 03 - Rilievo aerofotogrammetrico delle aree comprese nell'Agglomerato Ascoli Piceno - Maltignano Rapp. 1:5.000;

II/2 - ELABORATI GRAFICI DI PROGETTO:

- Tav. 1 - Planimetria generale della zonizzazione di variante Rapp. 1:5.000;
Tav. 2 - Planimetria catastale e di individuazione degli insediamenti compresi nell'Agglomerato zona Ascoli Piceno Rapp. 1:5.000;
Tav. 2 bis - Planimetria catastale e di individuazione degli insediamenti compresi nell'Agglomerato - Zona Maltignano Rapp. 1:5.000;

II/3 - ELABORATI GRAFICI INTEGRATIVI:

- Tav. 3 - Vincoli imposti dall'Autorità di Bacini Interregionale del fiume Tronto nella seduta di Comitato Tecnico del 18/10/04 Rapp. 1:5 000;
Tav. 4 - Individuazione soggetti arborei protetti – L.R. n.7/85 e s.m.i Rapp. 1:5.000;.
Tav. 5 - Verifica della rispondenza dei requisiti previsti dal D.M. n.1444/68 per le zone di completamento Rapp. 1:5.000;

III - STUDIO GEOGNOSTICO E GEOLOGICO SU APPOSITI ELABORATI

- Relazioni geologiche redatte dal dott. Domenico Gentili
- Relazione geologica redatta dal dott. Pierpaolo Mazzanti
- Relazione geologico-geotecnica con elaborati grafici redatta dal dott. Vittorio Marucci
- Studio idrogeologico con verifiche idrauliche per la valutazione del rischio di esondazione, integrato con documentazione tecnica richiesta dal Comitato tecnico dell'Autorità di Bacino Interregionale del fiume Tronto, redatto dal Dotto Vittorio Marucci;

- Tav. G1 - Carta geologica
Tav. G2/1 - Carta geomorfologica
Tav. G2/2 - Carta geomorfologica
Tav. G3 - Cartografia di sintesi - Carta delle pericolosità geologiche e delle vulnerabilità

IV - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Art. 2 DEFINIZIONE DEGLI AMBITI TERRITORIALI

L'Agglomerato di Ascoli Piceno / Maltignano, del Consorzio per la Industrializzazione delle Valli del Tronto, dell'Aso e del Tesino, di cui al presente strumento urbanistico, è costituito:

- a) Dall'originario territorio consortile, delimitato ai sensi del D.P.R. n. 218/1978 art. 51 suddiviso nelle zone denominate:
 - Castagneti (dal confine Ovest dell'Agglomerato al fosso Tarrapone),
 - Marino del Tronto – Campolungo (dal fosso Tarrapone al Confine Est dell'Agglomerato),
- b) Dall'espansione in Comune di Ascoli Piceno, località Campolungo compresa tra il fosso Sanguinetola a Ovest, il canale del consorzio di Bonifica a Nord, l'originario confine dell'Agglomerato a Sud e il raccordo stradale fra l'asse attrezzato e la S.S. Salaria ad Est;
- c) Dall'espansione in Comune di Maltignano compresa fra la strada Provinciale della Bonifica a Nord e il rilevato della superstrada Ascoli / Mare a sud, dallo svincolo della superstrada Ascoli / Mare ad Ovest fino al limite della zona artigianale già esistente ad Est.
- d) Dalle ulteriori espansioni di Villa Sant'Antonio, comprese tra i preesistenti limiti dell'Agglomerato fino ai limiti, dalla Ancaranese al torrente Lama posti a nord-ovest e a sud della "Mezzina";

Nel dettaglio i confini della variante sono esattamente riportati nelle tavole di progetto ed indicati nella Relazione tecnica.

Nell'elaborato "Tav. 02 - strumento urbanistico vigente" sono altresì riportati i limiti delle zone esenti dalle prescrizioni di base del P.P.A.R. a norma dell'art. 60 punto 1d) delle N.T.A. del P.P.A.R. e le zone esenti ai sensi dell'Accordo di Programma ratificato con D.P.G.R. n. 28 dell'11/02/1998.

CAPO II - NORME PARTICOLARI

Art. 3 – ZONA 1 – PRODUTTIVA

Comprende le aree destinate alla realizzazione di insediamenti con destinazione produttiva a carattere industriale di ogni tipo, a carattere artigianale di ogni tipo, (compresi quelli industriali e artigianali, per ditte singole ed associate di autotrasporto e per ditte del settore edile), depositi di ogni tipo, impianti per la vendita all'ingrosso e di supporto alla vendita.

Comprende inoltre le aree di localizzazione dei beni immobili destinati prevalentemente alla produzione ed in via subordinata allo scambio dei soli beni e servizi prodotti dall'azienda (del tipo spaccio aziendale e simili).

Nella zona è ammessa inoltre la riconversione con recupero degli edifici produttivi dismessi, con eventuale frazionamento degli stessi per destinazioni compatibili con quelle di zona.

Gli edifici produttivi, nell'ambito di ogni singolo lotto, potranno essere articolati in uno o più corpi di fabbrica, secondo le proprie esigenze produttive, anche con realizzazione in aderenza, salvo il rispetto nei fronti verso strade pubbliche dell'art. 9 di cui al D.L. n. 1444 del 2/4/1968.

In caso di realizzazione per corpi di fabbrica autonomi la distanza tra gli stessi non dovrà comunque risultare mai inferiore a ml. 10.00.

Inoltre gli edifici, nell'ambito di lotti confinanti potranno essere anche realizzati in aderenza tra loro, ovvero senza nessun distacco dal confine, previo l'assenso del proprietario del lotto confinante interessato. In questo caso l'edificio del lotto confinante dovrà essere posto o in aderenza anche esso oppure a ml 12.00 (6.00+6.00) dall'edificio del lotto confinante.

Nelle aree situate entro i limiti di zona di cui al presente articolo, poste in adiacenza o in prossimità delle sedi stradali sia principali che secondarie, che per le ridotte dimensioni non consentano la localizzazione di insediamenti produttivi, è ammesso l'impianto di piccoli esercizi commerciali e pubblici esercizi (bar, edicola giornali, tabacchi, fiori, friggitoria – tavola calda, ecc.), in regime di concessione in uso del suolo e con autorizzazione provvisoria, fatte salve le norme del nuovo codice della strada, secondo prescrizioni e modalità che saranno fissate dal Consorzio per la industrializzazione, in funzione dell'area assegnata e secondo le procedure di autorizzazione previste.

Le aree libere comprese nella zona 1 produttiva sono di norma soggette ad esproprio da parte del Consorzio.

In tali zone l'attuazione degli interventi è subordinata alla preventiva redazione di un piano attuativo, salvo i casi d'intervento su lotti singoli ricadenti in aree completamente urbanizzate per i quali è consentito l'intervento edilizio diretto.

Hanno titolo a procedere secondo quanto disposto dal comma che precede i soggetti persone fisiche o giuridiche che risultino, alla data di adozione del presente strumento urbanistico, proprietari dell'area da almeno 3 (tre) anni e che debbano svolgere nell'area stessa proprie e dirette attività produttive o comunque attività compatibili con la destinazione urbanistica della zona.

Il complesso dei corpi di fabbrica dovrà avere un rapporto di copertura fondiario non superiore a mq. / mq. 0,50 e un'altezza massima di ml. 12.00 (dodici), misurata all'imposta della copertura, con esclusione, dal computo dell'altezza massima, di tutti i volumi tecnici connessi con l'impiantistica degli edifici, ivi compresi camini, silos, torri di raffreddamento, nonché paramenti pubblicitari e/o manufatti destinati alla schermatura delle falde di copertura. In aggiunta alla superficie effettiva coperta dei corpi di fabbrica, come definita dall'art.17 punto l) e fermo il limite massimo di mq./mq. 0,50 della stessa, sui lotti di intervento è ammessa la realizzazione di tettoie aperte identificate ai sensi dell'art. 17 punto la) fino a concorrere ad un rapporto tra aree coperte (comprendenti corpi di fabbrica e tettoie e pensiline aperte) ed aree scoperte non eccedente mq./mq. 0,70.

Nel caso in cui particolari necessità, connesse con l'attività, richiedessero altezze superiori a quella massima consentita, la edificazione dovrà rispettare il rapporto 1/1 fra altezza e distacco dai confini.

I corpi di fabbrica dovranno essere a distanza minima di ml. 6.00 (sei) da tutti i confini del lotto, con l'esclusione delle sopraelevazioni di edifici esistenti che potranno essere poste ad una distanza dai confini così come precedentemente autorizzata per i piani già realizzati. Tale distanza può essere ridotta sino a ml. 5,00 ma l'altezza massima dei corpi di fabbrica non potrà essere maggiore al doppio della distanza stessa.

Potranno essere realizzati a distanza minore di ml. 6.00 (sei) dal confine dei lotti prospicienti strade, parcheggi o la fascia di rispetto degli stessi, i seguenti manufatti:

- Portinerie, cabine di servizio, tettoie per protezione degli ingressi;

tali manufatti dovranno in ogni caso conservare i distacchi laterali dai lotti confinanti, ad eccezione delle cabine di servizio realizzate in comunione o comunque esplicitamente autorizzate dal confinante.

Potranno essere realizzati a distanza minore di ml. 6.00 (sei) dal confine di lotto con terreno a destinazione urbanistica diversa da quella precedente soltanto tettoie aperte con altezza massima non superiore alla recinzione nel caso che questa sia di limitata entità e in ogni caso non superiore a ml. 3.00 (tre) ovvero a ml 5,00 a condizione che tali tettoie siano destinate alla copertura di impianti tecnologici e che venga realizzata una opportuna schermatura, comunque nel rispetto di quanto disposto dal codice civile.

La superficie coperta dei corpi di fabbrica non dovrà essere superiore al 50% della superficie del lotto, mentre la superficie complessiva coperta pavimentata, all'interno della volumetria consentita, potrà svilupparsi su più piani.

La superficie da destinare a parcheggio non dovrà essere inferiore a quella risultante dall'attribuzione di mq. 10.00

(dieci) di parcheggio per ogni addetto, oltre alla quantità di parcheggio derivante dall'applicazione dell'art. 41 sexies della Legge Urbanistica n. 1150/1942 come modificato dalla Legge n. 122/1989, cioè mq. 1,00 (uno) di parcheggio ogni mc. 10,00 (dieci) di nuova costruzione.

La superficie destinata alla produzione non deve essere in ogni caso inferiore alla metà di quella coperta pavimentata; la eventuale superficie destinata alla mostra e alla vendita, anche al dettaglio, dei prodotti di produzione propria e di quelli complementari, deve essere inferiore al 30% di quella effettiva coperta dei corpi di fabbrica con un massimo di mq. 300,00 (trecento);

la superficie coperta pavimentata, destinata a servizi sociali per gli addetti, dovrà essere non inferiore a mq. 3,00 (tre) per ogni addetto e, in ogni caso, rispettare le vigenti disposizioni di legge in materia;

la superficie coperta pavimentata, destinata a servizi amministrativi, commerciali specifici, e tecnici di produzione – considerata con esenzione di corridoi, scale e servizi igienici – non potrà essere superiore a mq. 100,00 (cento) aumentati di mq. 10,00 (dieci) per ogni addetto ai servizi di cui sopra, ma comunque non superiore a mq. 400,00 (quattrocento), con possibilità di deroga nei casi in cui sia dimostrata, in considerazione del tipo di produzione o di attività, l'esigenza di quantità superiori.

