



COMUNE DI ASCOLI PICENO

Medaglia d'Oro al Valor Militare per Attività Partigiana

PIANO REGOLATORE GENERALE IN ADEGUAMENTO AL PIANO PAESISTICO AMBIENTALE REGIONALE



NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

ELABORATO APPROVATO CON DELIBERA DI C.C. N. ____ DEL ____
ADEGUATO AL PARERE DI CONFORMITA' FAVOREVOLE CON RILIEVI, ESPRESSO
CON DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA PROVINCIA DI A.P. N. 214 DEL 19/10/2015



ADEGUATO GENNAIO 2016

ELAB.
PR-NTA

2012



SINDACO
Avv. Guido CASTELLI

SEGRETARIO GENERALE
Dott. Angelo RUGGIERO

ASSESSORE ALL'URBANISTICA
Geom. Luigi LATTANZI

DIRIGENTE PIANIFIC. URBANISTICA
Ing. C. Everard WELDON

DIRETTORE S.I.T.
Ing. Maurizio PICCIONI

DIRETTORE SERVIZIO URBANISTICA
RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
Ing. Paolo LECCESI

Prof.Arch. Pier Luigi CERVELLATI

PROGETTISTI PIANO
Arch. Serafino GUAIANI

Arch. Alessandro TRAINI



CONSULENTI
Dott.Geol. Giovanni MANCINI Dott.Agr. Agostino AGOSTINI

COLLABORATORI
Arch. Ulrich SEUM Arch. Alberto PIERCECCHI Arch. Laura BENFAREMO

UFFICIO DI PIANO
Tiziana QUAGLIA, Annibale PIOTTI, Maurizio BONIFAZI, Gabriele CROCE

TITOLO I

DISPOSIZIONI PRINCIPALI

ART. 1 - OBIETTIVI DEL PRG

Obiettivo fondamentale del Piano Regolatore Generale in adeguamento al Piano Paesistico Ambientale Regionale è la riqualificazione di una città nella quale possa riconoscersi una società articolata e solidale. A tal fine, il Piano si propone di migliorare la qualità e le prestazioni fisiche, sociali e culturali dell'intera città e del suo territorio, restituendone centralità di capoluogo ed rafforzandone la natura di città accogliente ed accessibile.

Sono principi ispiratori del Piano e fondatori dell'azione pubblica per quanto riguarda la sua realizzazione :

- la tutela del patrimonio storico-artistico e di interesse documentale;
- la salvaguardia e la valorizzazione dell'ambiente naturale;
- un'ordinata ed equilibrata politica di sviluppo e di innovazione;
- un riconoscimento esteso del valore della partecipazione cittadina nella costruzione e gestione di ogni politica urbana.

L'amministrazione pubblica ha svolto e svolgerà questo compito mediante azioni diverse e in particolare :

a. l'istituzione di tavoli di concertazione e «forum» specifici di riflessione ed elaborazione di idee sulla città e sul suo territorio nel quale le diverse istanze cittadine possano proporre e discutere scenari sempre più ampi e approfonditi, promuovendo ricerche e proposte su temi di riconosciuta importanza generale;

b. la progettazione degli interventi, da svolgere sia entro gli uffici tecnici della stessa amministrazione, sia mediante le collaborazioni professionali esterne nonchè, qualora l'importanza del tema lo richieda, attraverso specifici concorsi di progettazione aperti alla partecipazione nazionale ed internazionale, che consentano un ampio confronto di idee ed un dibattito approfondito ed esteso all'intera città;

c. un'estesa attività di informazione e comunicazione dei differenti tipi di piani proposti per la città ed il suo territorio mediante l'istituzione di luoghi e modalità ove i progetti e le iniziative siano adeguatamente esposti nella loro interezza e consultati facilmente da ogni cittadino, con il fine ultimo di costituire un Ufficio di Piano permanente.

ART. 2 - ELEMENTI COSTITUTIVI DEL PRG

Il Piano Regolatore Generale in adeguamento al Piano Paesistico Ambientale Regionale, oltreché dalle presenti norme tecniche di attuazione, è costituito dagli elaborati tecnici e grafici in scala 1:10.000 e 1:2.000 allegati.

ART. 3 - AMBITO DI APPLICAZIONE ED EFFICACIA DEL PRG

Ai sensi delle vigenti leggi nazionali e regionali in materia, la disciplina urbanistico-edilizia del presente PRG si applica all'intero territorio comunale secondo le disposizioni degli elaborati tecnici, grafici e delle norme tecniche di attuazione, con esclusione dell'ambito denominato Piceno Consind per il quale valgono le prescrizioni e le normative del piano "PRASI".

Nel caso di non corrispondenza tra elaborati grafici in scala diversa, prevalgono quelli in scala più dettagliata.

ART. 4 - TRASFORMAZIONI EDILIZIE ED URBANISTICHE

Ogni attività comportante trasformazione edilizia ed urbanistica prevista dal presente PRG partecipa agli oneri ad essa relativi. L'esecuzione delle opere è subordinata all'acquisizione di specifico titolo abilitante l'attività edilizia, nel rispetto delle vigenti normative. Le sole previsioni del PRG non conferiscono pertanto la possibilità di trasformazione del suolo e degli edifici ove manchino le opere di urbanizzazione primaria di cui al successivo art. 5, salvo che i soggetti richiedenti non si impegnino con apposito atto a realizzarle a propria cura e spese, secondo le prescrizioni comunali.

ART. 5 - DEFINIZIONI

TESSUTO : Per "tessuto" si intende un'organizzazione urbanistico-edilizia con caratteri di omogeneità e riconoscibilità, sia per quanto concerne il rapporto tra spazi pubblici e privati, tipi edilizi, funzioni urbanistiche e destinazioni d'uso, sia in riferimento alle modalità con cui si è storicamente sedimentato.

TIPO EDILIZIO : Per "tipo edilizio" si intende un modello di costruzione con caratteristiche specifiche relativamente a ingombro, conformazione planimetrica, modalità di aggregazione, rapporto con il lotto e con la strada.

SUPERFICIE PERMEABILE : Per "superficie permeabile" si intende la superficie con copertura vegetale che permette alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente le falde acquifere; essa non deve pertanto essere interessata da manufatti edilizi, in superficie o in profondità (fatte salve le reti tecnologiche) o tipi di pavimentazioni che ostacolano o impediscano il deflusso naturale delle acque.

INDICI E PARAMETRI : Per tali definizioni si rimanda integralmente al R.E.C.

OPERE DI URBANIZZAZIONE : Sono quelle previste dall'art. 16 del D.P.R. n. 380/2001 (nonché ulteriori categorie assimilabili) come di seguito specificato.

OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA :

- strade residenziali, collegamenti e percorsi ciclabili e pedonali;
- spazi di sosta e di parcheggio;
- fognature e impianti di depurazione;
- rete idrica e di distribuzione dell'acqua;
- rete di distribuzione dell'energia elettrica, della forza motrice e del gas;
- rete telefonica;
- canalizzazioni funzionali al cablaggio delle reti telematiche;
- pubblica illuminazione, rete e impianti di pubblica illuminazione;

- spazi di verde attrezzato, piazze, spazi scoperti pavimentati;
- mitigazione degli effetti dell'impermeabilizzazione del suolo;
- regimazione delle acque meteoriche compresi i relativi bacini di accumulo temporaneo
- barriere fonoassorbenti;
- allacciamenti ai pubblici servizi di pertinenza dell'insediamento;
- reti duali per l'utilizzo dell'acqua meno pregiata finalizzate al risparmio idrico;
- cimiteri ed aree di pertinenza.

OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA :

- asili nido e scuole materne;
- scuole dell'obbligo e per l'istruzione secondaria superiore;
- mercati di quartiere;
- delegazioni comunali;
- chiese, aree e attrezzature religiose, altri edifici per servizi connessi;
- parchi pubblici attrezzati;
- aree verdi di quartiere e a servizio degli insediamenti;
- spazi attrezzati per lo sport e impianti sportivi di quartiere;
- centri civici e sociali, attrezzature culturali;
- attrezzature sanitarie, ivi comprese le opere, le costruzioni e gli impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distruzione di rifiuti speciali, urbani, pericolosi, solidi e liquidi, nonché alla bonifica delle aree inquinate.

DESTINAZIONI D'USO : Le destinazioni d'uso del territorio sono così classificate:

Primarie	Comprendono i manufatti per l'esercizio dell'attività agricola ivi comprese le abitazioni, i manufatti per la silvicoltura, l'allevamento del bestiame, gli allevamenti zootecnici industriali, le serre, l'agriturismo e in generale tutte le attività produttive connesse all'agricoltura.
Secondarie	Riguardano i manufatti per l'esercizio delle attività artigianali e artigianali produttive, le industrie, i depositi coperti e a cielo aperto. Sono ammesse residenze solo se connesse all'unità produttiva.
Terziarie	Comprendono i manufatti per l'esercizio delle attività commerciali, i pubblici esercizi per ristoro, svago e ricezione, le attività di servizio e direzionali, gli uffici privati, i magazzini non industriali, le attività artigianali di servizio, le attività di servizio alla persona che non prevedono funzioni produttive vere e proprie.
Residenziali	Sono riferite agli alloggi adibiti a civile abitazione e loro spazi accessori e assimilabili e pertinenziali. Sono ammesse inoltre le abitazioni in zona agricola non più funzionali alle attività agricole.
Servizi	Comprendono le sedi istituzionali ed amministrative, le attrezzature per lo sport, lo svago, il ristoro, lo spettacolo e la cultura, le scuole pubbliche, le attrezzature religiose, socio-assistenziali e culturali, le attrezzature per i pubblici servizi, le attrezzature cimiteriali.

TITOLO II ATTUAZIONE DEL PRG

ART. 6 - TIPOLOGIE DI INTERVENTO

a) INTERVENTI SULL'EDILIZIA ESISTENTE : Si intendono classificati secondo le disposizioni del DPR n.380/2001 e del REC.

b) INTERVENTI DI DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE : Si intendono gli interventi che prevedono l'abbattimento totale o parziale di un edificio senza ricostruzione o modificazione edilizia che i soggetti competenti eseguono quando la suddetta demolizione risulti indispensabile per un corretto assetto territoriale.

c) INTERVENTI DI NUOVA EDIFICAZIONE : Si intendono le opere edilizie atte a realizzare nuovi edifici e manufatti, sia fuori che entro terra, ivi compresi gli interventi di sopraelevazione e/o ampliamento di edifici esistenti. Sono da ritenersi interventi di nuova edificazione anche gli interventi di "ristrutturazione urbanistica". Gli interventi così definiti si realizzano nel rispetto delle disposizioni di cui al Titolo III delle presenti nta. Gli interventi previsti dal PRG devono inoltre risultare conformi alle normative tecniche in materia di costruzioni in zona sismica.

d) INTERVENTI DI SISTEMAZIONE DEL SUOLO E DELLA VEGETAZIONE :

Permeabilità dei lotti : La permeabilità del suolo costituisce il requisito delle aree non coperte da edifici nè pavimentate ovvero pavimentate con materiali drenanti, al fine di consentire la percolazione delle acque meteoriche nel terreno contribuendo all'alimentazione delle falde acquifere. Negli interventi edilizi con destinazione residenziale, le porzioni libere devono essere sistemate in modo che la superficie risulti quanto più possibile permeabile alle acque meteoriche. Per le aree progetto di cui al successivo art. 61 si applicano i relativi parametri. E' vietato rendere impermeabili le aree di pertinenza delle alberature di alto fusto per una superficie minima di mq 4.

