

COMUNE DI ASCOLI PICENO

VARIANTE AL P.R.G. RELATIVA ALLE ZONE DI SERVIZIO AGLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI ATTIGUE AL P.I.P. IN LOCALITA' "BATTENTE"

(Elaborato adeguato alla delibera della
Giunta Provinciale n. 298 del 27/10/2010)

NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE

LUGLIO 2007-APRILE 2009
data: MARZO 2010 - GIUGNO 2010
GENNAIO 2011

Tavola

6/v

Progettista:
Ing. Vincenzo Ballatori

V. Ballatori

| | | |
|-------------|---------------------------------|----------|
| ELABORATO | ADOTTATO - APPROVATO | CON |
| | RECERITO ADEGUATO | ALLA |
| DELIBERA DI | CONSIGLIO | COMUNALE |
| | GIUNTA | |
| N° <u>7</u> | DEL <u>02/02/2011</u> | |



AVVERTENZA

Il presente elaborato è integrato con i seguenti rilievi formulati dalla Provincia con la delibera di Giunta Provinciale n. 298 del 27/10/2010, che prevalgono sulle eventuali diverse indicazioni e che di seguito si riportano:

- ❖ le tavole di zonizzazione sono state modificate individuando le aree destinate a nuova edificazione dalla presente variante (Zona commerciale – direzionale) con un retino diverso rispetto a quello utilizzato per la zona D – Artigianale;
- ❖ per l'edificio denominato D'Angelo – Di Camillo è stata ritenuta idonea la soluzione progettuale riportata negli elaborati integrativi trasmessi alla Provincia in data 06.09.2010, fatta propria in sede di approvazione definitiva della variante,
- ❖ nelle tavole di zonizzazione è riportato l'attuale ambito di tutela di Villa Alvitreti, pari a ml. 50;
- ❖ per il Comparto A3 è stata stralciare la possibilità di realizzare nuova volumetria e pertanto è stata modificata la tabella riportata nelle Tavv. 4/1, 4/2 relativa alle volumetrie massime realizzabili;
- ❖ per gli interventi ammissibili sul fabbricato n° 20- Comparto A3, si faccia esclusivamente riferimento all'art. 7 “ Edifici esistenti. Interventi ammessi” ;
- ❖ per Villa Alvitreti e per il fabbricato denominato D'Angelo – Di Camillo vengono previsti solo ed esclusivamente gli interventi normati dall'art. 31 lett.a), b), c), della L. n° 457/78, escludendo gli interventi di ristrutturazione edilizia;
- ❖ per la chiesetta ubicata in aderenza al complesso denominato Cancelli sono previsti solo interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
- ❖ va stralciato il comma a) “ Destinazioni escluse “ dell'art. 5 delle NTA della variante in oggetto;
- ❖ nel comma b) art. 5 delle NTA relativo alle “ Destinazioni Residenziali”, è da intendere la volumetria di soli mq. 120 di residenziale, per un appartamento per il proprietario o per il custode;
- ❖ la Relazione relativa al Piano paesistico Ambientale Regionale è da intendere modificata con l'indicazione degli ambiti di tutela definitivi dei due corsi d'acqua Fosso Scodella e terrapone, pari a ml. 40;
- ❖ vanno rispettate le prescrizioni del Servizio Interventi Sismici Idraulici e di Elettricità, Protezione Civile e Forestazione- ex Genio Civile – della Provincia di Ascoli piceno , nota prot. n° 8256 del 10.12.2007;
- ❖ va trasmessa all'Amministrazione Provinciale copia della deliberazione di C.C. di approvazione della variante allo strumento urbanistico in narrativa.

COMUNE DI ASCOLI PICENO

Variante al Piano Regolatore Generale relativa alle zone di servizio agli insediamenti produttivi attigue al P.I.P. in località "Battente" con contestuale variante al Piano di zonizzazione acustica.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Art. 1 - Normativa generale di riferimento.

La normativa generale di riferimento della presente variante è costituita dal vigente Regolamento Edilizio Comunale. Tale normativa è da intendersi integrata e precisata secondo gli articoli di seguito elencati. Qualunque intervento dovrà rispettare le norme del REC vigente. Ove emergessero contraddizioni tra quanto indicato nelle presenti Norme Tecniche di Attuazione ed il REC, prevale sempre e comunque lo stesso REC.