La superficie utile netta, destinata ad abitazione di custodia, potrà avere una estensione massima di mq. 95,00 (novantacinque), conformemente ai massimi previsti dalla Legge n. 457/78;

nei casi in cui sia necessaria e dimostrabile dal richiedente l'esigenza di abitazione di presidio e/o di servizio, può essere consentita una ulteriore superficie utile netta massima di mq. 95,00 (novantacinque), conformemente ai massimi previsti dalla legge n. 457/78.

Gli ingressi carrabili usuali ai fabbricati saranno realizzati di preferenza sulla viabilità secondaria; essi saranno arretrati di ml. 7,00 (sette) dal filo esterno della recinzione e quindi essi saranno arretrati di ml. 14,00 (quattordici) rispetto al bordo esterno del marciapiede o cordolo o allineamento della carreggiata stradale vera e propria.

Non è richiesto alcun arretramento dalla recinzione nei casi in cui il cancello venga realizzato scorrevole e parallelo alla recinzione stessa; in questo caso il varco di accesso dovrà avere una larghezza non inferiore a ml. 10,00 (dieci).

Limitatamente alle strade costituenti la viabilità secondaria, potranno essere previsti, senza arretramento dalla recinzione, ulteriori ingressi carrabili di uso saltuario e/o per accesso di veicoli leggeri.

Per quanto attiene agli accessi pedonali, la cui larghezza non dovrà essere superiore a ml. 1,50 (uno e cinquanta), gli stessi potranno essere previsti senza arretramento alcuno dalla recinzione.

Le recinzioni dei lotti, nel caso che i terreni contigui abbiano destinazione urbanistica produttiva o a verde di rispetto, potranno essere del tipo pieno; dovranno invece realizzarsi recinzioni del tipo trasparente su quei lati nei quali i terreni contigui abbiano destinazione urbanistica a servizi collettivi, a verde pubblico o siano destinati alla viabilità o a fasce di rispetto della stessa.

Nella zona produttiva è ammissibile la destinazione a servizi limitatamente ai casi di recupero di manufatti ed opifici esistenti già in precedenza destinati a Palazzine Uffici.

Nelle aree a rischio di esondazione E2 e a quelle così declassate secondo lo "studio idrogeologico con verifiche idrauliche per la valutazione del rischio di esondazione" richiesto dall'Autorità di Bacino Interregionale del fiume Tronto, cartografate nelle tavv. 5/A e 5/B di cui alla documentazione integrativa a tale studio idrogeologico, è vietata la realizzazione di piani interrati o seminterrati.

Art. 4 – ZONA 2 – PRODUTTIVA – COMMERCIALE

Comprende le aree destinate alla realizzazione di insediamenti con destinazione produttiva a carattere industriale di ogni tipo, a carattere artigianale di ogni tipo, (compresi quelli industriali e artigianali, per ditte singole e associate di autotrasporto e per ditte del settore edile), depositi di ogni tipo, impianti per attività di commercio all'ingrosso e di supporto alla vendita di beni e servizi, per attività di commercio al dettaglio, per attività con superfici di vendita superiori a Mq. 400 per quanto compatibile con le Norme del Piano di adeguamento e sviluppo della rete di vendita (Piano del Commercio) del Comune di Ascoli Piceno. Inoltre su tale zona sono ammesse attività di concessionarie di autoveicoli e servizi connessi.

L'attuazione delle previsioni dello strumento urbanistico generale, dopo che lo stesso sia stato recepito negli strumenti urbanistici comunali, avviene, per la zona, mediante redazione ed approvazione di specifici Piani attuativi, direttamente predisposti ed approvati dal Consorzio, ai sensi della L.R. n. 48/96, art.4 comma 2.

Le aree libere comprese nella zona 2 – Produttiva/Commerciale - sono soggette ad esproprio da parte del Consorzio.

In caso di espansione delle aree Produttive/Commerciali esistenti a seguito di redazione di variante, l'edificazione avviene di norma previa redazione di piani attuativi da parte del Consorzio.

Le aree all'interno del piano attuativo di iniziativa pubblica sono soggette ad esproprio ai sensi di legge.

Con preventiva e vincolante autorizzazione del Consorzio possono essere presentati, dai privati proprietari aventi titolo, piani attuativi da sottoporre comunque alla approvazione diretta del Consorzio e restando inteso che i soggetti proponenti sono tenuti a convenzionarsi con il Consorzio stesso ai sensi di legge per l'attuazione di detti piani.

Hanno titolo a procedere secondo quanto disposto dal comma che precede i soggetti persone fisiche o giuridiche che risultino, alla data di adozione della variante interessata, proprietari dell'area e che debbano svolgere nell'area stessa

proprie e dirette attività produttive/commerciali o comunque attività compatibili con la destinazione urbanistica della zona.

I piani attuativi sia di iniziativa pubblica consortile che privata, qualora autorizzata, debbono riguardare aree ad estensione preventivamente fissata dal Consorzio e sono approvati dal Consorzio stesso ai sensi della L.R. n. 48/96, art. 4 comma 2.

In sede di Convenzione saranno determinati gli oneri finanziari a carico del soggetto privato attuatore ed eventuali opere di interesse consortile che il proponente dovrà realizzare in fase di attuazione del piano attuativo.

Gli edifici produttivi, commerciali e di servizio, nell'ambito di ogni singolo lotto, potranno essere articolati in uno o più corpi di fabbrica, secondo le proprie esigenze produttive, anche con realizzazione in aderenza, ed in tal caso senza limite alcuno di distacco reciproco, salvo il rispetto, per i fronti verso strada, dell'art. 9 di cui al D.I. n. 1444 del 2/4/1968. In caso di realizzazione per corpi di fabbrica autonomi la distanza tra gli stessi non dovrà comunque risultare mai inferiore a ml. 10.00.

Inoltre gli edifici, nell'ambito di lotti confinanti potranno essere anche realizzati in aderenza tra loro, ovvero senza nessun distacco dal confine, previo l'assenso del proprietario del lotto confinante interessato. In questo caso l'edificio del lotto confinante dovrà essere posto o in aderenza anche esso oppure a ml 12.00 (6.00+6.00) dall'edificio del lotto confinante.

Nella zona sono altresì ammessi il recupero e la riconversione degli edifici dismessi, con eventuale frazionamento degli stessi per destinazioni compatibili con quelle di zona. In tal caso dovrà essere richiesta l'autorizzazione preventiva del Consorzio prima di procedere al cambio di destinazione ed all'eventuale frazionamento, con assunzione a carico della ditta dei conseguenti oneri a carico aggiuntivi, se dovuti.

Nelle aree situate entro i limiti di zona di cui al presente articolo, poste in adiacenza o in prossimità delle sedi stradali sia principali che secondarie, che per le ridotte dimensioni non consentano la localizzazione di insediamenti produttivi – commerciali, sarà possibile impiantare piccoli esercizi commerciali e pubblici esercizi (bar, edicola giornali, tabacchi, fiori, friggitoria – tavola calda, ecc.), in regime di concessione in uso del suolo e con autorizzazione provvisoria, fatte salve le norme del nuovo codice della strada, secondo prescrizioni e modalità fissate dal Consorzio per la industrializzazione, in funzione dell'area assegnata e secondo le procedure di autorizzazione previste.

Il complesso dei corpi di fabbrica dovrà avere un rapporto di copertura fondiario non superiore a mq./mq. 0,50 e un'altezza massima di ml.12.00 (dodici), misurata all'imposta della copertura, con esclusione, dal computo dell'altezza massima, di tutti i volumi tecnici connessi con l'impiantistica degli edifici, ivi compresi camini, silos, torri di raffreddamento, nonché paramenti pubblicitari e/o manufatti destinati alla schermatura delle falde di copertura. In aggiunta alla superficie effettiva coperta dei corpi di fabbrica, come definita dall'art.17 punto l) e fermo il limite massimo di mq./mq. 0,50 della stessa, sui lotti di intervento è ammessa la realizzazione di tettoie aperte identificate ai sensi dell'art. 17 punto la) fino a concorrere ad un rapporto tra aree coperte (comprehensive di corpi di fabbrica e tettoie e pensiline aperte) ed aree scoperte non eccedente mq./mq. 0,70.

Nel caso in cui particolari necessità, connesse con l'attività, richiedessero altezze superiori a quella massima consentita, la edificazione dovrà rispettare il rapporto 1/1 fra altezza e distacco dai confini.

I corpi di fabbrica dovranno essere a distanza minima di ml. 6,00 (sei) da tutti i confini del lotto, con l'esclusione delle sopraelevazioni di edifici esistenti, che potranno essere poste ad una distanza dai confini così come precedentemente autorizzata per i piani già realizzati; tale distanza può essere ridotta sino a ml. 5,00 ma l'altezza massima dei corpi di fabbrica non potrà essere maggiore al doppio della distanza stessa.

Potranno essere realizzati a distanza minore di ml. 6,00 (sei) dal confine dei lotti prospicienti strade, parcheggi o la fascia di rispetto degli stessi, i seguenti manufatti:

- Portinerie, cabine di servizio, tettoie per protezione degli ingressi;

tali manufatti dovranno in ogni caso conservare i distacchi laterali dai lotti confinanti, ad eccezione delle cabine di servizio realizzate in comunione o comunque esplicitamente autorizzate dal confinante.

Potranno essere realizzati a distanza minore di ml. 6.00 (sei) dal confine di lotto con terreno a destinazione urbanistica diversa da quella precedente soltanto tettoie aperte con altezza massima non superiore alla recinzione nel caso che questa sia di limitata entità e in ogni caso non superiore a ml. 3.00 (tre).

La superficie coperta dei corpi di fabbrica non dovrà essere superiore al 50% della superficie del lotto, mentre la superficie complessiva coperta pavimentata, all'interno della volumetria consentita, potrà svilupparsi su più piani.

La superficie da destinare a parcheggio non dovrà essere inferiore a quella risultante dall'attribuzione di mq. 10.00 (dieci) di parcheggio per ogni addetto, oltre alla quantità di parcheggio derivante dall'applicazione dell'art. 41 sexies della Legge Urbanistica n. 1150/1942 come modificato dalla Legge n. 122/1989, cioè mq. 1,00 (uno) di parcheggio ogni mc. 10.00 (dieci) di nuova costruzione.

Nel caso di insediamenti produttivi a carattere commerciale, consentiti dalla destinazione di zona, ad ogni mq. 100,00 (cento) di superficie lorda di pavimento di edifici previsti, deve corrispondere la quantità minima di mq. 80,00 (ottanta) di spazio, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi in aggiunta a quelli di cui al comma precedente e comunque nel rispetto di quanto stabilito dalla L.R. n. 26/99.