Salvaguardia della vegetazione esistente : Tutte le formazioni vegetali esistenti ed in particolare le alberature di alto fusto aventi diametro al colletto superiore a cm 15 -con la sola eccezione delle alberature connesse con l'attività agricola- devono essere mantenute e curate dai proprietari. L'abbattimento di alberature di alto fusto protette ai sensi della L.R. n.7/85 e s.m.i. potrà essere consentito previa preventiva autorizzazione da parte dell'autorità competente in caso di pubblica utilità, motivazione fitosanitaria o altra motivata ragione sottoscritta da tecnico abilitato, con successivo obbligo di reimpianto di un pari numero di alberature di alto fusto possibilmente all'interno dell'area di intervento. Per le essenze vegetali indicate o prescritte, si rimanda all'apposito elenco allegato. Per gli interventi specifici si rimanda agli articoli di cui ai Titolo III delle presenti nta.

e) INTERVENTI SU AREE SOTTOPOSTE A VINCOLO IDROGEOLOGICO : Per tali aree, le istanze inerenti la realizzazione di movimenti di terra devono essere inoltrate all'Amm.ne Prov.le - Settore Genio Civile.

f) INTERVENTI SU AREE BOScate OGGETTO DI INCENDI : Per tali aree boscate percorse dal fuoco valgono le disposizioni di cui alla Legge n. 353/2000 e s.m.i.

g) ELENCO ESSENZE VEGETALI INDICATE O PRESCRITTE :

RIMBOSCHIMENTO E RINATURALIZZAZIONE

Specie arboree autoctone : Acer campestre (acero campestre), fraxinus ornus (ornello), morus nigra (gelso), ostrya carpinifolia (carpino nero), populus alba (gattice), populus nigra (pioppo nero), quercus cerris (cerro), quercus ilex (leccio), quercus pubescens (roverella), quercus robur (farnia), tilia cordata (tiglio selvatico), tilia platylos (tiglio nostrale), ulmus minor (olmo campestre).

Specie arboree esotiche : Catalpa bignonioides (catalpa), celtis australis (bagolaro), eucalyptus dalrympleana (eucalipto), eucalyptus glaucescens (eucalipto), eucalyptus niphophila (eucalipto), liriodendron tulipifera (albero di tulipani), pinus halepensis (pino d'aleppo), pinus pinea (pino domestico), platanus acerifolia (platano), robinia pseudoacacia (robinia).

REALIZZAZIONE DI VERDE ARBUSTIVO

Arbutus unedo (corbezzolo), ilex aquifolium (agrifoglio), laurus nobilis (alloro), lavandula spp. (lavanda), lonicera caprifolium (caprifoglio madrevelva), nerium oleander (oleandro), opuntia ficus indica (fico d'india), rhamnus alaternus (alaterno), spartium junceum (ginestra), tamarix gallica (tamerice), tamarix pentandra (tamerice), viburnum tinus (laurotino).

FORMAZIONE DI ALBERATURE A GRUPPI E CORTINA

Morus nigra (gelso), populus alba (gattice), populus nigra (var. italica), quercus ilex (leccio), quercus pubescens (roverella).

ART. 7 - LUOGHI DI INTERVENTO E ZONE TERRITORIALI OMOGENEE

1) Il PRG suddivide il territorio di propria competenza in :

- ambiti di tutela paesistico-ambientale;
- parti pubbliche e di interesse generale;
- parti consolidate;
- parti in trasformazione.

a) **AMBITI DI TUTELA PAESISTICO-AMBIENTALE** : in ottemperanza all'adeguamento al piano paesistico ambientale regionale, il PRG individua le aree da sottoporre a disciplina specifica, al fine di preservare l'identità storico-culturale e garantire la qualità dell'ambiente e la sua funzione sociale, così da assicurare la completa salvaguardia e la più efficace valorizzazione delle risorse territoriali. Su tali aree si applicano le norme di cui al Titolo III -capo I delle presenti nta, con prescrizioni dettagliate e specifiche limitazioni e modalità di tutela.

b) **PARTI PUBBLICHE E DI INTERESSE GENERALE** : si tratta delle parti del territorio comunale comprendenti aree e fabbricati destinati a servizi pubblici e di interesse collettivo. Tali aree sono classificate secondo le disposizioni di cui al Titolo III - capo II delle presenti nta e comprendono la aree di proprietà pubblica o da acquisire alla proprietà pubblica, nonché le aree di proprietà privata ma di uso pubblico e sociale. Più precisamente tali aree comprendono: le zone destinate a standard urbanistici ai sensi dell'art. 3 del DM 1444/68, le zone destinate ad ospitare le attrezzature pubbliche di interesse generale di rilevanza territoriale di cui all'art. 4 comma 5 del DM 1444/68, nonché ulteriori aree per attrezzature ed impianti di interesse generale di proprietà pubblica o privata che non contribuiscono al computo degli standard urbanistici.

c) **PARTI CONSOLIDATE** : si tratta delle parti che presentano un'organizzazione territoriale e urbanistico-edilizia con caratteri di omogeneità e riconoscibilità, sia sotto il profilo del rapporto formale tra spazi pubblici e privati, tipi edilizi, funzioni urbanistiche e destinazioni d'uso, sia in riferimento al processo di formazione storica. Esse sono oggetto di quegli interventi di riqualificazione e di controllata trasformazione eventualmente consentiti dal Titolo III - capo III delle presenti nta, che ne precisano tipi e modi di intervento, parametri urbanistico-edilizi, destinazioni d'uso ammissibili ed eventuali prescrizioni particolari.

d) **PARTI IN TRASFORMAZIONE** : si tratta di aree suscettibili di trasformazioni urbanistico-edilizie, comprendenti aree-progetto con zone edificabili di nuova previsione (o riconfermate) secondo quanto consentito dal Titolo III -capo III delle presenti nta che ne precisano tipi e modi di intervento, parametri urbanistico-edilizi, destinazioni d'uso ammissibili ed eventuali prescrizioni particolari. Nelle parti in trasformazione sono altresì ricompresi gli strumenti attuativi in itinere ed i programmi complessi in atto, le parti di città perimetrate ai fini della realizzazione di specifici programmi di riqualificazione o piani di recupero o gli strumenti attuativi equipollenti.

2) **ZONE TERRITORIALI OMOGENEE** : L'articolazione del territorio comunale di competenza del PRG è comunque riferita alle zone territoriali omogenee di cui alle disposizioni dell'art. 2 del DM 2 aprile 1968, n.1444, come da specifici elaborati grafici. Le "parti consolidate" e le "parti in trasformazione" sono pertanto pianificate nel rispetto della citata suddivisione in zone territoriali omogenee.

ART. 8 - MODALITA' DI INTERVENTO

Il PRG si attua mediante le modalità di intervento di seguito riepilogate.

a) **INTERVENTI URBANISTICI PREVENTIVI DI INIZIATIVA PUBBLICA**

b) **INTERVENTI URBANISTICI PREVENTIVI DI INIZIATIVA PRIVATA**

c) **INTERVENTI EDILIZI DIRETTI** : Tale categoria di intervento si applica nelle parti del territorio comunale dove non sia prescritto l'intervento urbanistico preventivo e nelle zone dove è prescritto, successivamente ad esso. L'intervento edilizio diretto è subordinato al rilascio di Permesso di Costruire, Segnalazione certificata di inizio attività o atto equipollente, nei casi e secondo le modalità previste dalla legislazione vigente e dal REC.

d) **ELABORATI TECNICI RICHIESTI** : Gli elaborati tecnici degli strumenti urbanistici attuativi sono elencati nell'art. 34 della L.R. n. 34/1992. Gli elaborati tecnici richiesti per gli interventi edilizi diretti sono elencati nel REC. Tutti gli interventi in cui il sistema del verde rivesta importanza significativa, devono essere corredati da elaborati specialistici redatti da Dottore Agronomo o altro tecnico con analoga specializzazione. La relazione agronomica deve illustrare e motivare le scelte tecnico-progettuali in merito al sistema del verde e chiarire le modalità di impianto e manutenzione delle essenze vegetali.

Per i piani attuativi ricadenti in zone soggette a vincolo paesistico di cui al D. Lgs. n.42/2004 e s.m.i., deve essere garantito il rispetto delle disposizioni del Regolamento Edilizio Comunale e dell'art.37 della L.R. n.34/92 e s.m.i.

TITOLO III DISCIPLINA DEL TERRITORIO

CAPO I - TUTELA PAESISTICO - AMBIENTALE

ART. 9 - NORME GENERALI

AMBITI DI TUTELA :

Il PRG in adeguamento al PPAR individua le categorie costitutive del paesaggio in riferimento ai sottosistemi tematici e provvede a delimitarne cartograficamente i relativi ambiti definitivi di tutela, con particolare riferimento a :

- ambiti di tutela delle emergenze geologico-geomorfologiche;
- ambiti di tutela dei corsi d'acqua;
- ambiti di tutela dei crinali;
- ambiti di tutela dei versanti;
- ambiti di tutela delle emergenze botanico-vegetazionali;
- ambiti di tutela delle aree floristiche e riserve naturali;
- ambiti di tutela dei boschi e dei pascoli;
- ambiti di tutela dei centri e nuclei storici;
- ambiti di tutela degli edifici e manufatti storici;
- aree archeologiche e relativi ambiti di tutela. Strade consolari;
- ambiti di tutela del paesaggio agrario di interesse storico-ambientale;
- ambiti di tutela dei luoghi della leggenda;
- ambiti di tutela dei punti e delle strade panoramiche.

Tali ambiti sono disciplinati nei successivi articoli delle presenti nta, mediante previsione di più livelli di tutela, comunque articolati in riferimento all'art.27 delle nta del PPAR, completate dalle norme specifiche inerenti le categorie del paesaggio, e riferiti:

- al territorio extra-urbano di cui ai successivi artt. 58 (aree agricole con livelli di tutela) e 59 (aree ad elevato valore ambientale);
- alle parti in trasformazione di cui al successivo Capo IV, con particolare riferimento agli artt. 60, 61, 62 e 63. L'eventuale presenza di livelli di tutela è stata evidenziata nelle tavole con apposita campitura, fermo restando che nelle aree di cui all'art. 61 (aree progetto) continua ad applicarsi l'indice territoriale stabilito per l'intera superficie (comprensiva dell'eventuale ambito tutelato).