Art. 2 - Elenco elaborati

Sono da intendersi parti fondamentali e integranti delle presenti NTA gli elaborati allegati di seguito elencati :

1. RELAZIONE TECNICA
2. QUADRO ECONOMICO
3. STRALCIO P.R.G.
4. PLANIMETRIA GENERALE
 - /1- SU BASE CATASTALE
 - /2- SU BASE AEREOFOTOGRAMMETRICA
5. RETE STRADALE, VERDE E PARCHEGGI
 - /1- SU BASE CATASTALE
 - /2- SU BASE AEREOFOTOGRAMMETRICA
6. NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE
7. PLANIMETRIA CATASTALE
8. SAGOME LIMITE DI INGOMBRO
 - /1- SU BASE CATASTALE
 - /2- SU BASE AEREOFOTOGRAMMETRICA
9. PROGETTO DI MASSIMA BRETELLA – PLANIMETRIA E SEZIONI
10. PIANO PARTICELLARE DI ESPROPRIO
11. PLANIVOLUMETRICO E CATASTALE NUOVI LOTTI IN ZONE DI SERVIZIO ALL'ARTIGIANATO

Art. 3 - Campo di applicazione, natura ed efficacia della variante

Il campo di applicazione della presente variante riguarda le aree contenute entro il perimetro delimitato nelle tavole n. 4/1, 4/2, 5/1, 5/2, 8/1 e 8/2. In esso si applicano le previsioni contenute negli elaborati di variante al PRG di cui al precedente art. 1.

La presente variante è dotata di elevato grado di dettaglio ai sensi dell'art. 15 comma 4 della L.R. n. 34/92 e pertanto non necessita di strumento urbanistico attuativo. L'efficacia e la validità della variante sono stabilite dalla vigente legislazione in materia.

Art. 4 - Lettura delle norme e dei simboli grafici

Nel caso in cui si riscontri una mancata corrispondenza tra i vari elaborati della variante al PRG, le prescrizioni delle presenti NTA prevalgono sugli elaborati grafici.

Nel caso si verifichi una mancata corrispondenza tra elaborati grafici a scala diversa, prevalgono le tavole a scala più dettagliata.

Art. 5 - Uso del territorio nelle Zone A1, A2, A3 (Zone di Servizio all'Artigianato)

Sono di seguito riportate le destinazioni d'uso del territorio e degli edifici, così specificate :

a) destinazioni d'uso escluse

b) destinazioni d'uso ammissibili.

a) Destinazioni d'uso escluse

Le presenti NTA prevedono espressamente l'esclusione delle seguenti destinazioni d'uso :

- centri commerciali;
- attrezzature pubbliche, quali complessi direzionali e terziari riguardanti attività pubbliche, sedi istituzionali ed amministrative, attrezzature di interesse civile e comune, attrezzature per l'istruzione, attrezzature universitarie, attrezzature per il verde, attrezzature per lo sport, attrezzature socio-sanitarie, attrezzature culturali, attrezzature per la mobilità veicolare, pedonale e ciclabile, parcheggi attrezzati, attrezzature ferroviarie e modali.

b) Destinazioni d'uso ammissibili

Le presenti NTA prevedono l'ammissibilità delle seguenti destinazioni d'uso :

- Destinazioni residenziali

Tali destinazioni sono possibili sia nelle strutture edilizie da conservare che in quelle di nuova edificazione. Nei nuovi edifici, tale destinazione residenziale sarà tuttavia limitata al solo piano terzo e in misura non superiore ad 1/3 della superficie complessiva.

- Commercio al dettaglio

Per attività commerciali al dettaglio si intende l'insieme di diversi esercizi commerciali di tipo alimentare ed extra alimentare al minuto, comprendenti le superfici di vendita, le superfici di servizio e gli spazi tecnici.

- Commercio all'ingrosso

Con tale destinazione si intendono le superfici adibite a magazzini e depositi nei settori alimentari ed extra alimentari con relativi spazi di servizio.

- Pubblici esercizi

Per pubblici esercizi si intendono ristoranti, trattorie, tavole calde, bar, self-service, attività di catering e similari, e comprendono gli spazi destinati al pubblico, gli spazi di servizio e gli spazi tecnici.

- Uffici e studi professionali

Tale destinazione è riferita a sedi di uffici privati, studi professionali, ambulatori medici, attività di servizio ed imprese (finanziarie, amministrative e tecniche in genere) e comprendono inoltre gli spazi di servizio e supporto (archivi, magazzini, locali per campionari, spazi tecnici ecc.).

- Attrezzature ricettive

Per tali attrezzature si intendono alberghi, pensioni, locande e similari, comprensivi sia delle parti ricettive vere e proprie, sia delle parti di servizio, soggiorno e ritrovo (cucine, lavanderie, spazi tecnici, ristoranti, sale riunioni, ecc.).

Art. 6 - Interventi edilizi

All'interno del perimetro delimitato nelle tavole di cui all'art. 3 sono previsti interventi sia sull'edilizia esistente sia per nuove edificazioni.

Gli interventi sull'esistente riguardano gli edifici indicati per i quali è possibile intervenire secondo le norme delle presenti NTA.

Gli interventi di nuova edificazione riguardano le aree sulle quali sono realizzabili costruzioni con planivolumetrico regolato.

Tutti gli interventi edilizi -sia sull'esistente che con planivolumetrico regolato- sono soggetti a permesso di costruire o DIAE.

Art. 7 - Edifici esistenti. Interventi ammessi

(Zone di Servizio all'Artigianato A1, A2, A3)

Gli interventi consentiti per gli edifici esistenti sono quelli di cui alla L. n.457/78 art.31 lett. a), b), c). Saranno ammessi anche interventi di ristrutturazione ma senza modifica della sagoma e della volumetria attuale.