Nel caso di insediamenti produttivi di carattere industriale o artigianale la superficie destinata alla produzione non deve

essere in ogni caso inferiore alla metà di quella coperta pavimentata;
la eventuale superficie destinata alla mostra e alla vendita, anche al dettaglio, dei prodotti di produzione propria e di quelli complementari, deve essere inferiore al 30% di quella effettiva coperta dei corpi di fabbrica con un massimo di mq.300,00 (trecento);

la superficie coperta pavimentata, destinata a servizi sociali per gli addetti, dovrà essere non inferiore a mq. 3,00 (tre) per ogni addetto e, in ogni caso, rispettare le vigenti disposizioni di legge in materia;

la superficie coperta pavimentata, destinata a servizi amministrativi, commerciali specifici, e tecnici di produzione – considerata con esenzione di corridoi, scale e servizi igienici – non potrà essere superiore a mq. 100,00 (cento) aumentati di mq. 10,00 (dieci) per ogni addetto ai servizi di cui sopra, ma comunque non superiore a mq. 400,00 (quattrocento), con possibilità di deroga nei casi in cui sia dimostrata, in considerazione del tipo di produzione o di attività, l'esigenza di quantità superiori. La superficie utile netta, destinata ad abitazione di custodia, potrà avere una estensione massima di mq. 95,00 (novantacinque), conformemente ai massimi previsti dalla Legge n. 457/78;

nei casi in cui sia necessaria e dimostrabile dal richiedente l'esigenza di abitazione di presidio e/o di servizio, può essere consentita una ulteriore superficie utile netta massima di mq. 95,00 (novantacinque), conformemente ai massimi previsti dalla legge n. 457/78. Gli ingressi carrabili usuali ai fabbricati saranno realizzati di preferenza sulla viabilità secondaria; essi saranno arretrati di ml. 7,00 (sette) dal filo esterno della recinzione e quindi essi saranno arretrati di ml.14,00 (quattordici) rispetto al bordo esterno del marciapiede o cordolo o allineamento della carreggiata stradale vera e propria.

Non è richiesto alcun arretramento dalla recinzione nei casi in cui il cancello venga realizzato scorrevole e parallelo alla recinzione stessa; in questo caso il varco di accesso dovrà avere una larghezza non inferiore a ml. 10,00 (dieci).

Limitatamente alle strade costituenti la viabilità secondaria, potranno essere previsti, senza arretramento dalla recinzione, ulteriori ingressi carrabili di uso saltuario e/o per accesso di veicoli leggeri.

Per quanto attiene agli accessi pedonali, la cui larghezza non dovrà essere superiore a ml. 1,50 (uno e cinquanta), gli stessi potranno essere previsti senza arretramento alcuno dalla recinzione.

Le recinzioni dei lotti, nel caso che i terreni contigui abbiano destinazione urbanistica produttiva o a verde di rispetto, potranno essere del tipo pieno; dovranno invece realizzarsi recinzioni del tipo trasparente su quei lati nei quali i terreni contigui abbiano destinazione urbanistica a servizi collettivi, a verde pubblico o siano destinati alla viabilità o a fasce di rispetto della stessa.

Nelle aree a rischio di esondazione E2 e a quelle così declassate secondo lo "studio idrogeologico con verifiche idrauliche per la valutazione del rischio di esondazione" richiesto dall'Autorità di Bacino Interregionale del fiume Tronto, cartografate nelle tavv. 5/A e 5/B di cui alla documentazione integrativa a tale studio idrogeologico, è vietata la realizzazione di piani interrati o seminterrati.

Vengono fatti salvi gli interventi compresi nella Variante al Piano Attuativo in "zona 2 Produttivo-commerciale" in area adiacente all'ex Cartiera di Ascoli Piceno approvata con delibera consortile n.28/CG/02 del 09/08/02.

Art. 4 bis - Zona (PS) - A DESTINAZIONE MISTA PRODUTTIVA E PER SERVIZI

Le zone di cui ai precedenti articoli 3 e 4: "zona produttiva" (Zona 1) e "zona produttiva - commerciale" (Zona 2), individuate negli elaborati grafici con la apposita simbologia (PS) e racchiuse entro specifico limite di zona, riportato a tratteggio nelle planimetrie ed in legenda, sono destinate agli insediamenti di tipo misto, come di seguito descritti:

- "Produttivo e per servizi", questi ultimi comunque destinati alle attività del terziario per il secondario e del terziario innovativo, riferibili ai servizi di supporto alle attività produttive.

- "Produttivo - commerciale e per servizi", questi ultimi comunque destinati alle attività del terziario per il secondario e del terziario per il terziario commerciale ed innovativo, riferibili ai servizi di supporto alle attività miste produttive e/o produttive commerciali.

Nelle aree aventi le suddette destinazioni miste, possono essere utilizzati a servizi sia le palazzine uffici che gli opifici da parte delle ditte, ivi insediate nel rispetto dei criteri generali consortili vigenti.

In particolare sono da ritenersi compresi entro i limiti e con le destinazioni della zona (PS) tutte le aree produttivo-commerciali dell'agglomerato ubicate in località Castagneti.

Nelle aree a rischio di esondazione E2 e a quelle così declassate secondo lo "studio idrogeologico con verifiche idrauliche per la valutazione del rischio di esondazione" richiesto dall'Autorità di Bacino Interregionale del fiume Tronto, cartografate nelle tavv. 5/A e 5/B di cui alla documentazione integrativa a tale studio idrogeologico, è vietata la realizzazione di piani interrati o seminterrati.

Art. 5 – Zona 2 bis – PRODUTTIVA – AUTOPORTO

Zona specializzata per le attività comunque riferibili al trasporto merci.

Comprende le aree di localizzazione degli immobili e delle attrezzature ed impianti destinati a tutte le attività per il trasporto merci e/o a questo riferibili e/o connesse, svolte sia dagli operatori di settore che dalle aziende ed imprese produttive. Le aree di nuova espansione si attuano nel rispetto dei parametri edilizi ed urbanistici stabiliti dall'art. 3 "zona 1 – produttiva".

Rientrano più in particolare nella destinazione di zona le attività di trasporto delle merci, carico e scarico, immagazzinaggio, confezionamento, scambio di modalità di trasporto ferro-gomma e gomma-gomma, operazioni di logistica integrata per la spedizione delle merci, servizi tradizionali ed innovativi destinati agli operatori del settore ed agli erogatori dei servizi connessi.

L'attuazione delle previsioni dello strumento urbanistico generale, relativamente alle aree di nuova espansione, è subordinata alla approvazione di un Piano Attuativo secondo quanto stabilito dall'art. 3 "Zona 1 Produttiva".

Per la zona già destinata ad Autoporto prima dell'approvazione della presente variante, vigono le norme e le disposizioni contenute nell'Accordo di Programma e negli allegati elaborati grafici di progetto, approvati con il citato Decreto 205/96 e le conseguenti esenzioni dalle prescrizioni di base del P.P.A.R.

Sono ammesse modifiche parziali nella disposizione dei corpi di fabbrica e delle aree riservate alla viabilità ed agli spazi attrezzati per il soddisfacimento degli standard di cui al D.I. n.1444 del 2.04.1968, purché effettuate entro i limiti di ingombro indicati negli elaborati grafici e purché non vengano modificati i rapporti di copertura previsti nelle tabelle di zona e la percentuale minima richiesta per le aree destinate a standard.

Gli edifici destinati ad attività ammesse nella zona, potranno essere articolati in uno o più corpi di fabbrica purché contenuti entro i limiti indicati negli elaborati grafici, secondo le proprie esigenze funzionali, anche con realizzazione in aderenza, ed in tal caso senza limite alcuno di distacco reciproco, salvo il rispetto dell'art. 9 di cui al D.I. n. 1444 del 2/4/1968; in caso di realizzazione per corpi di fabbrica autonomi la distanza tra gli stessi non dovrà comunque risultare mai inferiore a ml. 10.00.

Nelle fasce di rispetto della viabilità principale e secondaria, è ammesso l'impianto di esercizi per la distribuzione di carburanti, la manutenzione minore e d'urgenza degli autoveicoli, con eventuale erogazione di bevande, alimenti e generi diversi di prima necessità per gli addetti e gli operatori di settore.

Art. 6 – ZONA 3 – SERVIZI COMPRESORIALI

Tale zona comprende le aree destinate alla realizzazione di attrezzature collettive di carattere comprensoriale quali:

- impianti per il commercio all'ingrosso;
- impianti per il commercio al dettaglio;
- depositi commerciali di interesse comprensoriale;
- edifici ed impianti per le attività di carattere terziario, terziario avanzato, innovativo e di servizio. In particolare sono ammesse destinazioni del tipo: ricettive, quali alberghi, motel, etc.; ludiche e per il tempo libero, per servizi sanitari, centri benessere, ambulatori specializzati, poliambulatori, etc.;
- attrezzature sportive e ricreative di interesse comprensoriale;
- servizi pubblici e di interesse pubblico, nonché pubblici esercizi;
- concessionarie di autoveicoli ed automezzi in genere, con servizi connessi per l'assistenza agli autoveicoli.
- impianti di esercizio per la distribuzione dei carburanti, la manutenzione minore e d'urgenza degli autoveicoli con eventuale presenza di pubblici esercizi, in funzione dell'impianto ed a servizio degli utenti dello stesso.

L'attuazione delle previsioni dello strumento urbanistico generale, dopo che lo stesso sia stato recepito negli strumenti urbanistici comunali, avviene, per la zona, mediante redazione ed approvazione di specifici Piani attuativi estesi alle intere aree omogenee individuate od a porzioni delle medesime, direttamente predisposti ed approvati dal Consorzio, ai sensi della L.R. n. 48/96, art.4 comma 2.

Le aree libere comprese nella zona 3 – Servizi Comprensoriali – sono soggette ad esproprio da parte del Consorzio.

In caso di espansione delle aree a Servizi Comprensoriali esistenti a seguito di redazione di variante, l'edificazione avviene di norma previa redazione di piani attuativi da parte del Consorzio.

Le aree all'interno del Piano attuativo di iniziativa pubblica sono soggette ad esproprio ai sensi di legge.

Con preventiva e vincolante autorizzazione del Consorzio possono essere presentati, dai privati proprietari aventi titolo, piani attuativi da sottoporre comunque alla approvazione diretta del Consorzio e restando inteso che i soggetti proponenti sono tenuti a convenzionarsi con il Consorzio stesso ai sensi di legge.

Hanno titolo a procedere secondo quanto disposto dal comma che precede i soggetti persone fisiche o giuridiche i cui programmi insediativi siano stati preventivamente ritenuti meritevoli di accoglimento da parte del Consorzio in quanto compatibili con la programmazione amministrativa dello stesso Ente e con la destinazione urbanistica della zona.

I piani attuativi sia di iniziativa pubblica consortile che privata, qualora autorizzata, debbono riguardare aree ad estensione preventivamente fissata dal Consorzio e sono approvati dal Consorzio stesso ai sensi della L.R. n. 48/96, art. 4 comma 2.