AREE ESENTI :

Il PRG in adeguamento al PPAR individua le esenzioni di cui all'art. 60 delle nta del PPAR ove non si applicano le disposizioni relative agli ambiti di tutela stabiliti per le singole categorie del paesaggio. Tali esenzioni sono precisate nel successivo art. 23 delle presenti nta.

AREE A RISCHIO FRANE ED ESONDAZIONI :

Il PRG riporta le aree individuate dal Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico PAI Tronto di cui alla D.G.R. n. 81/2008. Tali aree sono disciplinate dalle nta dello stesso PAI Tronto. Si precisa che :

- la verifica della conformità urbanistica degli interventi con le previsioni del PAI deve comunque essere effettuata all'interno degli specifici procedimenti, ivi compresa la verifica di compatibilità geomorfologica ove necessaria;
- qualora gli interventi risultino compatibili con le nta del PAI, tale possibilità deve essere considerata "in linea di principio", dovendosi conseguire "nel merito" la reale fattibilità tramite l'esecuzione della verifica tecnica volta a valutare la compatibilità del singolo e determinato intervento con il reale stato dei luoghi e l'eventuale proposizione di idonee misure tecnico-edilizie-costruttive o di interventi atti a conseguire tale compatibilità;
- la suddetta verifica deve comprendere valutazioni inerenti la compatibilità degli interventi in progetto con la specifica pericolosità cui sono esposti, ovvero la stima dei possibili danneggiamenti dei manufatti/superfici da realizzare, considerando anche le reciproche interazioni con in manufatti e le aree limitrofi, le cui condizioni di rischio devono risultare almeno inalterate in relazione ad eventuali fenomeni di dissesto.

ZONE DI PROTEZIONE SPECIALE :

Le zone di protezione speciale (ZPS) ed i siti di interesse comunitario (SIC) sono recepiti nel presente PRG ed individuati negli specifici Elaborati grafici, in quanto ricadenti nel territorio comunale, ovvero :

- SIC e ZPS IT5340004 – Montagna dei Fiori;
- SIC IT5340005 – Ponte d'Arlì;
- SIC IT5340003 e ZPS IT5340021 – Monte dell'Ascensione.

In tali ambiti territoriali, sino all'approvazione definitiva degli specifici Piani di Gestione, dovranno comunque essere rispettate le Misure di Conservazione generali di cui alla Direttiva 79/409/CEE per le ZPS e alla Direttiva 92/43/CEE per i SIC, adottate dalla Regione Marche con D.G.R. n.1471/2008 e n.1036/2009.

VINCOLO PAESAGGISTICO :

Il PRG individua negli specifici Elaborati tecnici e grafici le aree assoggettate a vincolo paesaggistico ai sensi del D. Lgs. n. 42/2004 - parte III. In tali aree valgono le disposizioni di cui allo stesso D. Lgs. n. 42/2004 e s.m.i.

ART. 10 - AMBITI DI TUTELA DELLE EMERGENZE GEOLOGICHE E GEOMORFOLOGICHE

Il PRG in adeguamento al PPAR individua negli specifici elaborati grafici gli ambiti definitivi di tutela relativi alle emergenze geologico-geomorfologiche. In tali ambiti si applicano le norme contenute nell'art. 59 per le aree di Elevato Valore Ambientale.

Prescrizioni di base permanenti

a. Nell'ambito di progetti di recupero ambientale delle cave esistenti, dismesse o attive, devono essere salvaguardate aree-campione delle singolarità geologiche emerse: stratificazioni tipiche, forme strutturali, fossili e simili.

b. Gli interventi di recupero delle aree caratterizzate dalle emergenze di cui al presente articolo, fortemente degradate o in condizioni di rischio per gli insediamenti o le infrastrutture esistenti, o di attrezzatura per percorsi naturalistici e simili, o per la salvaguardia delle attrezzature esistenti devono essere assoggettate anche alle prescrizioni di cui ai successivi articoli 11, 12 e 13.

ART. 11 - AMBITI DI TUTELA DEI CORSI D'ACQUA

Il PRG in adeguamento al PPAR individua, negli specifici elaborati grafici, i corsi d'acqua principali e provvede a delimitarne cartograficamente i relativi ambiti definitivi di tutela.

Le norme per tali ambiti definitivi sono precisate nell'art. 58 c. 4) che regola le aree agricole (o a verde di rispetto) con livello di tutela n. 4.

Prescrizioni di base permanenti

a. Nella fascia contigua di mt. 10 a partire dalle sponde o dal piede esterno dell'argine è vietata l'aratura di profondità superiore a cm 50. 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 e 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 solo nel caso di documentata e grave ostruzione dell'alveo al deflusso delle acque e comunque senza alterare l'ambiente fluviale qualora vi siano insediate specie faunistiche e/o botaniche protette o di evidente valore paesaggistico.

b. Nei tratti esterni alle aree urbanizzate è fissata una zona di rispetto inedificabile per lato avente i seguenti valori (mt) :

<u>classi o fasce</u>	<u>A</u>	<u>PA</u>	<u>SA</u>
1	25	50	100
2	15	30	50
3	10	20	35

In tali ambiti sono ammessi esclusivamente gli interventi di recupero ambientale nonché le attività agro-silvo-pastorali, le opere di attraversamento sia viarie che impiantistiche e i lagoni di accumulo a fini irrigui realizzati all'interno degli ambiti di tutela dei corsi d'acqua di 2a e 3a classe.

ART. 12 - AMBITI DI TUTELA DEI CRINALI

Il PRG in adeguamento al PPAR individua, negli specifici elaborati grafici, i crinali integri o a scarso livello di compromissione paesistico-ambientale e provvede a delimitarne cartograficamente i relativi ambiti definitivi di tutela.

Le norme per tali ambiti definitivi sono precisate nell'art. 58 c. 1) che regola le aree agricole (o a verde di rispetto) con livello di tutela n. 1.

ART. 13 - AMBITI DI TUTELA DEI VERSANTI

I versanti sono costituiti dalle parti di territorio delimitate da un crinale e da un fondo vallivo. Prima di ogni intervento sul territorio comunale con eccezione delle aree esenti dovrà essere puntualmente verificata, tramite apposito rilievo di dettaglio, la presenza di versanti con pendenza assoluta superiore al 30%

Prescrizioni di base permanenti

a. Sulle aree di versante aventi pendenza assoluta superiore al 30 % sono vietati gli interventi edilizi, nonché qualsiasi impedimento al deflusso delle acque, i riporti e i movimenti di terra che alterino in modo sostanziale e/o stabilmente il profilo del terreno, salvo le opere relative ai progetti di recupero ambientale.

ART. 14 - AMBITI DI TUTELA DELLE EMERGENZE BOTANICO -VEGETAZIONALI

Il PRG in adeguamento al PPAR individua i sistemi classificati come emergenze botanico-vegetazionali come aree in cui sono presenti specie vegetali endemiche e rare o in via di scomparsa peculiari della Regione Marche, con specifico riferimento al Monte dell'Ascensione e alla Montagna dei Fiori.

In tali ambiti si applicano le norme contenute nell'art. 59 per le Aree di Elevato Valore Ambientale.

ART. 15 - AMBITI DI TUTELA DELLE AREE FLORISTICHE

Il PRG in adeguamento al PPAR individua, negli specifici elaborati grafici, le aree floristiche quali riserve ed oasi naturalistiche di eccezionale valore, e provvede a delimitarne cartograficamente i relativi ambiti definitivi di tutela.

In esse si rinvencono specie animali e vegetali nonché associazioni uniche nel comprensorio ambientale piceno, ove sono consentiti esclusivamente interventi di mantenimento, conservazione e gestione delle associazioni esistenti.

Per le aree floristiche si applicano le norme contenute nell'art. 59 per le aree di Elevato Valore Ambientale.

Prescrizioni di base permanenti

a. Nelle aree delimitate dalla L.R. n. 52/74 sono vietate le opere di mobilità e gli impianti tecnologici fuori terra, nonché i movimenti di terra che alterino in modo sostanziale e/o stabilmente il profilo del terreno salvo le opere relative ai progetti di recupero ambientale e quelle di sistemazione idraulico-forestale.

ART. 16 - AMBITI DI TUTELA DEI BOSCHI E DEI PASCOLI

Il PRG in adeguamento al PPAR individua, negli specifici elaborati grafici, i boschi ed i pascoli, con lo scopo di recepire le disposizioni di cui alla L.R. n. 6/2007 e relativo regolamento di attuazione e finalizzare la gestione ambientale in maniera corretta e coerente mediante la realizzazione di interventi compatibili con la valorizzazione adeguata dell'esistente, la conservazione delle biodiversità ed il mantenimento del paesaggio, individuando gli ecosistemi correlati alla loro genesi naturale ed evolutiva.

Per i boschi e pascoli valgono le norme dell'art. 58 c. 2) che regolano le aree agricole (o a verde di rispetto) con livello di tutela n. 2.

Prescrizioni di base permanenti

a. Le aree effettivamente boscate non possono essere ridotte di superficie. Pertanto all'interno di dette aree sono vietati la sostituzione dei boschi con altre colture ed il dissodamento, salvo interventi tendenti a ripristinare la vegetazione autoctona. Nelle aree boscate è vietato l'allevamento zootecnico di tipo intensivo definito da un carico massimo per ettaro superiore a 0,5 UBA (Unità Bovina Adulta) per più di sei mesi all'anno. Sono ammesse le normali pratiche silvocolturali, che devono essere improntate a criteri naturalistici quali : il divieto di taglio a raso nei boschi di alto fusto, favorire le specie spontanee nei boschi ad alto fusto, promuovere iniziative per la conversione ad alto fusto del ceduo trentennale; tali pratiche non devono ostacolare la sosta e la presenza delle specie faunistiche autoctone.

b. Per i pascoli posti tra i 700 e i 1800 mt. sono vietati il dissodamento e il cambio di coltura, esclusi gli interventi di rimboschimento con criteri naturalistici e quelli volti al recupero ambientale e alla difesa del suolo. Nelle aree a pascolo al di sotto dei 700 mt. poste su versanti con pendenze superiori al 30% è vietata qualunque variazione colturale.

Ulteriori prescrizioni

Ai sensi dell'art.34 delle nta del PPAR devono intendersi sottoposti a tutela integrale:

- i boschi perimetrati e ricadenti nelle zone sottoposte a vincolo idrogeologico;
- i boschi, laddove presenti e non cartografati dal PRG, rispondenti alla definizione di cui all'art.2 punto e) della L.R. n.6/2005 e ss.mm.ii.: "*e) bosco: qualsiasi terreno coperto da vegetazione forestale arborea, associata o meno a quella arbustiva, di origine naturale o artificiale ed in qualsiasi stadio di sviluppo, con un'estensione non inferiore ai 2.000 metri quadrati, una larghezza media non inferiore a 20 metri ed una copertura, intesa come area di incidenza delle chiome, non inferiore al 20 per cento, con misurazioni effettuate dalla base esterna dei fusti. Sono compresi tra i boschi i castagneti da frutto, le tartufoie controllate e la macchia mediterranea aventi le predette caratteristiche. Non costituiscono bosco i parchi urbani, i giardini pubblici e privati, le alberature stradali, i castagneti da frutto in attualità di coltura, gli impianti di frutticoltura e di arboricoltura da legno, le tartufoie coltivate, i vivai e gli orti botanici*".