Art. 8 - Nuove costruzioni con sagoma planivolumetrica regolata

(Zone di Servizio all'Artigianato A1, A2, A3)

Gli interventi di nuova costruzione sono regolati dai parametri riportati nelle tavole di cui al precedente art. 3 e presenti NTA. Essi sono diretti ad ottenere una soluzione unitaria, anche se realizzabili per parti, attraverso l'adozione di una sagoma planivolumetrica prefissata, con utilizzo di materiali e soluzioni di facciata uniformi.

Il planivolumetrico prescinde dall'adozione di un indice fondiario ed obbliga al rispetto rigoroso della configurazione espressa dall'ingombro in pianta e sagoma verticale, prefissando inoltre l'altezza massima complessiva nella misura di m 10,50.

Le volumetrie massime ammissibili sono riportate nelle tavole n. 4/1, 4/2, 8/1 e 8/2

distinte per ciascuna area di intervento (A1, A2 e porzione A3).

Art. 9 – Standards urbanistici

Gli standards urbanistici sono riportati nelle tavole di cui al precedente art. 3 e precisati per ciascuna area di intervento (A1, A2 e porzione A3).

Con riferimento all'art. 5 del DM n. 1444/68, i parametri applicati sono i seguenti.

80 mq di superficie ogni 100 mq di superficie utile lorda di cui :

- in misura del 50 % da adibire a parcheggio pubblico, con esclusione di strade e sedi viarie;
- in misura del 50 % da adibire a verde.

Art. 10 - Parametri costruttivi edilizi

10.1) Altezza di ciascun fronte di fabbrica (Hf)

L'altezza dei nuovi edifici è definita nelle sezioni planivolumetriche. Essa è misurata in ml dal piano del marciapiede fino alla linea di intersezione tra l'estradosso della falda di copertura e la parete di prospetto. Sono esclusi dall'altezza massima i manufatti tecnologici disposti sopra i solai di copertura degli edifici. Le altezze superiori afferenti tali vani tecnici non potranno superare i ml 2,80. L'altezza minima tra pavimento e soffitto dei vani ubicati al 1° e 2° piano è stabilita in ml 2,70, mentre nei vani adibiti alla distribuzione (corridoi, disimpegni e similari) nonché nei servizi igienici può essere ridotta a ml 2,40.

L'altezza minima tra pavimento e soffitto dei vani destinati ad uso commerciale siti al P.T. è stabilita in ml 4,00.

10.2) Distanze (d)

Distanza dal ciglio stradale (si intende limite dal ciglio stradale la proiezione del cordolo delimitante le carreggiate, quindi escluso lo spessore del marciapiede).

- per gli interventi di recupero sull'esistente sono mantenute le distanze attuali;
- per i nuovi edifici le distanze dal confine non dovranno essere inferiori a ml 5,00.

Distanze tra edifici : le distanze tra edifici non dovranno risultare inferiori a ml 10,00.

10.3) Fasce di rispetto

La fascia di rispetto stradale e la fascia di arretramento fluviale dai fossi restano vincolate a verde e dovranno essere lasciate libere e sgombre da ogni tipo di manufatto o recinzione piena. Esse dovranno inoltre essere piantumate con essenze arboree ed arbustive in numero minimo pari all'1% della volumetria approvata.

In tali fasce, la delimitazione di proprietà potrà essere consentita con la realizzazione di un modesto cordolo in calcestruzzo della sezione max di cm 20 e dell'altezza massima di cm 20 dal terreno sistemato, con sovrastante recinzione

trasparente.

La fascia di rispetto di ml. 40,00 dai corsi d'acqua non dovrà essere interessata da rilevati o scavi di terreno.

Art. 11 - Parcheggi

I parcheggi previsti sono distinti in :

- parcheggi a raso pubblici;
- parcheggi a raso privati;
- parcheggi sotterranei privati.

La disposizione dei parcheggi e la superficie complessiva da destinare a parcheggio sono individuate nelle tavole di cui all'art.3.

Art. 12 - Oneri di urbanizzazione

Per quanto attiene i lotti del P.I.P. già autorizzati, la quota di contributo concessorio commisurata agli oneri di urbanizzazione non è dovuta, in quanto già assolta con l'esecuzione a scomputo degli oneri di urbanizzazione, salvo conguaglio riguardo alle singole aliquote relative agli oneri primari e secondari in riferimento ai rispettivi importi delle opere.

I lotti 18a, 18b, 18c, 19 e 20 sono assoggettati ai contributi concessori (*primari, secondari e costo di costruzione*) così come previsto nelle tabelle approvate dal Comune di Ascoli P. in data 03/05/2007 n. 62.

Le superfici destinate a standard ricadenti all'interno delle precedenti aree A1, A2 e porzione della A3, interessate dalla presente variante, e così come individuate nella tavole di cui al precedente art. 3, verranno cedute gratuitamente al Comune, dietro semplice richiesta, e comunque prima del rilascio del permesso a costruire.