In sede di convenzione saranno determinati gli oneri finanziari a carico del soggetto privato attuatore ed eventuali opere di interesse consortile che il proponente dovrà realizzare in fase di attuazione del piano attuativo.

Nella zona, la distribuzione e la composizione architettonica dei singoli corpi di fabbrica destinati ad attrezzature è libera e non soggetta a vincoli predeterminati, nei limiti degli indici urbanistici prefissati.

In sede di redazione del Piano attuativo vanno esattamente determinate le caratteristiche distributive, tipologiche e funzionali dell'intervento proposto, entro gli indici di seguito riportati. Con l'atto di approvazione, da parte del Consorzio, vengono recepite le norme di Piano attuativo, se del caso modificate ed integrate, con contestuale stipula di

una specifica convenzione che fissa norme, condizioni, versamenti di oneri ed adempimenti ai quali i privati proponenti debbono attenersi per la realizzazione delle opere e degli interventi.

Il complesso dei corpi di fabbrica dovrà avere un rapporto di copertura fondiario non superiore a mq. / mq. 0,50 ed una altezza massima di ml. 19,00 (diciannove) misurata all'imposta della copertura. In aggiunta alla superficie effettiva coperta dei corpi di fabbrica, come definita dall'art.17 punto l) e fermo il limite massimo di mq./mq. 0,50 della stessa, sui lotti di intervento è ammessa la realizzazione di tettoie aperte identificate ai sensi dell'art. 17 punto la) fino a concorrere ad un rapporto tra aree coperte (comprendenti corpi di fabbrica e tettoie e pensiline aperte) ed aree scoperte non eccedente mq./mq. 0,70.

I corpi di fabbrica, ove non realizzati in aderenza, dovranno essere posti a distanza minima di ml. 10,00 (dieci) da tutti i confini del lotto; per le distanze tra fabbricati valgono le norme di cui all'art. 9 del D.M. 1444/68, con un minimo assoluto mai inferiore a ml.10,00.

Inoltre gli edifici, nell'ambito di lotti confinanti potranno essere anche realizzati in aderenza tra loro, ovvero senza nessun distacco dal confine, previo l'assenso del proprietario del lotto confinante interessato. In questo caso l'edificio del lotto confinante dovrà essere posto o in aderenza anche esso oppure a ml 12,00 (6,00+6,00) dall'edificio del lotto confinante.

La superficie da destinare a parcheggio sarà quella risultante dall'applicazione dell'art. 41 sexies della Legge Urbanistica n. 1150/1942 come modificato dalla Legge n. 122/1989, cioè mq. 1,00 (uno) di parcheggio ogni mc. 10,00 (dieci) di nuova costruzione.

Nel caso di insediamenti produttivi a carattere commerciale e/o direzionale, consentiti dalla destinazione di zona, ad ogni mq. 100,00 (cento) di superficie lorda di pavimento di edifici previsti, deve corrispondere la quantità minima di mq. 80,00 (ottanta) di spazio, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi in aggiunta a quelli di cui al comma precedente e comunque nel rispetto di quanto stabilito dalla L.R. 26/99;

Le attrezzature comprensoriali sono di norma realizzate direttamente dal Consorzio per l'Industrializzazione.

La realizzazione stessa, peraltro, può essere consentita a seguito di autorizzazione preventiva e vincolante del Consorzio anche ad altri soggetti, siano essi pubblici che privati, subordinandola alla stipula di apposita convenzione fra soggetto promotore e Consorzio, il quale determinerà, fra l'altro, le caratteristiche tipologiche e funzionali dell'opera nel rispetto di quanto stabilito nell'apposita regolamentazione consortile, relativa agli oneri da corrispondere, ai criteri, impegni e condizioni da inserire sia negli atti per la cessione delle aree, sia nelle convenzioni da stipularsi con i soggetti, già proprietari di aree, che facciano richiesta di utilizzare direttamente le aree suddette.

Nelle aree a rischio di esondazione E2 e a quelle così declassate secondo lo "studio idrogeologico con verifiche idrauliche per la valutazione del rischio di esondazione" richiesto dall'Autorità di Bacino Interregionale del fiume Tronto, cartografate nelle tavv. 5/A e 5/B di cui alla documentazione integrativa a tale studio idrogeologico, è vietata la realizzazione di piani interrati o seminterrati.

Art. 6 bis – ZONA 3 BIS – SERVIZI COMPENSORIALI FOSSO SCODELLA

Tale zona comprende le aree destinate parte ad attrezzature collettive e parte ad attrezzature comprensoriali.

Le destinazioni d'uso ammissibili sono:

- attrezzature sportive e ricreative di interesse comprensoriale;
- servizi pubblici e di interesse pubblico di norma pari al 40% della cubatura da realizzare con possibile riduzione percentuale in caso di realizzazione su iniziativa privata a seguito di stipula di apposita convenzione;
- per il restante 60%, o altra percentuale da definire in sede di convenzione, sono ammissibili tutte le altre destinazioni d'uso previste per la zona 3 – Servizi Compensoriali.

Gli interventi potranno essere realizzati a seguito di redazione di Piano attuativo, esteso all'intera area omogenea, predisposto direttamente dall'Ente o da privati convenzionati con l'Ente consortile, che dovrà comunque provvedere direttamente all'approvazione del Piano attuativo.

Per quanto attiene il calcolo degli standards ed i parametri urbanistico/edilizi si rimanda alla normativa contenuta nell'art. 6 delle presenti norme.

Art. 6 Ter – ZONA 3 TER – SERVIZI COMPENSORIALI VILLA S. ANTONIO

Tale zona comprende le aree destinate alla realizzazione di attrezzature collettive di carattere comprensoriale quali:

- Impianti per il commercio di tipo non alimentare e di interesse interregionale caratterizzato da una unica area espositiva e che non abbia le caratteristiche di un centro commerciale come descritto alla lettera G punto 1 dell' art 4 del D.L. 114/98;
- Attrezzature sportive e ricreative di interesse comprensoriale;
- Servizi pubblici e di interesse pubblico, nonchè pubblici esercizi;
- Impianti di esercizio per la distribuzione di carburanti, la manutenzione minore e d'urgenza degli autoveicoli con eventuale presenza di pubblici esercizi, in funzione dell'impianto ed a servizio degli utenti dello stesso.

Gli interventi potranno essere realizzati a seguito di redazione di Piano attuativo, esteso all'intera area omogenea, predisposto direttamente dall'Ente o da privati convenzionati con l'Ente consortile, che dovrà comunque provvedere

direttamente all'approvazione del Piano attuativo.

Per quanto attiene il calcolo degli standards ed i parametri urbanistico/edilizi si rimanda alla normativa contenuta nell'art. 6 delle presenti norme.

Art. 6 Quater – ZONA 3 QUATER – SERVIZI COMPENSORIALI MOTORIZZAZIONE.

Tale zona comprende le medesime destinazioni di attrezzature collettive di carattere compensoriale di cui all'art. 6 – zona 3 con le identiche prescrizioni e parametri urbanistico/edilizi salvo per quanto attiene alla distanza minima degli edifici dal confine che viene stabilita in ml. 5,00 con un'altezza massima degli edifici medesimi non superiore a ml. 10,00.

Nel caso di lotto unico urbanizzato l'attuazione delle previsioni dello strumento urbanistico generale, dopo che lo stesso sia stato recepito negli strumenti urbanistici comunali, può avvenire per la zona, anche mediante intervento edilizio diretto comunque convenzionato con il consorzio.

Art. 6 Quinquies (ex Art. 6 sexies) – ZONA 3 QUINQUIES – SERVIZI COMPENSORIALI VILLA S. ANTONIO 2

Tale zona comprende le aree destinate alla realizzazione di attrezzatura collettiva di carattere compensoriale già prevista all'art.6 – Zona 3 – Servizi Compensoriali.

Gli interventi potranno essere realizzati a seguito di redazione di Piano Attuativo, esteso all'intera area omogenea, predisposto direttamente dall'ente o da privati convenzionati con l'ente consortile, che dovrà comunque provvedere direttamente all'approvazione del Piano Attuativo.

Su tale zona saranno applicati gli identici parametri urbanistico/edilizi nonché le modalità attuative di cui all'art.6 delle presenti norme.

Tale Piano Attuativo dovrà prevedere per l'area destinata a parcheggio nel PRASI approvato con deliberazione di C.P. di Ascoli Piceno n° 184 del 21.11.2000, la esclusiva destinazione e standard urbanistico come verde ai sensi del D.M. 1444/68. Tale zona verde dovrà essere adeguatamente attrezzata a verde sportivo e ceduta a titolo gratuito al consorzio e tale condizione dovrà essere esplicitamente riportata nella convenzione allegata al piano attuativo.

Art. 6 Sexies (ex Art. 6 Septies) – ZONA 3 SEXIES – SERVIZI COMPENSORIALI VILLA S. ANTONIO 3

Tale zona comprende le aree destinate alla realizzazione di attrezzatura collettiva di carattere compensoriale già prevista all'art.6 – Zona 3 – Servizi Compensoriali con esclusione degli impianti per il commercio al dettaglio.

Gli interventi potranno essere realizzati a seguito di redazione di Piano Attuativo, esteso all'intera area omogenea, predisposto direttamente dall'ente o da privati convenzionati con l'ente consortile, che dovrà comunque provvedere direttamente all'approvazione del Piano Attuativo.

Su tale zona saranno applicati gli identici parametri urbanistico/edilizi nonché le modalità attuative di cui all'art.6 delle presenti norme.

Gli standards di destinazione a parcheggi dovranno essere ubicati lungo la strada Ancaranese.

Art. 7 – ZONA 4 – SERVIZI COLLETTIVI

Comprende le aree necessarie al soddisfacimento degli standard urbanistici di cui al D.I. n. 1444/68, destinate alla realizzazione di attrezzature di interesse comune, operanti a scala di agglomerato e aventi comunque riferimento ai settori produttivi.

Tali attrezzature sono quelle relative alle seguenti destinazioni d'uso:

- sedi di enti locali, enti pubblici e/o pubblici-economici, mense interaziendali a servizio di più aziende, attrezzature di interesse comune (religiose, sociali ed assistenziali e sanitarie etc.) e attrezzature culturali e per la formazione dei lavoratori (istituti di cultura di impresa e simili, sale per conferenze, auditorium etc.);
- servizi pubblici e di interesse pubblico;
- attrezzature pubbliche e per pubblici servizi;
- attrezzature sportive e ricreative pubbliche.

L'edificazione di tali attrezzature è libera nella distribuzione e nella composizione architettonica dei singoli corpi di fabbrica, ma soggetta alla determinazione da parte dell'Ente consortile delle caratteristiche tipologiche e funzionali dell'intervento proposto.