ART. 17 - AMBITI DI TUTELA DEI CENTRI E NUCLEI STORICI

Il PRG in adeguamento al PPAR individua i centri e nuclei storici meritevoli di tutela negli specifici elaborati grafici nonché nelle schede documentarie analitiche e provvede a delimitarne cartograficamente i relativi ambiti definitivi di tutela. Le norme per tali ambiti definitivi sono precisate nell'art. 58 c. 2) che regola le aree agricole (o a verde di rispetto) con livello di tutela n. 2.

Prescrizioni di base permanenti

a. Nelle aree interne adiacenti al margine della zona A di cui al DM n. 1444/68 sono consentiti esclusivamente gli interventi di cui all'art. 31 della L. n. 457/78. Nei casi di ristrutturazione urbanistica di cui alla lett. e) del suddetto articolo, gli interventi previsti non dovranno comunque alterare il profilo altimetrico determinato dagli edifici di margine del centro storico.

ART. 18 - AMBITI DI TUTELA DEGLI EDIFICI E MANUFATTI STORICI

Il PRG in adeguamento al PPAR individua gli edifici e i manufatti storici (beni architettonici) meritevoli di tutela negli specifici elaborati grafici nonché nelle schede documentarie analitiche di censimento e provvede a delimitarne cartograficamente i relativi ambiti definitivi di tutela.

Le norme per tali ambiti definitivi sono precisate nell'art. 58 c. 2) che regola le aree agricole (o a verde di rispetto) con livello di tutela n. 2.

Prescrizioni di base permanenti

a. Negli edifici e manufatti oggetto di individuazione sono consentiti esclusivamente gli interventi di cui all'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001 lett. a), b), c).

ART. 19 - AREE ARCHEOLOGICHE E RELATIVI AMBITI DI TUTELA. STRADE CONSOLARI.

Il PRG in adeguamento al PPAR individua negli specifici Elaborati tecnici e grafici e nelle relative schede analitiche :

- le aree archeologiche desunte dai decreti di vincolo (e relative perimetrazioni) ai sensi della Legge n. 1089/39 ora D. Lgs. n. 42/2004;
- i tratti "certi" di strade consolari.

Nelle aree archeologiche di cui ai suddetti decreti di vincolo, si applica un 'ulteriore fascia di tutela pari a mt. 50 dal perimetro delle aree stesse.

Le ulteriori prescrizioni per gli ambiti definitivi di tutela delle aree archeologiche e strade consolari sono precisate nelle norme che all'art. 58 c. 3) regolano le aree agricole (o a verde di rispetto) con livello di tutela n. 3.

Nelle aree archeologiche valgono in ogni caso le disposizioni del D. Lgs. n. 42/2004.

Prescrizioni di base permanenti

a. E' vietata qualunque alterazione degli elementi e dei segni visibili della struttura centuriata, ed ogni intervento di tipo infrastrutturale deve essere essere coerente con l'organizzazione di tale struttura centuriata. Vale per esse quanto previsto dall'art.38, terzo comma, delle nta del PPAR.

Ulteriori prescrizioni

- Le aree ad elevato rischio di rinvenimenti archeologici (centro storico capoluogo, nuclei storici, ulteriori aree segnalate dalla Soprintendenza) dovranno essere opportunamente cartografate e sottoposte a controllo preventivo degli scavi anche per gli interventi privati; di tale cartografia deve essere previsto il periodico aggiornamento qualora nuovi rinvenimenti ne evidenzino la necessità.
- Preliminarmente alla predisposizione di nuovi piani particolareggiati, deve essere redatta una specifica carta del rischio archeologico ai sensi della normativa Mibact di cui agli artt. 95 e 96 del D. Lgs. n.163 e s.m.i.
- L'intero ambito comunale resta sottoposto alle tutele per il rischio archeologico a carico della committenza ai sensi degli artt. 95 e 96 del D. Lgs. n.163 e s.m.i. Analoga

disposizione deve applicarsi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, da chiunque realizzate, e per la realizzazione delle opere in aree sottoposte a 142.1.m Codice Mibact.

- Nel caso di scavi a qualunque titolo eseguiti sotto i 50 cm di profondità è obbligatoria la sorveglianza degli Uffici tecnici comunali e il parere preventivo della competente Soprintendenza Archeologica che potrà richiedere l'esecuzione di saggi esplorativi. L'acquisizione del predetto parere rientra tra i titoli necessari all'esecuzione dell'intervento. Per i lavori di riparazione urgenti e indifferibili la comunicazione deve essere contestuale all'inizio dei lavori. Nel caso di rinvenimenti archeologici è obbligatoria l'immediata sospensione dei lavori secondo le disposizioni delle leggi vigenti e la tempestiva comunicazione alla competente Soprintendenza.

ART. 20 - AMBITI DI TUTELA DEL PAESAGGIO AGRARIO DI INTERESSE STORICO - AMBIENTALE

Il PRG in adeguamento al PPAR individua un'ampia zona a monte del Pianoro del Colle S. Marco contraddistinta da manufatti agricolo-pastorali chiamati "caciare" che costituiscono un documento prezioso di tecnica costruttiva a *tholos*. Tali manufatti vengono individuati negli specifici elaborati grafici e nelle schede documentarie analitiche di censimento.

Il PRG provvede a delimitare cartograficamente i relativi ambiti definitivi di tutela al cui interno valgono le norme e le prescrizioni contenute nell'art. 59 per le Aree di Elevato Valore Ambientale.

Prescrizioni di base permanenti

a. E' vietata la demolizione dei manufatti agricoli che costituiscono bene culturale individuati sulla base della cartografia IGM 1892/95, salvo verifica puntuale del bene, del suo attuale carattere extraurbano e della sua persistenza.

ART. 21 - AMBITI DI TUTELA DEI LUOGHI DELLA LEGGENDA

Il PRG in adeguamento al PPAR individua un luogo della "leggenda" alle pendici del Colle S. Marco (Grotta del Beato Corrado) quale testimonianza "legendaria" dell'eremitismo e del fervore religioso. Il luogo è riportato negli specifici elaborati grafici nonché nelle schede documentarie analitiche di censimento, con relativo ambito definitivo di tutela cartograficamente delimitato.

Le prescrizioni per tali ambiti definitivi sono precisate nelle norme che all'art. 58 c. 2) regolano le aree agricole (o a verde di rispetto) con livello di tutela n. 2.

ART. 22 - AMBITI DI TUTELA DELLE STRADE E DEI PUNTI PANORAMICI

Il PRG in adeguamento al PPAR individua i punti e le strade panoramiche negli specifici elaborati grafici e provvede a delimitarne cartograficamente i relativi ambiti definitivi di tutela.

Le prescrizioni per tali ambiti definitivi sono precisate nelle norme che all'art. 58 c. 2) regolano le aree agricole (o a verde di rispetto) con livello di tutela n. 2.

Prescrizioni di base permanenti

a. Lungo le strade panoramiche è vietata l'apposizione di cartelli e manufatti pubblicitari di qualunque natura e scopo, esclusa la segnaletica stradale e quella turistica di modeste dimensioni. Inoltre, lungo le strade di cui al presente articolo ed in quelle comprese nei punti panoramici, le fasce di rispetto stradale indicate dal DM n. 1404/68 sono aumentate del 50 %, mentre per le strade non classificate ai sensi del citato DM si applica una fascia di rispetto minima di mt. 20. E' fatto comunque salvo il disposto della L.R. n. 34/75.

ART. 23 - AREE ESENTI

Il PRG in adeguamento al PPAR, ai sensi dell'art. 60 delle NTA dello stesso PPAR, individua, negli specifici Elaborati grafici, le aree "esenti" dalle prescrizioni di tutela paesistico-ambientale di cui al presente Titolo III.

Tali prescrizioni, pertanto, non si applicano all'interno delle suddette aree esenti ed in relazione ai seguenti ambiti e/o tipologie di intervento:

- le opere relative ad interventi dichiarati indifferibili ed urgenti a seguito di calamità naturali o avversità atmosferiche di carattere eccezionale nonché a situazioni di emergenza connessa a fenomeni di grave inquinamento ambientale o a interventi per la salvaguardia della pubblica incolumità;
- le opere pubbliche, i metanodotti e le opere connesse, nonché quelle di interesse pubblico realizzate dalla Telecom o dall'Enel;
- gli impianti tecnici di modesta entità quali cabine elettriche, centrali e containers telefonici, cabine di decompressione del gas e simili;
- i monumenti commemorativi civili e religiosi nonché le opere ricadenti nelle aree cimiteriali e relative zone di rispetto;
- opere e interventi a carattere temporaneo connessi all'attività di ricerca ed esplorazione di idrocarburi e risorse geotermiche;
- le antenne ed i ripetitori;
- le opere necessarie all'adeguamento degli impianti esistenti di smaltimento dei rifiuti;
- gli interventi previsti dagli artt. 31 e 32 della Legge n. 47/85;
- gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia che non alterino la sagoma e il volume degli edifici, nonché gli interventi di demolizione senza ricostruzione di cui al precedente art. 6 delle presenti nta;
- gli impianti zootecnici approvati ai sensi del Regolamento Cee 797/85 e s.m.;
- gli ampliamenti delle abitazioni rurali conformi al presente PRG - di medesima caratteristica tipologica - fino ad un massimo del 20% della superficie e del volume esistenti;
- le attività estrattive di aggregati argillosi e sabbiosi necessari per la produzione di laterizi pregiati previa dichiarazione sulla destinazione d'uso dei materiali. Tale esenzione non si applica agli ambiti di tutela dei corsi d'acqua di 1a e 2a classe e in quelli delle zone archeologiche di cui alle presenti nta.

CAPO II - PARTI PUBBLICHE E DI INTERESSE GENERALE

ART. 24 - NORME GENERALI

Per parti pubbliche e di interesse generale si intendono le parti del territorio, le aree e gli edifici destinati a standard urbanistici di cui al DM 1444/68, servizi pubblici e/o di interesse pubblico, ulteriori servizi ed attrezzature di interesse collettivo e comprensoriale. In tali zone il PRG si attua mediante intervento edilizio diretto, salvo i casi espressamente citati per i quali l'attuazione avviene mediante strumento urbanistico preventivo e successivo intervento diretto.

