

COMUNE DI ASCOLI PICENO

PIANO DI LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATO PER INSEDIAMENTI ARTIGIANALI IN LOCALITA' CASTAGNETI

PROPRIETA' PIRAMIDE s.r.l.
PIRAMIDE s.r.l. Via delle Torri n. 32
63100 ASCOLI PICENO
P. IVA: 01325440442

Agustin *Stipa*

PROGETTISTA
ORDINE DEGLI INGEGNERI
Dott. Ing. Leonardo Stipa

Dott. Ing. LEONARDO STIPA
N. 127/1998
DELLA PROV. DI ASCOLI PICENO

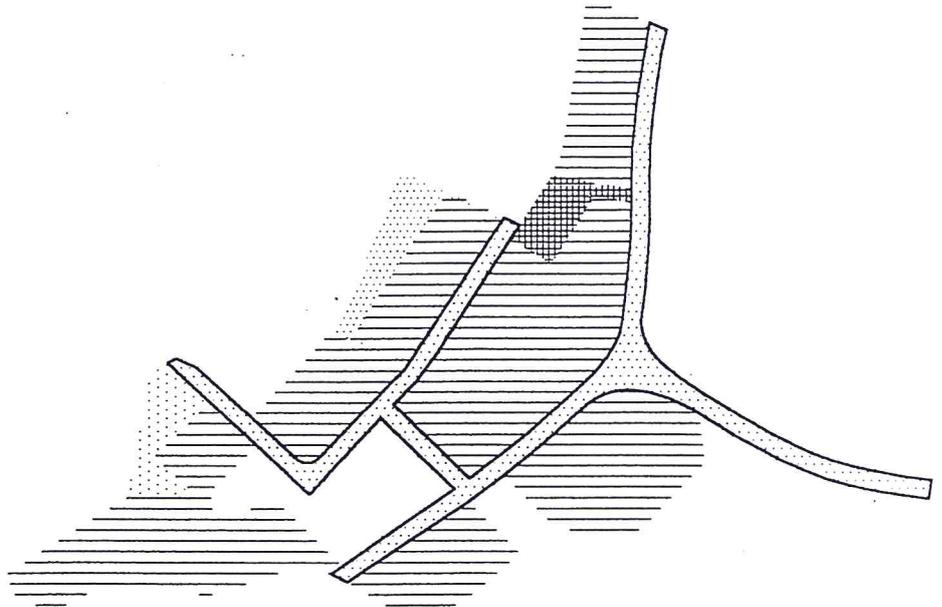
Leonardo Stipa

ADOZIONE

Delibera consiliare N. 64
del .03.05.1999

IL SEGRETARIO GENERALE

IL SINDACO



30 NOV. 1999

TAVOLA

2

NORMATIVA VERIFICA STANDARDS

**PIANO DI LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATO
PER INSEDIAMENTI ARTIGIANALI**
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
RIFERITE ALLA NORMATIVA DI P.R.G.

ZONA EDIFICABILE

DESTINAZIONI - INDICI - SUPERFICI - DISTANZE -QUOTE DEI LOTTI

Nella zona Artigianale sono ammesse solo costruzioni artigianali di ogni tipo e di commercio connesso all'attività produttiva; sono altresì ammesse le destinazioni di deposito di tipo commerciale, con esclusione della vendita al pubblico.

Gli spazi destinati alla attività produttiva, oltre a quelli per la lavorazione, manutenzione, confezionamento, ecc. sono anche quelli destinati ad ingressi, atri, sale attesa, corridoi, magazzini, depositi, ripostigli, uffici, sale mostra e servizi igienici ad esclusione degli spazi destinati alla attività commerciale ed alla residenza.

La volumetria destinata ad attività commerciale connessa ad un'attività produttiva non può superare 1/5 del volume della singola costruzione; tali volumetrie, sommate a quelle relative a depositi di tipo commerciale, non possono superare il limite di 1/5 della volumetria complessiva realizzabile: pertanto, alla presentazione di ogni singolo progetto edilizio, sarà necessario far riferimento ad una tabella generale, da aggiornare ad ogni presentazione, che dovrà essere necessariamente predisposta dalla società che ha sottoscritto la convenzione con il comune di Ascoli Piceno.

E' possibile realizzare, annessa al fabbricato produttivo, la residenza dell'imprenditore per una superficie massima di mq. 120 al netto delle murature.

La residenza può essere realizzata solamente nelle soluzioni con fabbrica isolata o con costruzioni ottenute dall'abbinamento di due lotti, nel rispetto comunque della normativa generale; non è consentita la realizzazione della residenza nelle costruzioni a schiera, costituite da più di due unità.

Nel caso di soluzioni a schiera, ogni singola unità non può avere una superficie coperta inferiore a mq. 200.

Nel caso di fabbriche isolate, il lotto edificabile deve avere una superficie minima di mq. 800, ed una superficie coperta minima di mq. 300.

E' consentito edificare complessivamente con un indice massimo di fabbricazione fondiaria di 3,5 mc/mq; altezza massima alla gronda ml. 7.50: distanza minima dai confini di proprietà e dalle strade ml. 5.00.