Il complesso dei corpi di fabbrica dovrà avere un rapporto di copertura fondiario non superiore a mq./mq. 0,50 ed una altezza massima di ml. 19 (diciannove) misurata all'imposta della copertura. In aggiunta alla superficie effettiva coperta dei corpi di fabbrica, come definita dall'art.17 punto l) e fermo il limite massimo di mq./mq. 0,50 della stessa, sui lotti di intervento è ammessa la realizzazione di tettoie aperte identificate ai sensi dell'art. 17 punto la) fino a concorrere ad un rapporto tra aree coperte (comprendenti corpi di fabbrica e tettoie e pensiline aperte) ed aree scoperte non eccedente mq./mq. 0,70.

I corpi di fabbrica dovranno essere a distanza minima di ml.10,00 (dieci) da tutti i confini del lotto; per le distanze tra fabbricati valgono le norme di cui all'art. 9 del D.M. n. 1444/68, con un minimo assoluto mai inferiore a ml.10,00.

La superficie da destinare a parcheggio sarà quella risultante dall'applicazione dell'art. 41 sexies della Legge

Urbanistica n. 1150/1942 come modificato dalla Legge n. 122/1989, cioè mq. 1,00 (uno) di parcheggio ogni mc. 10,00 (dieci) di nuova costruzione.

Tali attrezzature devono di norma, essere realizzate dal Consorzio per l'Industrializzazione.

La realizzazione stessa, peraltro, può essere consentita anche ad altri soggetti, siano essi pubblici che privati, subordinandola alla stipula di apposita convenzione fra soggetto promotore e Consorzio, il quale determinerà, fra l'altro, le caratteristiche tipologiche e funzionali dell'opera, nel rispetto di quanto stabilito nell'apposita regolamentazione consortile, relativa ai criteri, impegni e condizioni da inserire sia negli atti per la cessione delle aree, sia nelle convenzioni da stipularsi con i soggetti, già proprietari di aree, che facciano richiesta di utilizzare direttamente le aree suddette.

Nelle aree a rischio di esondazione E2 e a quelle così declassate secondo lo "studio idrogeologico con verifiche idrauliche per la valutazione del rischio di esondazione" richiesto dall'Autorità di Bacino Interregionale del fiume Tronto, cartografate nelle tavv. 5/A e 5/B di cui alla documentazione integrativa a tale studio idrogeologico, è vietata la realizzazione di piani interrati o seminterrati.

Art. 8 - ZONA 5 – VERDE ATTREZZATO

Tale zona comprende le aree a verde pubblico, attrezzato per il tempo libero, a scala di agglomerato, necessarie per il soddisfacimento degli standard urbanistici di cui al D.I. n.1444/86.

Vi sono ammesse soltanto le attrezzature e le costruzioni attinenti alla specifica funzione di cui alla destinazione di zona, purchè la superficie effettiva coperta degli eventuali corpi di fabbrica non superi 1/100 dell'area di intervento; tali corpi di fabbrica dovranno essere a distanza minima di ml. 5,00 (cinque) da tutti i confini del lotto, rispettare per le distanze tra fabbricati quanto stabilito dall'art. 9 del D.M. n. 1444/68 con un minimo assoluto mai inferiore a ml. 10,00, ed avere un'altezza massima di ml. 12,00

Tali attrezzature e costruzioni devono, di norma, essere realizzate dal Consorzio per l'Industrializzazione.

La realizzazione stessa, peraltro, può essere consentita anche ad altri soggetti, siano essi pubblici che privati, subordinandola alla stipula di apposita convenzione fra soggetto promotore e Consorzio, il quale determinerà, fra l'altro, le caratteristiche tipologiche e funzionali delle opere e/o impianti, nel rispetto di quanto stabilito nell'apposita regolamentazione consortile.

Nelle aree a rischio di esondazione E2 e a quelle così declassate secondo lo "studio idrogeologico con verifiche idrauliche per la valutazione del rischio di esondazione" richiesto dall'Autorità di Bacino Interregionale del fiume Tronto, cartografate nelle tavv. 5/A e 5/B di cui alla documentazione integrativa a tale studio idrogeologico, è vietata la realizzazione di piani interrati o seminterrati.

Art. 9 - ZONA 6 – VERDE SPORTIVO

Tale zona comprende le aree, necessarie al soddisfacimento degli standards urbanistici di cui al D.M. n. 1444/68, destinate alla realizzazione di impianti sportivi, anche coperti e loro pertinenze (spogliatoi, volumi tecnici, ecc.), ivi compresi i servizi di ristoro degli stessi, quali bar, snack bar, tavola calda, mensa ecc.

Si prescrive che, in ogni caso, la eventuale superficie effettiva coperta dei corpi di fabbrica, complessivamente realizzata, non possa superare il 25% dell'area di intervento; tali corpi di fabbrica dovranno essere a distanza minima di ml. 5,00 da tutti i confini del lotto, rispettare per le distanze quanto stabilito dall'art. 9 del D.M. n. 1444/68 con un minimo assoluto mai inferiore a ml. 10,00 ed avere un'altezza massima di ml. 12,00.

Tali attrezzature devono, di norma, essere realizzate dal Consorzio per l'Industrializzazione.

La realizzazione stessa peraltro, può essere consentita anche ad altri soggetti, siano essi pubblici che privati, subordinandola alla stipula di apposita convenzione onerosa, fra soggetto promotore e Consorzio, il quale determinerà, fra l'altro, le caratteristiche tipologiche e funzionali delle opere e/o impianti, il costo di concessione ed ogni altra condizione da rispettare, sulla base di quanto stabilito nell'apposita regolamentazione consortile.

Nelle aree a rischio di esondazione E2 e a quelle così declassate secondo lo "studio idrogeologico con verifiche idrauliche per la valutazione del rischio di esondazione" richiesto dall'Autorità di Bacino Interregionale del fiume Tronto, cartografate nelle tavv. 5/A e 5/B di cui alla documentazione integrativa a tale studio idrogeologico, è vietata la realizzazione di piani interrati o seminterrati.

Art. 10 - ZONA 7 – VERDE DI RISPETTO – ZONA 7 AMBITI DI TUTELA INTEGRALE DEI CORSI D'ACQUA

Comprende le aree a rispetto e protezione di porzioni di territorio, emergenze di interesse naturalistico ed ambientale, immobili e/o gruppi di immobili particolarmente delicati dal punto di vista ambientale e/o architettonico e/o tipologico, ed in particolare dei canali e dei corsi d'acqua comunque compresi entro i limiti dell'Agglomerato, da tutelare, con previsione di adeguate fasce di rispetto come prescritto dalle Norme tecniche del P.P.A.R. della Regione Marche.

Le dimensioni delle fasce di rispetto dei corsi d'acqua, ove non indicate graficamente negli elaborati di Piano consortile, debbono considerarsi esistenti secondo le specifiche classificazioni dei corsi d'acqua riportate nelle Norme di P.P.A.R.

All'interno di tutte le aree di rispetto è tassativamente vietata qualsiasi nuova costruzione e/o ricostruzione di edifici

esistenti, mentre sono consentiti interventi di ordinaria manutenzione, straordinaria manutenzione e restauro, finalizzati alla conservazione del patrimonio edilizio esistente.

Tali aree possono comunque essere utilizzate per l'impiantistica pubblica e per la viabilità di servizio, per la manutenzione e per l'emergenza.

All'interno degli ambiti definitivi di tutela posti a protezione dei corsi d'acqua, delimitati cartograficamente dalla variante generale di Piano con apposita campitura, si applica la tutela integrale, con assoluta priorità di interventi di conservazione, consolidamento e ripristino delle condizioni ambientali protette ed ammissibilità dei soli interventi di trasformazione volti alla riqualificazione dell'immagine e delle specifiche condizioni d'uso delle risorse naturalistiche ambientali costituite dai corsi d'acqua e dalle relative sponde.

In particolare sono vietate entro gli ambiti delimitati:

- ogni nuova edificazione, nonché l'ampliamento di edifici esistenti, mentre sono consentiti previa richiesta di specifica autorizzazione, le opere di ordinaria manutenzione, straordinaria manutenzione e restauro, finalizzate alla conservazione del patrimonio edilizio esistente;
- le opere di mobilità, ad eccezione di quelle necessarie per la sistemazione ed il miglioramento della viabilità preesistente;
- la realizzazione di impianti tecnologici fuori terra, salvo per le opere attinenti al regime idraulico, le derivazioni e le captazioni d'acqua ed il trattamento delle acque reflue.

All'interno del corpo idrico è vietata qualunque trasformazione, manomissione, immissione dei reflui non depurati, salvo gli interventi volti al disinquinamento, al miglioramento della vegetazione riparia, al miglioramento del regime idraulico limitatamente alla pulizia del letto fluviale, alla manutenzione delle infrastrutture idrauliche, ed alla realizzazione delle opere di attraversamento sia viarie che impiantistiche.

I lavori di pulizia fluviale (eliminazione di piante ed arbusti, di depositi fangosi e l'eventuale riprofilatura dell'alveo) possono essere eseguiti nei casi di documentata ostruzione dell'alveo al deflusso delle acque, senza alterazione dell'ambiente fluviale, qualora vi siano insediate specie faunistiche e/o botaniche protette e/o di evidente valore paesaggistico.

Qualora risultino comprese, entro i limiti di zona della variante di piano, aree catastalmente iscritte al demanio idrico, non sono nelle stesse (anche se concesse in uso) ammessi interventi di tipo urbanistico od edilizio di qualsiasi tipo ad eccezione di quelli sopra indicati, ad eccezione dei casi di ammissibilità delle procedure di declassificazione previste dalle norme di legge vigenti.

Per gli abiti di tutela dei corsi d'acqua definiti dall'Autorità di Bacino Interregionale del Fiume Tronto si rimanda alla lettura dell'art. 21 delle presenti N.T.A.

Art. 10 bis – ZONA 7 BIS – AREE DESTINATE AL RECUPERO ED ALLA VALORIZZAZIONE PAESISTICO AMBIENTALE, DI PROPRIETÀ PUBBLICA, PRIVATA E/O RISERVATE ALL'USO PUBBLICO.

Gli ambiti da assoggettare alle prescrizioni di tutela e valorizzazione paesistico ambientale, come di seguito regolamentate, comprendono le aree individuate con apposita campitura e simbologia negli elaborati grafici, con minori esigenze di tutela rispetto a quelle di cui al precedente articolo ma che comunque contengono:

- emergenze di interesse paesistico, ambientale, naturalistico, geomorfologico o risultano a queste contigue e/o complementari;
- emergenze storico culturali e/o immobili e/o gruppi di immobili particolarmente significativi e sensibili dal punto di vista ambientale e/o architettonico e/o tipologico.

Le aree così individuate, e distinte con diversa simbologia secondo la destinazione pubblica, d'uso pubblico o privata, sono assoggettate a specifiche misure di tutela differenziate a norma di quanto previsto dal P.P.A.R. della Regione Marche.

Gli interventi ammissibili e da effettuare in via prioritaria vanno finalizzati al ripristino delle condizioni di equilibrio naturale e paesistico, con particolare riferimento alla difesa del suolo, alla salvaguardia delle visuali dai punti di alta percezione, alla messa a dimora di vegetazione propria dei luoghi, al recupero di manufatti di interesse storico culturale ed ambientale ad alla riqualificazione delle porzioni di aree che risultino degradate.