Tali parti sono suddivise ed articolate secondo le seguenti categorie:

1. Zone destinate a standard urbanistici di cui all'art. 3 del DM 1444/68: tali aree comprendono, più specificamente:
 - a) aree e attrezzature per l'istruzione;
 - b) aree e attrezzature di interesse comune (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi e altre);
 - c) spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport;
 - d) parcheggi.
2. Zone destinate a spazi ed attrezzature pubbliche di interesse generale di cui all'art. 4 comma 5 del DM 1444/68: tali aree comprendono, più specificamente:
 - aree e attrezzature per l'istruzione superiore all'obbligo;
 - attrezzature sanitarie ed ospedaliere;
 - parchi pubblici urbani e territoriali.
3. Zone destinate ad altri impianti ed attrezzature di interesse generale di proprietà pubblica o privata che non concorrono al conseguimento degli standard. Tali aree comprendono:
 - aree ed attrezzature per l'università;
 - aree per attrezzature e impianti tecnologici e per servizi urbani;
 - altre aree per servizi ed attrezzature.
4. Aree cimiteriali e relative zone di rispetto.
5. Zone destinate alla mobilità esistente e di progetto; tali zone comprendono:
 - viabilità e relative pertinenze;
 - ferrovia e relative pertinenze;
 - aree pedonali, piste ciclabili; itinerari e percorsi.
6. Aree di emergenza di cui al Piano di Protezione Civile Comunale.

ART. 25 - AREE E ATTREZZATURE PER L'ISTRUZIONE

Per tali spazi si intendono le parti del territorio destinate alle strutture per l'istruzione dell'obbligo ed attività connesse di cui all'art 3 lettera a) del DM 1444/68. In tali aree gli interventi sono di competenza della pubblica Amministrazione. In casi particolari e nell'ambito di procedure specifiche, gli interventi possono essere realizzati da soggetti privati previa apposita convenzione con l'Amministrazione comunale.

Le aree sono preordinate ad espropriazione per pubblica utilità o a cessione gratuita nell'ambito di procedure negoziate o equivalenti, o per applicazione di disposizioni specifiche.

PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

Interventi di nuova edificazione U.F. : 50 mq / 100 mq

H max : 12,00 ml
DF : 10,00 ml
DC : 5,00 ml

Interventi su strutture esistenti Ampliamento fino al 20% della SUL esistente.
DF : 10,00 ml
DC : 5,00 ml

ART. 26 - AREE E ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE

Per aree e attrezzature di interesse comune si intendono le parti destinate ad aree ed attrezzature religiose, culturali, sociali, ricreative, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi ed altre, di cui all'art 3 lettera b) del DM 1444/68.

Per aree e attrezzature religiose si intendono le parti del territorio destinate alle strutture e servizi per la religione, il culto, la residenza dei religiosi e le attività parrocchiali. In esse gli interventi non sono di competenza della pubblica Amministrazione e le aree non sono preordinate ad espropriazione per pubblica utilità, salvo i casi di cessione gratuita nell'ambito di programmi o strumenti attuativi specifici.

Per le restanti categorie di servizi, gli interventi sono di competenza delle pubbliche Amministrazioni interessate e/o di soggetti comunque aventi titolo in relazione alla specifica natura dell'intervento. Ove necessario, le aree sono preordinate ad espropriazione per pubblica utilità o a cessione gratuita nell'ambito di procedure negoziate o equivalenti, o per applicazione di disposizioni specifiche.

PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

Interventi di nuova edificazione U.F.: 70 mq / 100 mq
H max : 15,00 ml
DF : 10,00 ml
DC : 5,00 ml

Interventi su strutture esistenti Ampliamento fino al 20% della SUL esistente.
DF : 10,00 ml
DC : 5,00 ml

Per le chiese ed i campanili sono ammesse deroghe all'altezza massima stabilita.

INTERVENTI SPECIFICI

1. PIAZZA FRAZIONE LISCIANO: Nell'ampliamento della piazza della Frazione Lisciano è consentita la realizzazione di un edificio al piano seminterrato sottostante la piazza, destinato ad attività sociali e aggregative della frazione.

2. CASA DI CURA VILLA SAN MARCO: Al fine di consentire l'ampliamento della struttura sanitaria in oggetto, si stabiliscono i seguenti specifici parametri e disposizioni.

Distacchi : Distacco stradale = 1,60 ml Distacco tra fabbricati = 10,00 ml
Ampliamento : a) La sopraelevazione di un solo livello potrà avvenire sul perimetro murario dell'edificio esistente senza sporgere da esso.
 b) In caso di ampliamento, gli standard a parcheggio privato necessari possono essere soddisfatti su porzione di area pubblica limitrofa previa specifica convenzione con il Comune di AP.

c) E' consentita la realizzazione di tettoie, pensiline o similari destinate alla protezione di percorsi pedonali o veicolari, la cui tamponatura con infissi -o soluzioni equipollenti- non costituirà aumento di volumetria urbanistica.

ART. 27 - SPAZI PUBBLICI ATTREZZATI A PARCO E PER IL GIOCO E LO SPORT

Per tali spazi si intendono le parti pubbliche o di uso pubblico con prevalenza di sistemazione a verde, attrezzature per lo sport e il tempo libero di cui all'art 3 lettera c) del DM 1444/68. In tali aree gli interventi sono di competenza dell'Amministrazione comunale e/o di soggetti privati, previa apposita convenzione con l'Amministrazione comunale. Nel caso di realizzazione da parte dell'Amministrazione pubblica su aree di proprietà privata, queste sono preordinate ad espropriazione per pubblica utilità o a cessione gratuita nell'ambito di procedure negoziate o equivalenti, o per applicazione di disposizioni specifiche.

Nella sistemazione o riorganizzazione dei parchi e giardini esistenti e nella realizzazione di nuovi spazi a verde attrezzato e gioco, si dovrà in particolare curare :

a) il rapporto con il contesto storico attraverso l'analisi critica delle permanenze (tracce, segni, rapporti) e dei materiali naturali ed artificiali dell'impianto storico;

b) la coerenza dell'articolazione delle funzioni con le esigenze di tutela del paesaggio, la morfologia naturale (pianura, pendio, ripiano su scarpata. ecc.), la selezione dei materiali naturali ed artificiali dal catalogo della tradizione rurale (specie arboree ed arbustive, pavimentazioni, recinzioni) e la reinterpretazione delle figure e delle sequenze paesistiche consolidate, con verifica delle condizioni di uso ed impatto antropico e regolamentazione dell'accesso;

c) la visibilità degli accessi e la loro corretta ubicazione anche dal punto di vista della fruibilità e della sicurezza, della prossimità di parcheggi, fermate autobus e servizi pubblici;

d) la coerenza dell'impianto vegetazionale attraverso l'impiego di materiali appartenenti ad un catalogo riconoscibile di specie (vegetazione potenziale, vegetazione della tradizione rurale e dello spazio urbano consolidato), l'individuazione di logiche d'impianto e accostamento sulla base di criteri ecologico-dimensionali (rapporto pianta o serie di piante/spazio disponibile), formali (dimensioni, colori, effetto complessivo) e funzionali (rapporto piante/usi previsti, esigenze di sosta o pratiche dinamiche, esigenze di protezione);

e) il disegno ed il trattamento dei margini valutando le esigenze di schermatura o trasparenza visiva, di protezione dai venti, di protezione acustica, di penetrabilità pedonale;

f) il contenimento delle esigenze e dei costi di manutenzione attraverso il ricorso a specie vegetali che diano garanzie di attecchimento e crescita mediante la valutazione dello spazio effettivo per l'impianto e lo sviluppo dell'apparato radicale ed aereo della pianta, evitando condizioni di sofferenza e riducendo al massimo le operazioni di potatura; la limitazione delle superfici a prato con alberi sparsi a favore dell'aumento di superfici a prato con erba non tagliata e superfici coperte da impianti boscati densi o arbusteti; la verifica della possibilità d'accesso carrabile dei mezzi preposti alla manutenzione.

Nel caso di parchi o giardini tematici occorrerà garantire:

- la sicurezza degli utenti attraverso la valutazione degli spazi necessari per lo svolgimento delle attività (statiche e dinamiche) previste anche in considerazione delle esigenze dei disabili;

- la scelta dei materiali coerente con il tipo di uso proposto, con particolare riferimento alla scelta di materiali resistenti all'usura e antisdrucchiolevoli;
- la realizzazione di spazi protetti per il gioco dei bambini con l'esclusione di materiali vegetali pericolosi (spine, parti velenose);
- lo studio di una adeguata illuminazione;
- la protezione della fauna selvatica attraverso sistemazioni del suolo, della copertura vegetazionale, dell'illuminazione, che tengano in dovuto conto le esigenze della fauna terrestre ed avicola (stanziale e di passo) nonché la predisposizione di passaggi per la piccola fauna.

Potranno essere realizzate strutture di tipo leggero per ospitare servizi di custodia e di ristoro, per attività didattiche e di informazione: queste potranno occupare una percentuale massima pari al 1% della superficie complessiva dell'impianto, con altezza massima -ove non diversamente specificato - non superiore a 3,50 ml.

Tali strutture, da consentire solo se effettivamente necessarie alla sicurezza, funzionalità e migliore fruizione degli spazi, dovranno avere posizione e accessibilità tali da non richiedere la realizzazione di nuovi tratti stradali e da risultare compatibili con il contesto ambientale.

A tali fini potranno anche essere recuperate le eventuali costruzioni -anche agricole- già esistenti.

E' consentita inoltre la collocazione di isole ecologiche, previa verifica di inserimento nell'impianto spaziale complessivo dello spazio verde.

Per le aree destinate ad attività e/o attrezzature sportive sono ammessi interventi di nuova edificazione nonché interventi su strutture esistenti secondo i parametri di seguito precisati.

PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

Interventi di nuova edificazione	UF:	50 mq / 100 mq
	H max :	22,00 ml
	DF :	10,00 ml
	DC :	5,00 ml
Interventi su strutture esistenti	Ampliamento fino al 20% della SUL esistente.	
	DF :	10,00 ml
	DC :	5,00 ml

INTERVENTI SPECIFICI

1. Nell'area denominata "Ex Mercatino Borgo Chiaro" delimitata al n.28, è consentita la realizzazione di una struttura per attività pugilistica, dove è ammesso l'ampliamento del manufatto esistente fino al 50% della SUL.

In materia di distacchi tra i fabbricati e dai confini valgono le disposizioni previste dal DM n. 1444/68 e dal Regolamento Edilizio Comunale.

ART. 27 bis - TIRO A SEGNO

Per tale spazio si intendono le parti del territorio destinate :

- a Poligono di Tiro a Segno per lo svolgimento di attività istituzionali di addestramento, corsi e lezioni regolamentari per coloro che prestano servizio armato presso enti pubblici e privati o che sono obbligati alla frequentazione della sezione ai fini della richiesta di licenza di porto d'armi, sotto il controllo delle leggi di pubblica sicurezza;

- alla diffusione dello sport del Tiro a Segno e ad attività promozionali e ludiche ad esso propedeutiche.

Per l'area in oggetto, di proprietà del Ministero della Difesa-Sezione autonoma di Pescara, gli interventi sono di competenza delle pubbliche amministrazioni interessate con eventuale convenzione -ove necessario- con l'Amm.ne Com.le. Tali interventi sono regolati dai seguenti parametri urbanistico-edilizi.