E' consentito realizzare a distanza inferiore dai confini solamente tettoie a sbalzo, scale esterne aperte di altezza massima dal piano di campagna di ml 3.30, gradinate, cornicioni di gronda, balconi, sempreché sia rispettata la distanza minima dal confine di ml. 1.50.

Le quote del terreno relative ai piani di imposta dei fabbricati, riportate nella tavola n. 9 del PdL, possono subire delle variazioni di ml 1.00 in più o in meno, per meglio adeguarli alla conformazione del terreno stesso.

SERVIZI - PARCHEGGI - ACCESSI E RECINZIONI

Deve essere assicurata la dotazione di almeno 1 servizio igienico ogni 5 addetti.

Devono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore a 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione: sono considerati spazi per parcheggio piazzali esterni, spazi di manovra, rampe, garages, ecc.

All'interno di ogni singolo lotto, in appositi spazi verdi, da realizzare possibilmente nella zona antistante la costruzione, deve essere messa a dimora 1 pianta di alto fusto di specie autoctona, ogni 800 mc. di costruzione.

Le recinzioni dei singoli lotti devono essere di tipo trasparente.

Gli accessi carrai realizzati a filo della recinzione devono essere di tipo trasparente, scorrevole e avere una larghezza non inferiore a ml. 6.00.

Non sono ammessi cancelli apribili a filo di recinzione salvo soluzioni con ingressi d'angolo o comunque con ante apribili verso l'interno del lotto.

Gli accessi pedonali devono avere larghezza minima di ml. 1.50.

L'eventuale tinteggiatura delle costruzioni, deve essere eseguita con colori aventi gradazioni cromatiche dei "toni di terra" e comunque consoni all'ambiente.
E' vietata l'apposizione di insegne luminose di grandi dimensioni che, comunque, dovranno essere collocate sul fronte delle costruzioni.

ZONA VERDE PUBBLICO DI LOTTIZZAZIONE

La zona Verde Pubblico comprende le aree di uso pubblico nelle quali è vietata qualsiasi costruzione o ricostruzione di edifici esistenti.

Tali aree verranno cedute all'Amministrazione Comunale mediante i criteri stabiliti nella convenzione.

Le eventuali attrezzature di uso pubblico e il verde ivi esistente o da realizzare ex-novo, dovranno essere curati dai lottizzanti.

ZONA VERDE PRIVATO

La zona Verde Privato comprende le aree verdi di proprietà privata in cui è vietata qualsiasi nuova costruzione o ricostruzione di edifici esistenti.

VIABILITA'

Tale zona comprende le aree per la viabilità interna all'insediamento fino al raccordo con la via Castagneti; la realizzazione del raccordo con la via Piceno - Aprutina, così come proposto dai lottizzanti o come sarà eventualmente modificato dalla Amministrazione Comunale, spetta a quest'ultima.

I tempi e le modalità di esecuzione sono stabiliti nella convenzione, così come la quota di partecipazione dei lottizzanti al costo di realizzazione del raccordo di cui sopra.

PARCHEGGI DI LOTTIZZAZIONE

Tale zona comprende le aree destinate a parcheggio di uso pubblico, da considerare come standard di lottizzazione.

Su tali aree è possibile realizzare cabine relative alla erogazione dei pubblici servizi (Enel, Telefono, Metano, ecc.).

ZONA ATTIVITA' COLLETTIVE

La zona Attività Collettive, prevista come standard urbanistico di PRG, comprende le aree per la realizzazione di strutture a servizio dell'insediamento quali mense consortili, spazi per servizi reali all'impresa, sportelli bancari, spazi per il tempo libero e per attività culturali, ecc.

E' consentita l'edificazione con un indice massimo di fabbricazione fondiaria di 3.5 mc/mq.; altezza massima alla gronda ml. 7.50; distanza dai confini e dalle strade ml.5.00.

Devono essere previsti appositi spazi per parcheggi nella misura di 1 mq ogni 10 mc. di costruzione.

I soggetti autorizzati ad edificare in tali aree possono essere un consorzio e/o una società costituita dagli imprenditori, o un soggetto diverso, che potrà edificare, fermo restando la destinazione ad attività collettive a servizio dell'insediamento produttivo, anche in diritto di superficie.

VERIFICA STANDARDS URBANISTICI DI LOTTIZZAZIONE

Il D.M. n. 1444 del 2/4/1968 al comma 1 dell'art. 5 prevede che per i "nuovi insediamenti di carattere industriale o ad essi assimilabili compresi nelle zone D" la superficie da destinare a verde pubblico o a parcheggi (escluse le sedi varie) non può essere inferiore al 10% dell'intera superficie destinata a tali insediamenti.

In base a quanto sopra detto, si sono dimensionati gli spazi per soddisfare la dotazione di standards urbanistici nel modo seguente:

- 1) superficie netta lottizzazione =mq. 30.010
- 2) superficie destinata a verde pubblico =mq. 2.800

(zona verde pubblico)

3) superficie destinata a parcheggi =mq. 650

STANDARDS URBANISTICI =2)+3)=mq. 3.450 > 1/10 di mq. 30.010 = mq 3.001

La dotazione di standards urbanistici risulta quindi essere superiore a quella minima di legge.