All'interno degli ambiti di rispetto come delimitati dal piano è tassativamente vietata ogni nuova edificazione, nonché l'ampliamento di edifici esistenti, mentre sono consentiti previa richiesta di specifica autorizzazione, le opere di ordinaria manutenzione, straordinaria manutenzione e restauro, finalizzate alla conservazione del patrimonio edilizio esistente.

E' esclusa la possibilità di realizzare impianti per la pratica dello sport e lo svago all'aperto che prevedano opere fuori terra, mentre è ammessa la sistemazione limitata del terreno per attività alternative di svago e tempo libero da esercitarsi nel verde e lungo sentieri appositamente attrezzati con criteri di recupero naturalistico.

Le aree in oggetto possono inoltre essere utilizzate per l'impiantistica pubblica, con elementi fuori terra contenuti, di modesta entità e di limitato impatto visuale e per la viabilità riservata alla manutenzione e per i servizi di emergenza. Nei casi di viabilità esistente sono infine ammessi i soli interventi di miglioramento, manutenzione e ripristino e

sistemazione.

Le opere pubbliche di rilevante trasformazione, effettuabili in esenzione ai sensi dell'art. 60 delle N.T.A del P.P.A.R., sono da giustificare con specifici studi di compatibilità ambientale.

Art. 11 – ZONA 8 – VERDE PRIVATO VINCOLATO

Per le costruzioni esistenti potranno essere effettuati interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione nel rispetto delle caratteristiche architettoniche delle medesime.

Art. 12 – ZONA 9 – FASCE A SERVIZIO DELLA VIABILITA'

Comprende le aree destinate alla viabilità principale e secondaria dell'agglomerato ed alle fasce di rispetto poste a protezione delle sedi stradali e riservate alla eventuale ubicazione delle reti tecnologiche ed infrastrutturali a servizio dell'agglomerato.

La viabilità principale è quella relativa all'asse attrezzato, che attraversa in senso longitudinale l'intero agglomerato.

La viabilità secondaria è costituita dai raccordi con la viabilità statale e provinciale e dalle strade interne alle zone di insediamento delle attività produttive, commerciali e di servizio. Detta viabilità secondaria compresa quella già realizzata, ove riportata nelle tavole di PRASI, deve intendersi puramente indicativa e suscettibile di variazioni anche sostanziali, in fase di redazione dei piani attuativi, in funzione delle esigenze di localizzazione delle aziende e delle strutture di servizio.

Le aree comprese nella zona, destinate alle fasce di rispetto stradale, indicate nelle planimetrie di piano con apposita simbologia, avranno una profondità, per lato, di metri 10,00 (dieci) lungo la viabilità principale e di ml. 7,00 (sette) lungo la viabilità secondaria, fatte salve maggiori profondità eventualmente stabilite dal D.M. 1/4/1968 n. 1404 e dal D.L. 30/04/92, n.285 e dal D.P.R. 16/12/92, n.495 (nuovo Codice della Strada e relativo Regolamento di esecuzione e di attuazione).

Lungo la viabilità principale e secondaria le fasce di rispetto restano di proprietà pubblica del Consorzio.

Nelle fasce di rispetto della viabilità principale di proprietà pubblica è ammessa, nel rispetto della apposita regolamentazione generale del Consorzio, la installazione di manufatti prefabbricati di servizio tipo edicola o chiosco, mediante stipula di apposita convenzione con il Consorzio per la concessione in uso dell'area occorrente.

Tali manufatti dovranno distare almeno ml. 3.00 dal ciglio della strada.

In tali aree inoltre, è ammessa la realizzazione di parcheggi pubblici, fermate di autobus sia semplici che attrezzate (pensiline, panchine ecc.), nonché l'installazione di tutto ciò che attiene alla segnaletica stradale e pubblicitaria, purchè, quest'ultima, non sia di ostacolo alla percezione e alla lettura della prima.

Non essendo stata ancora definita, nella fase di elaborazione della variante generale di piano, la previsione del tracciato di adeguamento e sistemazione del raccordo con la Superstrada Ascoli – Mare della S.P. detta "Mezzina", sono state previste fasce di rispetto sia stradali, di cui al presente articolo, che di salvaguardia delle visuali di cui all'art. 10 bis zona 7 bis, ove tale tracciato potrà svilupparsi, previa verifica di compatibilità ambientale.

Il nuovo tracciato stradale indicato in variante per la prosecuzione dell'Asse attrezzato ed il superamento del Torrente Lama deve intendersi indicativo, in attesa della definizione del tracciato della "Mezzina".

Riguardo al Raccordo Autostradale P.to d'Ascoli – Ascoli P. si prevede una fascia di rispetto così come definita nell'art. 21 delle presenti N.T.A.

Non costituisce variante la realizzazione di rotatorie lungo la viabilità principale se le stesse rimangono collocate all'interno delle fasce di rispetto della viabilità.

Art. 13 – ZONA 10 – PARCHEGGI

Comprende le aree destinate a parcheggi collettivi di proprietà pubblica, destinati al soddisfacimento degli standard urbanistici di cui al D.M. n. 1444/68 a livello di piano generale (P) e di lottizzazione (P_L).

Art. 14 – ZONA 11 – IMPIANTI TECNOLOGICI

Comprende le aree destinate alla realizzazione di impianti necessari alle infrastrutture ed ai servizi tecnologici dell'Agglomerato (impianti Enel – impianti Sip – Impianti per la depurazione ed il trattamento dei rifiuti, Impianti per Acquedotto – Metano – Antincendio – ecc.).

In tale zona l'edificazione è consentita nel rispetto delle esigenze tecnico – costruttive dimostrate dai soggetti abilitati ad intervenire e delle norme specifiche che regolano i vari settori.

CAPO III – NORME GENERALI

Art. 15 – MODIFICHE DELLE DESTINAZIONI D'USO

Per le zone, individuate e descritte nel precedente capitolo, suscettibili di modificazione delle destinazioni d'uso, tale modifica è consentita, anche parzialmente, per le aree e gli immobili, all'interno delle destinazioni previste dalla presente normativa per le singole zone, previa formale autorizzazione del Consorzio, espressa nei modi di legge, nel

rispetto delle specifiche normative in materia deliberate dal Consiglio Generale dell'Ente, nonché del prescritto assenso comunale, espresso mediante l'approvazione di apposita convenzione.

Le imprese, già insediate alla data di adozione dello strumento urbanistico, e che intendano mutare il proprio tipo di attività produttiva da industriale – artigianale a commerciale, dovranno attenersi ai criteri stabiliti dal Consorzio per la cessione delle aree mediante apposito atto pubblico, ed obbligarsi, con lo stesso atto, a sollevare il Consorzio da ogni e qualsiasi richiesta di risarcimento da parte dell'eventuale proprietario espropriato mediante la stipula di una polizza assicurativa con primaria compagnia nazionale.

Le modifiche non autorizzate delle destinazioni di cui sopra, sono soggette all'applicazione, da parte del Consorzio, delle sanzioni previste negli atti di cessione e nelle apposite convenzioni per disciplinare l'utilizzo delle aree, dei manufatti ed impianti di qualsiasi tipo, ed alla applicazione delle sanzioni urbanistico – edilizie previste dalla vigente legislazione.

Art. 16 – PRESENTAZIONE DEI PROGETTI

I progetti dovranno essere presentati con le modalità di cui al Regolamento Edilizio del Comune nel cui territorio ricadono le aree interessate dall'intervento proposto e dovranno contenere fra l'altro:

- a) stralcio dello strumento urbanistico con l'indicazione del lotto e dell'edificio a cui si riferisce l'intervento proposto;
- b) stralcio del rilievo aerofotogrammetrico, ove esista, o della planimetria catastale, con l'indicazione delle quote del terreno allo stato attuale e allo stato riformato;
- c) perizia geologica corredata da eventuali indagini e sondaggi, secondo la zona di intervento;
- d) scheda riassuntiva relativa ai dati riportati nella presente normativa debitamente vistata dal Consorzio di Industrializzazione;
- e) planimetria dell'intera zona in scala non inferiore a 1/2000;
- f) planimetria del lotto in scala non inferiore a 1/500, con l'indicazione, fra l'altro delle infrastrutture presenti nella zona di quelle previste per l'intervento richiesto, e dei relativi allacci alle reti consortili;
- g) piante, prospetti e sezioni quotate, in scala non inferiore a 1/200, particolari costruttivi degli elementi significativi del progetto, in scala maggiore;
- h) particolari delle infrastrutture interne al lotto (reti fognanti, scolo delle acque meteoriche, manufatti di allaccio alle reti consortili e simili);
- i) documentazione di proprietà ovvero altro titolo idoneo.

Nella compilazione dei progetti dovrà essere evidenziata la eventualità di successivi ampliamenti, tenendo presente che dovrà essere usata la seguente dizione:

- “2° o 3° fase” per quegli ampliamenti previsti entro il quinquennio dalla data di cessione del terreno;
- “futuro ampliamento” per quegli interventi previsti nel secondo quinquennio dalla cessione del terreno;
- “eventuale ampliamento” in tutti gli altri casi.

L'esame preliminare dei progetti di massima ed esecutivi di tutte le opere rientranti nel perimetro dell'agglomerato produttivo, corredati di tutti i particolari planovolumetrici, tecnici e strutturali è demandato al Comitato direttivo del Consorzio o ad organo apposito da esso espresso.

Il rilascio da parte dei Dirigenti competenti o Responsabili del servizio competente dei Comuni interessati, delle Concessioni / Autorizzazioni edilizie e progetti relativi alle DIAE per tutte le opere ricadenti all'interno del perimetro dell'agglomerato industriale, normato dal presente strumento urbanistico, è subordinato al parere sul relativo progetto, espresso dal Comitato Direttivo del Consorzio.

E' necessario inoltre che si ottemperi a quanto previsto dalla normativa vigente per quanto concerne l'impiantistica igienico – sanitaria, gli scarichi dei reflui domestici e industriali, gli scarichi nell'atmosfera, le immissioni rumorose, ecc.

Per quanto non espressamente riportato nel presente regolamento si dovrà fare riferimento alla vigente legislazione in materia.

Art. 17 – NOMENCLATURA

Con i termini usati nel testo si intendono definire i concetti di seguito indicati:

- a) abitazione custode

Per abitazione del custode si intende un'abitazione riservata al personale stipendiato dall'azienda per la custodia diurna e notturna degli impianti, dei manufatti, dei fabbricati, delle materie prime e delle merci e di quant'altro in essi contenuto;

- Abitazione di presidio e di servizio

Per abitazione di presidio si intende l'abitazione riservata al personale dipendente dell'azienda addetto al controllo di speciali apparecchiature o procedimenti che hanno bisogno di sorveglianza continua.

Per abitazione di servizio si intende l'abitazione riservata al personale dipendente dall'azienda del quale si ritiene utile l'alloggio stabile o saltuario presso l'azienda e comprende altresì la eventuale foresteria.