PARAMETRI	UF :	50 mq / 100 mq
	H max :	22,00 ml
Interventi su strutture esistenti	Ampliamento fino al 100% della SUL esistente	
Distacchi	In materia di distacchi tra i fabbricati e dai confini valgono le disposizioni previste dal DM n.1444/68 e dal Regolamento Edilizio Comunale	

ART. 28 - PARCHEGGI

Per tali spazi si intendono :

28.1) le parti del territorio effettivamente destinate a parcheggio ai sensi della vigente normativa di cui all'art 3 lettera d) del DM 1444/68. In tali spazi gli interventi sono di competenza della pubblica Amministrazione.

Sono comunque ammessi anche interventi di operatori privati in aree di proprietà pubblica in regime di concessione del diritto di superficie, oppure in aree di proprietà privata con preventiva convenzione inerente la costruzione e la gestione del suolo e sottosuolo.

Sono ammesse le seguenti tipologie di parcheggi.

PARCHEGGI A RASO

La sistemazione di un parcheggio a raso deve essere sempre reversibile, tale cioè da consentire che l'area sia destinata ad altro scopo pubblico qualora il parcheggio non sia più necessario.

I parcheggi possono configurarsi anche come piazze e/o zone filtro a servizio di giardini, parchi, impianti sportivi.

Nei parcheggi a raso la superficie deve essere omogenea, con eventuale alberatura costituita da alberi d'alto fusto e distinzione tra percorsi pedonali e spazi di sosta.

Il trattamento delle superfici può essere differente a seconda degli usi e della dimensione: in caso di parcheggi a servizio di impianti sportivi, parchi ed aree ove si svolgono manifestazioni spettacolari, il terreno di superficie va stabilizzato e trattato con autobloccanti inerbiti.

Le specie arboree da utilizzare nei parcheggi devono rispondere alle seguenti caratteristiche:

- specie caducifolie con elevata capacità di ombreggiamento durante il periodo estivo e possibilità di soleggiamento del suolo durante il periodo invernale;
- specie con apparato radicale contenuto e profondo e con chioma rotondeggiante;
- specie caratterizzate dall'assenza di fruttificazione e essudati.

Nei parcheggi a raso possono ricomprendersi anche gli spazi necessari agli accessi pedonali e carrabili ai lotti o agli edifici, fermo restando la funzionalità del parcheggio.

E' consentita la realizzazione di servizi igienici pubblici o altri manufatti accessori, in base esclusivamente ad un progetto unitario predisposto dall'Amministrazione Comunale.

PARCHEGGI INTERRATI O COPERTI

Nei parcheggi interrati o coperti esistenti, sono ammessi interventi di ampliamento funzionali alle esigenze dell'Amministrazione Comunale secondo progetti unitari predisposti dalla stessa.

28.2) le parti del territorio destinate a parcheggio privato a raso che non concorrono al calcolo delle superfici a standard di cui all'art. 3 lettera d) del DM 1444/68.

ART. 29 - AREE E ATTREZZATURE PER L'ISTRUZIONE SUPERIORE ALL'OBBLIGO

Per aree e attrezzature per l'istruzione superiore all'obbligo si intendono le parti del territorio destinate alle strutture per l'istruzione secondaria di cui all'art 4 c. 5 del DM 1444/68. Gli interventi sono di competenza delle pubbliche Amministrazioni e/o soggetti privati, previa apposita convenzione con l'Amministrazione comunale.

Le aree sono preordinate ad espropriazione per pubblica utilità o a cessione gratuita nell'ambito di procedure negoziate o equivalenti, o per applicazione di disposizioni specifiche.

PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

Interventi di nuova edificazione	UF :	50 mq / 100 mq
	H max :	22,00 ml
	DF :	10,00 ml
	DC :	5,00 ml
Interventi su strutture esistenti	Ampliamento fino al 20% della SUL esistente.	
	DF :	10,00 ml
	DC :	5,00 ml

ART. 30 - ATTREZZATURE SANITARIE ED OSPEDALIERE

Il PRG individua le aree per attrezzature sanitarie ed ospedaliere di interesse generale di cui all'art 4 c. 5 del dm 1444/68.

Il PRG individua un'area di proprietà pubblica in località Campolungo quale possibile localizzazione di un'attrezzatura sanitaria ed ospedaliera di carattere intercomunale, fermo restando che una volta definite le caratteristiche dell'intervento ed i conseguenti parametri urbanistici si procederà con apposita variante urbanistica e relativa Valutazione Ambientale Strategica.

ART. 31 - PARCHI URBANI E TERRITORIALI

Il PRG individua due parchi di scala urbana e territoriale di cui all'art. 4 c. 5 del DM 1444/68, quali il Parco Fluviale delle aree protette del Tronto e del Castellano ed il Parco delle aree protette delle pendici del Colle S. Marco, rimandando ai successivi articoli 32 e 33 per le specifiche disposizioni.

Per entrambe le zonizzazioni individuate le previsioni hanno carattere conformativo e non costituiscono previsioni preordinate all'esproprio.

ART. 32 - PARCO FLUVIALE DELLE AREE PROTETTE DEL TRONTO E DEL CASTELLANO

Il PRG individua una zona da destinare a Parco fluviale delle aree protette del Tronto e del Castellano, al fine di consentire l'uso e la fruizione di uno straordinario ambito -l'accesso al quale è spesso impedito dalle condizioni di abbandono e di degrado- restituendone gli spazi a possibilità di uso compatibile, in particolare per la ricreazione, il tempo libero e l'attività di pratica sportiva. Più precisamente, il Parco fluviale delle aree protette del Tronto e del Castellano :

- riconosce la necessità di salvaguardare i corsi d'acqua, così da affidare alle generazioni future un contesto socio-culturale ed ecologico equilibrato;
- sottolinea la valenza dell'elemento naturale connesso al benessere individuale e collettivo, capace di rinnovare il senso di appartenenza caratterizzante di ogni popolazione;
- persegue in modo determinato e continuativo la qualità dell'ambiente e del paesaggio dei territori attraversati dal fiume;
- riconosce che curare l'ambiente naturale significa prendersi cura dell'intera popolazione, poiché il degrado ambientale sempre più diffuso è causa diretta di sofferenze e disagi emozionali e socio-culturali;
- promuove una gestione sostenibile dell'ecosistema fluviale per garantirne uno stato di salute ottimale permettendo la coesistenza di potenzialità ambientali, sociali ed economiche;
- propone di recuperare la vitalità del fiume, anche attraverso l'incremento sostenibile della portata idrica e la rinaturalizzazione dell'alveo e delle sponde;
- favorisce un rinnovato rapporto di confidenza col fiume fondato sul riconoscimento dell'universo fluviale nelle sue dimensioni ambientali, storiche e culturali;
- impertina il nuovo legame tra territorio e fiume sul coinvolgimento permanente della comunità locale, valorizzando l'apporto di cittadini, associazioni, portatori di interessi diffusi sul territorio;
- sostiene la dimensione della Natura quale spazio di interesse collettivo cui restituire forza ed appartenenza comuni, a salvaguardia dei più profondi valori di ogni individuo.

Al fine di dare concreta attuazione alle previsioni del Parco, si precisano di seguito gli interventi vietati, quelli ammissibili e i relativi criteri attuativi.

INTERVENTI VIETATI

a. All'interno del perimetro della zona destinata a Parco fluviale è vietata l'aratura di profondità superiore a cm 50. 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 e 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 solo nel caso di documentata e grave ostruzione dell'alveo al deflusso delle acque e comunque senza alterare l'ambiente fluviale qualora vi siano insediate specie faunistiche e/o botaniche protette o di evidente valore paesaggistico. I suddetti lavori di pulizia fluviale e manutenzione idraulica dovranno in ogni caso essere preventivamente autorizzati dall'Autorità Idraulica competente ed eseguiti conformemente alle disposizioni di cui al R.D. n. 523/1904 sulle Opere Idrauliche.

Demanio Idrico

Le aree demaniali di proprietà del Demanio Idrico, anche laddove eventualmente campite o retinate, non sono da considerare oggetto di zonizzazione o specifica destinazione d'uso. Tali aree sono regolamentate dal R.D. n.523/1904, dal D. Lgs. n.152/2006 e dall'art.

18 delle nta del PAI Tronto. Nel caso in cui interventi specifici prevedano l'utilizzo delle suddette pertinenze demaniali, dovrà procedersi ad apposite procedure autorizzative, da intendersi in ogni caso di carattere provvisorio.

INTERVENTI AMMISSIBILI

Sono ammissibili e consentiti i seguenti interventi :

- bonifica e disinquinamento del suolo;
- protezione dei processi di rinaturalizzazione in atto;
- mitigazione dell'inquinamento atmosferico e acustico mediante rimboschimenti areali;
- rinaturalizzazione della vegetazione perialveare;
- controllo sistematico degli scarichi diretti al fiume e monitoraggio costante della qualità delle acque;
- restauro delle permanenze per le aree coltivate;
- realizzazione di orti, colture ortive e floristiche;
- attività agro-silvo-pastorali;
- opere di attraversamento viarie ed impiantistiche;
- interventi di recupero ambientale;
- interventi edilizi di cui all'art. 3 lett. a,b,c,d del DPR n.380/01;
- attività di coltivazione floristica con realizzazione di serre nel rispetto di quanto indicato dalla L.R. n.13/90 e con impiego di materiali trasparenti;
- interventi di recupero e riuso dei manufatti esistenti da destinare a centri attrezzati, punti di interesse, centri di educazione ambientale, aule didattiche e destinazioni similari;
- realizzazione di strutture ristorative -o similari- con installazione di piccoli chioschi lignei o altro materiale ecompatibile, comunque di modeste dimensioni e solo ove consentito e reso possibile dalla morfologia del luogo;
- riqualificazione delle sponde;
- opere di presidio;
- individuazione degli habitat fluviali e loro conservazione e potenziamento;
- interventi specifici a favore dell'ittiofauna, pesca no kill, piscicoltura;
- realizzazione di percorsi ciclopedonali ed escursionistici;
- interventi per migliorare l'accessibilità esistente e la fruizione;
- realizzazione di percorsi vita e spazi attrezzati per giochi e ginnastica all'aperto.

PRESCRIZIONI

Dovrà in ogni caso essere garantita la conformità con le disposizioni di cui agli artt. 7, 11 e 12 delle nta del PAI.

CRITERI ATTUATIVI

Gli interventi devono essere finalizzati a permettere e garantire l'uso pubblico del Parco. Essi possono essere di iniziativa sia pubblica che privata, la cui attuazione avviene mediante intervento diretto preceduto dalla redazione di uno specifico studio di fattibilità (corredato dai Nulla-Osta necessari degli Organi competenti) e da un'apposita convenzione mirante in particolare a :

- permettere l'attraversamento di porzioni di proprietà private ove necessario;
- garantire in ogni caso la manutenzione degli spazi interessati.