- Cabine di servizio

Per cabine di servizio si intendono tutti i manufatti del tipo cabine tecniche per l'energia elettrica, il metano, l'acqua ad uso potabile e industriale, per la verifica ed il controllo delle acque nere o bianche, per apparecchiature Sip e simili.

- Ingresso carrabile usuale

Per ingresso carrabile usuale si intende ingresso principale a servizio dell'insediamento che viene usato quotidianamente sito vicino alla eventuale portineria.

- Ingresso carrabile saltuario

Per ingresso carrabile saltuario si intende l'ingresso carrabile che viene usato solo in casi saltuari e di emergenza, sprovvisto di portineria.

- Ingresso carrabile per veicoli leggeri

Per ingresso carrabile per veicoli leggeri si intende l'ingresso carrabile per veicoli leggeri, di modesta apertura.

g) Ingresso pedonale

Per ingresso pedonale si intende l'ingresso riservato ai pedoni e con larghezza non superiore a ml. 1.50.

h) Recinzione piena

Per recinzione piena si intende la recinzione realizzata con pannelli pieni, tali da non permettere la visibilità, e di altezza non superiore a ml. 3.00.

- Recinzione trasparente

Per recinzione trasparente si intende la recinzione nella quale, al di sopra di un massimo di ml. 0.60 dal suolo, le parti piene non superano il 20% della superficie totale della recinzione stessa.

l) Superficie effettiva coperta dei corpi di fabbrica

E' la proiezione orizzontale delle superfici lorde fuori terra comprensive delle superfici coperte da tettoie e pensiline con tre e più lati perimetrali chiusi.

La) Superficie coperta delle tettoie e pensiline

E' la proiezione orizzontale delle strutture di copertura delle tettoie e pensiline, comunque realizzate aperte, per tutta altezza, su due o più lati perimetrali.

m) Superficie coperta pavimentata

Per superficie coperta pavimentata si intende la somma di tutte le superfici pavimentate e coperte, anche se disposte su più piani.

n) Superficie utile netta

E' la superficie di pavimento degli alloggi o dei locali ad altra destinazione; misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge e di balconi.

o) Servizi sociali

Per servizi sociali si intendono le mense, i servizi di cucina, gli spogliatoi, le sale riunioni, l'infermeria, le sale per servizi culturali e ricreativi, i servizi igienico sanitari.

Art. 18 – NORME RELATIVE AI MANUFATTI EDILIZI ESISTENTI.

Tutti i manufatti edilizi, agricoli residenziali e di ogni altro tipo, esistenti all'interno del perimetro dell'agglomerato di Ascoli Piceno –Maltignano, non compresi nelle apposite schede di individuazione riportate tra gli elaborati di piano e che fanno parte integrante del presente articolo – possono essere soggetti sia ad interventi di demolizione, al fine di liberare l'area per la realizzazione di successivi interventi consentiti dalla destinazione di zona, che ad interventi di manutenzione ordinaria / straordinaria, nonché ad interventi di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione, specificatamente definiti dai R.E. dei Comuni di Ascoli Piceno, Maltignano, adeguati al Regolamento Edilizio Tipo della Regione Marche.

Per gli edifici rurali inseriti nelle specifiche schede riportate tra gli elaborati di variante generale e già allegate alla strumentazione urbanistica vigente alla data di elaborazione della presente variante, valgono le disposizioni nelle stesse riportate.

Art. 19 – NORME RELATIVE AI PARCHEGGI, ALLE FASCE A SERVIZIO DELLA VIABILITA' E A VERDE DI RISPETTO.

Tutte le aree di parcheggio, individuate nelle tavole di zonizzazione in scala 1/5000 con apposito retino, quando non disegnate in dettaglio, devono essere intese come comprensive della viabilità di penetrazione e degli spazi di manovra. Sarà cura del Consorzio per l'industrializzazione, in sede di realizzazione della segnaletica orizzontale, definire e distinguere, all'interno di tali aree, gli spazi effettivamente destinati alla sosta delle autovetture e/o degli automezzi in genere.

Nelle zone destinate a parcheggi dovranno essere privilegiate le soluzioni a raso e le pavimentazioni delle aree di sosta dovranno essere realizzate con manufatto grigliato permeabile.

Le aree, anch'esse individuate nelle tavole e negli ulteriori elaborati di progetto, destinate sia alle fasce a servizio della viabilità, che al verde di rispetto, indicate con appositi simboli, devono essere considerate a tutti gli effetti, estese per una profondità sui due lati di ml. 10,00 per la viabilità principale e per una profondità sui due lati di ml. 7,00 per la

viabilità secondaria, fatte salve maggiori profondità eventualmente stabilite dal D.M. 1/4/1968 n. 1404 e dal D.L. 30/04/92, n.285 e dal D.P.R. 16/12/92, n.495 (nuovo Codice della strada e relativo Regolamento di esecuzione e di attuazione), come fasce di rispetto stradale di cui all'art. 11 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione, e per profondità superiori come verde di rispetto di cui all'art. 9 di dette Norme Tecniche di Attuazione.

Riguardo al Raccordo Autostradale P.to d'Ascoli – Ascoli P. si prevede una fascia di rispetto così come definita nell'art. 21 delle presenti N.T.A.

Nella sistemazione delle zone destinate a verde, dovranno essere privilegiate le tecniche di ingegneria naturalistica ai sensi della Circolare Regione Marche n. 1/97 che comunque determinino limitatissime alterazioni della morfologia dei luoghi.

Per le dimensioni delle fasce di rispetto dei corsi d'acqua esistenti nell'Agglomerato, ove non espressamente definite negli elaborati grafici, vale quanto prescritto dalle Norme tecniche del P.P.A.R. e dall'Autorità di Bacino Interregionale del fiume Tronto di cui all'art. 21 delle presenti Norme.

Non costituisce variante la realizzazione di rotatorie lungo la viabilità principale se le stesse rimangono collocate all'interno delle fasce di rispetto della viabilità.

Art. 20 – NORME FINALI E TRANSITORIE

Le presenti Norme Tecniche di Attuazione della Variante Generale al Piano Regolatore delle Aree Produttive del Consorzio per la Industrializzazione delle Valli del Tronto, dell'Aso e del Tesino, comprese nei territori dei Comuni di Ascoli Piceno, di Maltignano, annullano e sostituiscono ogni precedente Regolamento Edilizio Speciale e Norme Tecniche di Attuazione dei Piani Territoriali di Coordinamento del Consorzio stesso, approvati con D.P.G.R. n. 5040 del 10/7/1986 e con Atto n. 246 del 18/5/1998 della Giunta Provinciale di Ascoli Piceno.

Esse dettano le procedure da seguire per la realizzazione degli interventi all'interno del perimetro dell'Agglomerato Industriale di Ascoli – Maltignano.

L'utilizzazione delle aree e/o degli immobili all'interno di detto agglomerato, per le zone 1 – produttiva, 2 – produttiva – commerciale e PS – a destinazione mista produttiva e per servizi, avviene, di norma attraverso la cessione di essi, da parte del Consorzio, al soggetto proponente l'intervento.

Nei casi in cui il soggetto proponente l'intervento intenda utilizzare aree e/o immobili pervenutigli di proprietà a qualsiasi titolo, deve preventivamente stipulare con il Consorzio apposita convenzione, nel rispetto di normative e schemi predeterminati con appositi provvedimenti (convenzione tipo) e deve contestualmente provvedere alla corresponsione a favore del Consorzio degli oneri dovuti, come quantificati nella medesima convenzione, per le spese sostenute e da sostenere comunque riferibili alle urbanizzazioni delle aree di insediamento, sia interne che esterne alle medesime.

Spetta alle Amministrazioni Comunali di Ascoli Piceno, di Maltignano, per i territori di competenza, verificare:

- la rispondenza degli attuali insediamenti commerciali alle norme urbanistiche (legge n. 47/1985);
- la compatibilità degli insediamenti commerciali insediati e da insediare, con il tessuto commerciale cittadino.

Necessita inoltre che la stessa pubblica Amministrazione provveda :

- a controllare il mutamento delle destinazioni d'uso anche mediante l'approvazione di apposita convenzione;
- a valutare la possibilità di proporre, per il futuro, una eventuale successiva modificazione riduttiva del perimetro del territorio consortile che preveda la esclusione della zona "Castagneti" o parte di essa dal suddetto territorio.

E' fatto obbligo, per tutti i tipi di intervento, da effettuare all'interno delle varie zone urbanistiche in cui è suddiviso il territorio consortile, di osservare le norme contenute nel D.P.R. 11/7/1980 n. 753 e nel D.M. 3/8/1981, relative a distacchi ferroviari come da art. 21 delle presenti Norme.

La realizzazione di interventi di movimentazione dei terreni, delle strade di progetto, dei Piani Urbanistici Attuativi e di ogni singolo intervento edilizio dovrà essere preceduta da indagini geologiche e geotecniche articolate e da quant'altro previsto dal D.M. 11/3/88 e dalla relativa circolare LL.PP. n. 30483 del 24/9/88. Gli ampliamenti e le modifiche dell'attuale tracciato della strada di collegamento tra il prolungamento dell'asse attrezzato e l'abitato di Castel di Lama dovranno essere preceduti dalla verifica e dalla dichiarazione di compatibilità ambientale (articoli 63 bis e ter delle NTA del PPAR).

E' consentito l'adeguamento, la modifica e l'ampliamento degli edifici esistenti nei limiti dei parametri metrici (altezza, superficie coperta, distacchi, ecc.) laddove questi siano al di sotto della applicazione dei singoli parametri massimi consentiti.

Sono fatti salvi tutti gli edifici e tutte le opere, nonché le destinazioni, realizzati conformemente alle autorizzazioni / concessioni edilizie rilasciate prima dell'entrata in vigore della presente Variante Generale al Piano Regolatore dell'agglomerato di Ascoli Piceno / Maltignano, del Consorzio per la Industrializzazione delle valli del Tronto, dell'Aso e del Tesino, a condizione che i lavori vengano ultimati entro i termini di validità delle stesse, senza possibilità di proroghe.

Nel caso in cui i lavori non siano stati ultimati, per qualsiasi motivo, entro i termini suddetti occorrerà adeguare i progetti alla nuova normativa in vigore.

Sono fatti salvi, altresì, tutti gli edifici e tutte le opere, nonché le destinazioni, non previste in autorizzazioni /

concessioni edilizie in sanatoria, rilasciate prima dell'entrata in vigore del presente Strumento Urbanistico. Per gli edifici ed i corpi di fabbrica compresi nell'Agglomerato, destinati a Palazzina Uffici ed accessori per attività di servizio alle imprese produttive insediate che non presentino le caratteristiche costruttive e tipologiche per la ridestinazione ad attività produttive, nei casi di cessazione di attività o cambio di proprietà e/o di ragione sociale, delle aziende insediate, è ammessa la destinazione a servizi analogamente a quanto previsto all'art. 4bis.