L'Amministrazione Comunale si impegna ad incentivare le attività legate al Parco favorendo la formazione di cooperative di giovani e altre forme di impresa in grado di promuovere iniziative tese ad attrarre, rispettare, tutelare e dare valore intrinseco all'ambiente naturale.

ART. 33 - PARCO DELLE AREE PROTETTE DELLE PENDICI DEL COLLE SAN MARCO

Il PRG individua nell'area boscata sita alle pendici del Colle San Marco una zona da destinare a Parco di aree protette, con lo scopo di consentire l'uso e la fruizione di un territorio di particolare valore conservatosi senza rilevanti manomissioni.

Nel contesto del Colle San Marco -imponente altopiano calcareo a sud del territorio costituito quasi totalmente da travertino con pendici rivestite da boschi misti- l'area individuata dal PRG conserva infatti caratteristiche di unicità per la concomitante presenza di notevoli aspetti di pregio, come di seguito indicato.

ASPETTO ANTROPICO

- testimonianze storico-architettoniche, quali l'Eremo di San Marco, i resti del Convento Francescano di San Lorenzo, l'antica fornace, i sentieri delle "neviere";
- luoghi della memoria e della leggenda, quali la Grotta del Beato Corrado Miliani, anche essa testimonianza del fervore religioso e dell'eremitismo sviluppatosi sul Colle.

ASPETTO AMBIENTALE

- presenze botaniche e floristiche quali il Bosco delle Piagge, il Castagneto, i sentieri delle "ricciare";
- presenze geologico-geomorfologiche, quali la formazione denominata "Dito del diavolo", testimonianza dell'evoluzione del costone formato da calcari poggianti su terreni marnosi che ne causano la frattura.

In particolare, il Parco delle aree protette delle pendici del Colle San Marco ha lo scopo di:

- provvedere stabilmente alla tutela degli ambienti e delle testimonianze descritte;
- riconoscere e valorizzare l'importanza e la bellezza degli itinerari, in particolare il sentiero degli eremi tra Marche e Abruzzo alle pendici dei Monti Gemelli (Montagna dei Fiori e Montagna di Campi);
- mirare ad un utilizzo a scopo "educativo" attraverso l'attività di pratica sportiva compatibile e la creazione di aule ambientali, attraverso interventi di recupero e riuso di manufatti preesistenti.

Al fine di dare concreta attuazione alle previsioni del Parco, si precisano di seguito gli interventi vietati, quelli ammissibili e i relativi criteri attuativi.

INTERVENTI VIETATI

- a) ogni nuova edificazione, nonché l'ampliamento dei fabbricati esistenti;
- b) il danneggiamento delle specie vegetali derivante dall'introduzione di specie estranee che possano alterare l'equilibrio naturale e l'ecosistema di riferimento;
- c) il transito con mezzi motorizzati fuori dalle strade statali, provinciali, comunali e vicinali gravate da servitù di pubblico passaggio e private esistenti, con eccezione dei mezzi di servizio e di quelli occorrenti all'attività agro-silvo-pastorale;
- d) l'allestimento di impianti, percorsi o tracciati per attività sportiva con mezzi motorizzati;
- e) l'apposizione di cartelli e manufatti pubblicitari, esclusa la segnaletica stradale e turistica;
- f) l'apertura di nuove cave e l'ampliamento delle cave esistenti;
- g) la realizzazione di depositi e stoccaggi di materiali non agricoli;
- h) la costruzione di recinzioni delle proprietà se non con siepi e materiali tradizionali;
- i) i movimenti di terra che alterino in modo sostanziale e/o stabilmente il profilo del terreno, salvo che per le opere relative ai progetti di recupero ambientale.

INTERVENTI AMMISSIBILI

Sono ammissibili e consentiti i seguenti interventi :

- bonifica e disinquinamento del suolo;
- protezione dei processi di rinaturalizzazione in atto;
- abbattimento delle specie arboree nei limiti stabiliti dalle specifiche normative regionali;

- mitigazione dell'inquinamento atmosferico e acustico mediante rimboschimenti areali;
- rinaturalizzazione della vegetazione;
- restauro delle permanenze per le aree coltivate;
- realizzazione di orti, colture ortive e floristiche;
- interventi di recupero e riuso dei manufatti esistenti da destinare a centri attrezzati, punti di interesse, centri di educazione ambientale, aule didattiche e destinazioni similari;
- realizzazione di strutture ristorative -o similari- con installazione di piccoli chioschi lignei o altro materiale ecocompatibile, comunque di modeste dimensioni e solo ove consentito e reso possibile dalla morfologia del luogo;
- interventi di recupero e ridestinazione d'uso di immobili finalizzati all'implementazione della ricettività turistica secondo il modello dell'albergo diffuso mediante un preliminare programma di fattibilità che ne garantisca l'unitarietà gestionale;
- opere di presidio;
- realizzazione di percorsi ciclopedonali ed escursionistici;
- realizzazione di sentieri attrezzati a scopo turistico-didattico;
- interventi per migliorare l'accessibilità esistente e la fruizione;
- realizzazione di percorsi vita e spazi attrezzati per giochi e ginnastica all'aperto;

CRITERI ATTUATIVI

Gli interventi devono essere finalizzati a permettere e garantire l'uso pubblico del Parco. Essi possono essere di iniziativa sia pubblica che privata, la cui attuazione avviene mediante intervento diretto preceduto dalla redazione di uno specifico studio di fattibilità (corredato dai Nulla-Osta necessari degli Organi competenti) e da un'apposita convenzione mirante in particolare a :

- permettere l'attraversamento di porzioni di proprietà private ove necessario;
- garantire in ogni caso la manutenzione degli spazi interessati.

L'Amministrazione Comunale si impegna ad incentivare le attività legate al Parco favorendo la formazione di cooperative di giovani e altre forme di impresa in grado di promuovere iniziative tese ad attrarre, rispettare, tutelare e dare valore intrinseco all'ambiente naturale.

ART. 34 - AREE ED ATTREZZATURE PER L'UNIVERSITA'

Tali aree comprendono gli spazi e le attrezzature destinate a sedi universitarie e post-universitarie, nonché a scuole di specializzazione e formazione, attività di ricerca e similari, attività di convitto e college.

PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

Interventi di nuova edificazione	UF :	50 mq / 100 mq
	H max :	22,00 ml
	DF :	10,00 ml
	DC :	5,00 ml

Interventi su strutture esistenti	Ampliamento fino al 20% della SUL esistente ove consentito dalla specifica normativa di zona.	
	DF :	10,00 ml
	DC :	5,00 ml

ART. 35 - AREE PER PUBBLICI SERVIZI, RETI ED ATTREZZATURE TECNOLOGICHE

Per aree per pubblici servizi, reti ed attrezzature tecnologiche si intendono le parti del territorio destinate alle strutture ed ai servizi di interesse generale realizzati dagli enti competenti su proprietà pubbliche o private quali manufatti per impianti, servizi tecnici e amministrativi relativi alle reti telefoniche, idriche, elettriche, del gas, per la depurazione delle acque, di soccorso acquedottistico, ecc. con applicazione dei seguenti parametri :

UF :	80 mq / 100 mq
H max :	7,50 ml
DF :	10,00 ml
DC :	5,00 ml

ART. 36 - ALTRE AREE PER SERVIZI ED ATTREZZATURE

Tali aree comprendono ulteriori servizi ed attrezzature di interesse collettivo che non concorrono al conseguimento degli standard urbanistici di Piano.
In esse sono ricomprese le seguenti tipologie:

- aree ed attrezzature per destinazioni militari (ivi compresi Caserma Clementi, Caserma Carabinieri, Supercarcere);
- aree ed attrezzature del Palazzo Uffici Finanziari, Sede CIIP, Sede Questura, Sede Polizia Stradale;
- aree, attrezzature ed impianti destinati allo smaltimento dei rifiuti;
- aree ed attrezzature per la rottamazione degli autoveicoli.

Per gli interventi di ciascuna delle suddette destinazioni si rimanda alle normative di settore.

Relativamente alle aree delle discariche dismesse non sono ammissibili reimmissioni a coltura e/o ampliamenti. Dovranno essere effettuati i lavori di messa in sicurezza e, ove necessario, la completa bonifica dei siti.

INTERVENTI SPECIFICI

Nell'immobile distinto al Fg.78-part.54,711porz. è consentita l'equiparazione della destinazione d'uso tra uffici pubblici e uffici e servizi privati.

NORME SPECIFICHE per l'Hotel Marche.

Il PRG recepisce le destinazioni d'uso presenti nell'immobile "Hotel Marche" quali:

- struttura ricettiva-alberghiera;
- attività commerciali;
- centro di formazione locale e professionale;
- scuola superiore all'obbligo;
- uffici ed attività direzionali.

ART. 37 - AREE CIMITERIALI

Per aree cimiteriali e relative zone di rispetto si intendono le parti del territorio occupate dalle attrezzature cimiteriali e dagli spazi limitrofi. In esse, gli interventi sulle attrezzature esistenti e loro ampliamenti sono di competenza esclusiva della pubblica Amministrazione.

Le zone di rispetto cimiteriali sono cartograficamente delimitate dal PRG nel rispetto della Variante al Piano Regolatore Cimiteriale (approvata con delibera di C.S. n. 13 del 14/05/2009) del Comune di Ascoli Piceno.

Le aree interessate dall'ampliamento delle strutture cimiteriali sono preordinate ad espropriazione per pubblica utilità.

All'interno delle zone di rispetto cimiteriali sono ammessi eventuali interventi sull'edilizia preesistente nel rispetto delle norme di PRG.

Negli spazi limitrofi alle attrezzature cimiteriali ricadenti nelle fasce di rispetto di cui agli elaborati grafici, la realizzazione di nuove superfici accessorie di modesta entità (edicole, chioschi, serre) è consentita in base a progetti unitari predisposti dalla pubblica Amministrazione.

Norme particolari : Subordinatamente all'individuazione di un'area di proprietà comunale reputata idonea e mediante apposita successiva variante urbanistica, l'Amm.ne Com.le procederà alla delimitazione di un'area da destinare a cimitero degli animali.

ART. 38 - MOBILITA': VIABILITA' E RELATIVE PERTINENZE.

Tali zone comprendono gli spazi pubblici esistenti e di nuova formazione destinati alla circolazione e alla sosta di pedoni e veicoli con relative fasce di rispetto.

In tali spazi sono previsti la realizzazione ed il mantenimento delle infrastrutture viarie nonché degli elementi di arredo stradale per la riduzione dell'impatto visivo, dell'inquinamento acustico e chimico e degli eventuali servizi accessori.

Le aree destinate alla nuova viabilità sono preordinate ad espropriazione per pubblica utilità o a cessione gratuita secondo specifiche disposizioni.