Ogni nuovo insediamento produttivo (artigianale/industriale) di cui al D.M. 5/9/94 deve essere autorizzato dal Sindaco del comune competente territorialmente ai sensi degli artt. 216 e 217 del T.U. LL.SS. per la valutazione della compatibilità relativamente alle distanze dalle abitazioni e alla dimostrazione di innocuità dell'insediamento produttivo ed a condizione che gli scarichi vengano immessi in rete fognante di progetto nel rispetto dei limiti fissati dal D. Lgs 152/99 e successive modifiche ed integrazioni.

Art. 21 – PRESCRIZIONI PARTICOLARI PER GLI AMBITI DEFINITIVI DI TUTELA

Sono di seguito riportate alcune prescrizioni particolari per gli ambiti definitivi presenti solo in modo parziale e limitato entro i limiti dell'Agglomerato. Tali prescrizioni si aggiungono a quelle riportate ai precedenti articoli per ambiti di maggiore diffusione ed in particolare a quelle relative ai "corsi d'acqua" di cui all'art. 10 e segg. Che si configurano come prioritarie e più diffuse presenze di ambiti da tutelare a norma del P.P.A.R.

VERSANTI E/O SCARPATE: I versanti sono stati individuati, in sede di analisi e verifica per l'adeguamento al P.P.A.R., esclusivamente nelle aree perimetrali delle zone di espansione dell'Agglomerato industriale, inizialmente proposte al confine tra i Comuni di Ascoli Piceno ed Appianano del Tronto ed escluse in fase di approvazione.

Nelle altre zone dell'Agglomerato dei Comuni di Ascoli e Maltignano, interessate da zonizzazioni urbanistiche, sono state individuate con apposita campitura le scarpate non configurabili come versanti.

All'interno delle zone delimitate si prescrive di evitare le opere edificatorie, da eseguirsi esclusivamente a distanza dalle scarpate da definire sia a monte che a valle attraverso uno studio geotecnico, riferito al singolo intervento, che attesti la stabilità dell'area di insediamento e la sua compatibilità con la realizzazione delle opere edificatorie ivi previste.

AREE SOGGETTE A VINCOLO IDROGEOLOGICO: Entro i limiti dell'Agglomerato è risultata soggetta a vincolo idrogeologico, di cui al R.D.L. 3267/23 la sola area di Caselle – Molino in Comune di Maltignano.

Per ogni intervento edificatorio dovrà essere richiesto apposito nulla osta all'ufficio competente.

AREE CON PRESENZA DI SPECIE ARBOREE PROTETTE: Le specie arboree protette ai sensi della L.R. 7/85 ed 8/87 sono state individuate in fase di analisi e documentate attraverso specifica rappresentazione fotografica e cartografica. In particolare dovranno essere adottate adeguate norme di salvaguardia e tutela per la vegetazione arborea costituita da:

- n.6 piante di quercia roverella, in località Villa S. Antonio, radicate su proprietà Seghetti, in corrispondenza dell'impianto di conglomerati Adria Beton;
- filare di quercia roverella, in località Villa S. Antonio, radicate in zona Molino tra le proprietà Ciabattoni-Traini-Coccia e Collina;
- n. 6 piante di alto fusto, di quercia roverella, in località Campolungo-Torrente Chifente, radicate su strada di raccordo Asse Attrezzato S.S.4 Salaria;
- vegetazione arborea mista, in località Caselle-Molino di Maltignano, costituita da pioppo nero, Salicone e quercia roverella, radicate sulla scarpata a monte della S.P. di Bonifica e fosso Pincirite;

Ed inoltre si estende la salvaguardia alle piante secolari ed a tutti i soggetti arborei, individuati dal Corpo Forestale dello Stato in sede di rilascio di parere e successivo sopralluogo, riportati cartograficamente in modo indicativo nell'elaborato "tav. 4 – Individuazione soggetti arborei protetti – L.R. n.7/85 e s.m.i.", sotto specificati:

- area di cui all'intervento n.6 della relazione Generale di Piano – giovani piante di Quercia roverella a nord di tale area e un filare di piante specie Quercia roverella di medie e grandi dimensioni delle quali alcune di età secolare lungo il lato nord-ovest, a confine con l'area destinata a verde sportivo;
- area di cui all'intervento n.5 della relazione Generale di Piano – giovani piante di Olmo e piante di Quercia roverella sulla scarpata a valle della strada di collegamento dell'Asse Attrezzato e la ex SS. Salaria;
- area di cui all'intervento n.2 della relazione Generale di Piano (più esattamente l'area limitrofa alla nuova intersezione stradale di piano tra la S.P. Mezzina, la S.P. Ancaranese e l'Asse Attrezzato) - si distingue vegetazione irregolarmente distribuita di Pioppo nero, Pioppo cipressino, Quercia roverella, Ontano, Salice e rinnovazione della stessa;
- area di cui all'intervento n.3 della relazione Generale di Piano – presenza di piccole aree di vegetazione costituita da giovani piante di Ciliegio selvatico, acero campestre e n.2 Quercie roverella isolate rispettivamente di diametro cm. 55 ed h. mt.10 nonché due polloni di diametro cm.40 e 28.

Per tutte le specie arboree come sopra individuate, dovrà prevedersi il mantenimento previa costituzione di una adeguata fascia di rispetto circostante, di dimensioni da definirsi di concerto con il Corpo Forestale dello Stato cui dovranno essere trasmessi i progetti degli interventi che comunque interessino tali zone.

Per eventuali proposte di abbattimento di specie protette, sia ricomprese tra quelle descritte che non ricomprese in

detto elenco ma comunque presenti nelle aree dell'Agglomerato, dovranno essere prodotte adeguate documentazioni giustificative che dimostrino l'impossibilità di soluzioni alternative al loro abbattimento, in caso di necessaria edificazione o di realizzazione di opere infrastrutturali pubbliche indispensabili per l'adeguato utilizzo e la piena funzionalità dell'Agglomerato consortile..

ZONE ARCHEOLOGICHE E STRADE CONSOLARI: Il P.P.A.R. ha riportato nella zona a valle di Villa S. Antonio, di attuale localizzazione dell'Autoporto con prosecuzione verso la zona individuata in variante generale come espansione del medesimo, una presumibile traccia di centuriazione relativa all'antica maglia degli insediamenti poderali romani. In fase di approvazione dell'Accordo di Programma per la realizzazione dell'Autoporto è stata verificata l'inesistenza della traccia di centuriazione presunta, con parere espresso in tal senso dal funzionario responsabile della Soprintendenza archeologica. Parere confermato a seguito degli scavi effettuati per la realizzazione delle urbanizzazioni che non hanno evidenziato, in presenza del rappresentante della Soprintendenza, traccia di reperti archeologici o di altra significativa testimonianza di qualsivoglia tipo.

Non sussistono pertanto motivazioni che giustifichino l'assunzione di prescrizioni specifiche di tutela di aree di interesse archeologico, salvo quanto previsto dalle norme di legge vigenti che prescrivono la segnalazione alla Soprintendenza competente di eventuali presenze di reperti.

In particolare deve essere richiesto il controllo preventivo della Soprintendenza per i Beni Archeologici delle Marche di tutti i lavori di scavo per servizi, edificazioni e concessioni edilizie nella porzione ovest dell'Agglomerato industriale fino al Torrente Marino, anche in aree già urbanizzate.

AMBITI DI TUTELA DEI CORSI D'ACQUA (come imposti dell'Autorità di Bacino Interregionale del Fiume Tronto nella seduta dal Comitato Tecnico del 18/10/04 e riportati nell'elaborato "tav. 3"): al fine di consentire interventi di difesa idraulica, fatto salvo quanto disposto più restrittivamente da altre normative, sono stabilite fasce di tutela dei corsi d'acqua, in relazione alla classe dei medesimi

- CLASSE 1 – Fiume Tronto – mt. 50,00;
- CLASSE 2 – mt. 20,00;
- CLASSE 3 – mt. 10,00 (compresi i colatori pubblici).

In tali fasce, misurate a partire dal piede esterno dell'argine esistente, è stabilito un ambito di tutela di cui sono vietati le nuove costruzioni e gli ampliamenti degli edifici, nonché l'accumulo e lo smaltimento di qualsiasi tipo di materiali o di rifiuti che possano compromettere la sicurezza idraulica in caso di piena.

Nel caso in cui gli argini o le sponde non siano identificabili univocamente, la larghezza degli ambiti di tutela deve essere individuata considerando l'assetto definitivo del corso d'acqua nel tratto interessato, in modo da garantire un regime idraulico soddisfacente per una piena con tempo di ritorno di 200 anni in funzione del rischio idraulico.

Per i tratti dei corsi d'acqua incassati, oltre all'osservanza delle presenti norme sugli ambiti di tutela, necessaria nel caso specifico per consentire eventuali interventi di consolidamento, e per controllare i fenomeni di erosione, la distanza a cui è possibile realizzare le costruzioni deve essere determinata in relazione alla verifica di stabilità delle sponde interessate.

Gli ambiti di tutela riportati nel relativo elaborato "tav. 3" si intendono indicativi in quanto gli stessi dovranno essere individuati in sede di progettazione.

FASCIA DI RISPETTO RACCORDO AUTOSTRADALE P.TO D'ASCOLI - ASCOLI PICENO: ai sensi dell'art. 234, comma 5 del vigente C.d.S. e del D.M. 01/04/1968, si prevede una fascia di rispetto di 60 mt dal confine di proprietà del Raccordo Autostradale n. 11 "P.to d'Ascoli – AP" e relativi svincoli; tale confine è definito dall'art.3, comma 10 del suddetto Codice.

Tale fascia di rispetto riportata nella planimetria di zonizzazione "tav. 1" si intende indicativa in quanto la stessa dovrà essere individuata in sede di progettazione.

FASCIA DI RISPETTO SEDE FERROVIARIA: si prevede una fascia di rispetto della sede ferroviaria di 30 mt dalla più vicina rotaia; inoltre devono essere rispettati i vincoli stabiliti dal DPR n. 753/80.

Qualunque intervento ricadente entro la predetta fascia dovrà essere specificatamente autorizzato dalla R.F.I. S.p.A.

Tale fascia di rispetto riportata nella planimetria di zonizzazione "tav. 1" si intende indicativa in quanto la stessa dovrà essere individuata in sede di progettazione.

Art. 22 - AREE ESENTI DALLE PRESCRIZIONI DI BASE PERMANENTI DEL P.P.A.R.

I limiti delle aree esenti sono espressamente riportate con apposito simbolo nell'elaborato grafico "Tav. 02 - strumento urbanistico vigente" della presente variante.

Sono altresì da intendersi esenti dalle stesse prescrizioni di base le opere pubbliche e/o di interesse pubblico relative all'urbanizzazione ed infrastrutturazione dell'agglomerato di cui al punto 3 dell'art. 60 in particolare quelle descritte sub 3c), 3d) e 3g) dell'art. citato. I limiti delle aree esenti sono espressamente riportate con apposito simbolo nell'elaborato grafico "Tav. 02 - strumento urbanistico vigente" della presente variante.