Le previsioni di nuovi tracciati stradali indicate negli elaborati grafici del PRG assumono carattere prescrittivo, con possibilità di apportare lievi modifiche in sede di progettazione definitiva/esecutiva, dettate esclusivamente da esigenze tecniche.

Devono essere rispettate le disposizioni relative alle fasce di rispetto di cui al Nuovo Codice della Strada e relativo regolamento di attuazione e/o DM n.1404/68.

In particolare, in merito alla viabilità Statale in gestione Anas, si riportano le prescrizioni da rispettare con riferimento alle distanze per edificazioni, ampliamenti, ricostruzioni per i tratti al di fuori dei centri abitati, fronteggianti le predette statali in conformità alle disposizioni del DM n.1404/68, dall'art.16 del Codice della Strada e dall'art.26 del relativo Regolamento di attuazione. In particolare:

- RA 11 Raccordo Autostradale "Ascoli- P. d'Ascoli" (Autostrada di tipo A) : la fascia di rispetto stradale, da computarsi in conformità del predetto Decreto a partire dal confine di proprietà stradale, è di 60,00 metri. Nella fascia di rispetto stradale qualsiasi eventuale strada di servizio o parcheggio potranno essere realizzati a non meno di 25,00 metri dal confine stradale per l'asta principale e 10,00 metri per i rami di svincolo;
- SS 4 Via Salaria (tratti con sezione di tipo B – strada extraurbana principale) : la fascia di rispetto stradale, misurata a partire dal confine stradale, è di 40,00 metri. Nella fascia di rispetto stradale qualsiasi eventuale strada di servizio o parcheggio potrà essere realizzata a non meno di 20,00 metri dal confine stradale per l'asta principale e 10,00 metri per i rami di svincolo;
- SS 4 Via Salaria (tratti con sezione di tipo C – strade extraurbane secondarie) : la fascia di rispetto stradale, misurata a partire dal confine stradale, è di 30,00 metri.

Nella fascia di rispetto stradale qualsiasi eventuale strada di servizio o parcheggio potrà essere realizzata a non meno di 20,00 metri dal confine stradale per l'asta principale e 10,00 metri per i rami di svicolo;

- **SS 81** (strada di tipo C – strade extraurbane secondarie) : la fascia di rispetto stradale, misurata a partire dal confine stradale, è di 30,00 metri. Nella fascia di rispetto stradale qualsiasi eventuale strada di servizio o parcheggio potrà essere realizzata a non meno di 20,00 metri dal confine stradale per l'asta principale e 10,00 metri per i rami di svicolo.

I viali alberati e le fasce di rispetto stradali dovranno essere sistemati secondo le modalità di cui al precedente art. 6 comma d).

ART. 39 - MOBILITA': FERROVIA E RELATIVE PERTINENZE.

Tali zone comprendono gli spazi occupati dalla linea ferroviaria e dalle strutture connesse. Le aree relative alla linea ferroviaria sono destinate al mantenimento ed al potenziamento della stessa infrastruttura.

Gli interventi in tale zona sono di competenza dell'Ente preposto; per le modalità di attuazione ed i criteri di intervento si rimanda alla specifica normativa di settore.

Dovrà in ogni caso essere garantito il rispetto delle disposizioni in materia di fasce di rispetto ferroviario.

ART. 40 - MOBILITA': AREE PEDONALI. PISTE CICLABILI. PERCORSI PEDONALI- SPORTIVI. RETE ESCURSIONISTICA COMUNALE

AREE PEDONALI :

Si intendono per aree pedonali gli spazi pubblici e/o privati di uso pubblico esistenti e di nuova formazione destinati alla circolazione dei pedoni e, ove compatibile, delle biciclette, eventualmente anche alberati ed il disegno dei quali deve garantire in primo luogo il confort del pedone o del fruitore. Eventuali spazi adibiti a parcheggio e/o ingresso degli automezzi agli edifici, nonché eventuali spazi destinati al carico ed allo scarico delle merci, non debbono ostacolare i percorsi pedonali né condizionare il disegno e l'immagine dello spazio aperto in oggetto. La pavimentazione deve essere realizzata in materiali antisdrucchiolevoli. L'illuminazione, a differenti altezze, deve tenere conto dello specifico carattere della eventuale frequentazione notturna. Potranno essere inoltre installati chioschi ad un piano per esercizi di vicinato, pubblici esercizi nonché per la realizzazione di servizi igienici, nel limite di una superficie coperta non superiore al 10% della superficie complessiva ed esclusivamente in base a progetti unitari predisposto dall'Amm.ne Com.le.

PISTE CICLABILI :

Si intendono per piste ciclabili gli spazi pubblici e/o privati di uso pubblico esistenti (individuati negli specifici elaborati grafici PR_MOB_01 e PR_MOB_02) e di nuova formazione destinati alla circolazione delle biciclette.

PERCORSI PEDONALI - SPORTIVI :

Si intendono per percorsi pedonali-sportivi gli spazi pubblici e/o privati di uso pubblico ed i tratti di strade pubbliche urbane e/o extra-urbane prive di marciapiede, che possono essere destinati all'eventuale sistemazione o adattamento al fine di agevolare la pratica sportiva del podismo e attività similari. Gli interventi di sistemazione possono essere attuati previa studio preliminare di fattibilità, secondo le seguenti caratteristiche e finalità :

- aumentare la fruibilità pedonale dei tratti stradali;
- agevolare la pratica podistica su strada;

- sistemare le superfici con manto erboso o soluzioni naturalistiche a basso impatto;
- migliorare e razionalizzare lo smaltimento delle acque meteoriche;
- migliorare la sicurezza stradale ampliando i coni di visibilità nei tracciati curvilinei;
- aumentare gli standard di manutenzione del verde e della vegetazione ai margini stradali;
- favorire le operazioni di sfalcio e potatura con mezzi meccanici.

RETE ESCURSIONISTICA COMUNALE :

1. Il PRG riconosce l'importanza della mobilità dolce nella valorizzazione delle componenti paesaggistiche e panoramiche del territorio e conformemente alla L.R. n. 2/2010 e alla L.R. n. 18/2010 individua i percorsi e gli itinerari che costituiscono la Rete Escursionistica Comunale (REC). Al fine di favorire uno sviluppo turistico sostenibile ed una piena fruizione ricreativa, didattica e sociale, il Comune garantisce il recupero, la tutela, la manutenzione e la promozione della REC per la pratica dell'escursionismo e del cicloescursionismo, nonché la realizzazione di strutture correlate, quale elemento caratterizzante del proprio patrimonio ambientale, paesaggistico, storico e culturale.

E' fatto salvo il procedimento di dichiarazione di notevole interesse pubblico ai sensi degli art. 138 e segg. del D. Lgs. n.42/2004.

2. La REC è costituita dall'insieme di strade carrarecce, mulattiere, tratturi, piste e sentieri riportati su carte IGM e cartografia regionale, comunale, CAI o comunque esistenti sul territorio. Ne sono altresì parte integrante, seppure ad uso promiscuo, piste, strade vicinali, comunali e provinciali che consentono l'attività di escursionismo e cicloescursionismo anche di media e lunga percorrenza.

3. E' fatto divieto a chiunque di alterare o modificare lo stato di fatto della REC e in particolare di mutare la destinazione d'uso degli spazi, impedirne il libero accesso, eseguirvi opere, sovrapporvi infrastrutture o esercitare azioni dirette a violare tali divieti. Nell'ambito dei propri poteri di vigilanza sul territorio, il Comune assicura che la REC non venga interrotta o alterata da interventi edilizi, movimenti terra, recinzioni, cancelli, sbarre o altro tipo di ostacolo. Anche al fine di consentire le azioni di recupero, ripristino, completamento e manutenzione, nonché l'apertura di nuovi passaggi pedonali, il Comune dispone l'arretramento o la rimozione di opere poste a ostacolo della REC, nonché il ripristino dello stato ante quo. In caso di inerzia, il Comune esegue detti interventi a carico dei responsabili.

Nel caso di interventi edilizi eccedenti la manutenzione ordinaria, qualora l'area oggetto di trasformazione edilizia sia interessata dalla REC, il titolo di assenso edilizio comunque denominato e formato, anche per silenzio-assenso, dovrà essere subordinato a specifica convenzione con il Comune per l'asservimento della stessa all'uso pubblico perpetuo.

4. Sulla Rete sentieristica e ciclopedonale è vietata la percorrenza con mezzi a motore, esclusi i mezzi di soccorso o vigilanza. Sulle strade ad uso promiscuo, il transito veicolare può essere oggetto di limitazioni.

5. Gli strumenti urbanistici comunali recepiscono il sistema dei percorsi individuati dalla RESM secondo la normativa regionale vigente, recepiscono le prescrizioni del D.Lgs. n.285/92 (Codice della Strada) relative alle fasce di rispetto e si conformano alle disposizioni del DM n.557/99 (Regolamento sulle piste ciclabili).

La REC è rappresentata negli specifici elaborati grafici del PRG dedicati alla mobilità dolce, consultabili online sul sito dell'Albo Pretorio. Il Comune redige una tavola riassuntiva in scala 1:25000 d'intesa con il CAI, relativa all'intero territorio comunale e collabora con i soggetti istituzionali e associativi interessati ad un'azione di coordinamento per la tutela e la promozione della REC di livello ultracomunale. Le indicazioni contenute nella tavola riassuntiva sono da intendersi di massima e potranno pertanto essere oggetto di aggiornamenti e verifiche mediante redazione di ulteriori elaborati grafici anche di dettaglio da redigere in collaborazione con il CAI, senza che ciò costituisca variante al PRG.

6. L'aggiornamento periodico, le modalità di ripristino e manutenzione, la segnaletica e segnatura nonché le azioni di monitoraggio, valorizzazione e promozione della REC sono stabiliti d'intesa con il CAI, anche mediante specifiche convenzioni nell'ambito delle sue competenze definite dalla Legge. La tipologia e le modalità della segnaletica verticale e

della segnatura della REC sono quelle adottate dal CAI, riconosciute in ambito nazionale e internazionale.

7. La manutenzione e il ripristino della REC devono essere in ogni caso eseguiti con tecniche e materiali tradizionali e secondo regola d'arte, con particolare riguardo al fondo, ai cigli e agli elementi salienti (fossati, muretti a secco, dissuasori, devia acqua. ecc.) nonchè ad attività manutentive di spietatura, decespugliamento e livellamento.

Sulle strade ad uso promiscuo della REC devono essere garantiti :

- la sicurezza della percorrenza ciclopedonale, mediante dispositivi e segnali di monito e rallentamento, ripristino della regolarità del fondo, ecc.;
- il miglioramento ambientale, mediante realizzazione o ripristino di banchine laterali, ripiantumazione di essenze, sversamento acque meteoriche, ecc.

D'intesa con il CAI, il Comune promuove la differenziazione delle percorrenze e le soluzioni tecniche adeguate a superare o ridurre le situazioni di conflitto sui percorsi di uso promiscuo.

8. Compatibilmente con la morfologia del terreno, negli interventi sulla Rete sentieristica e ciclopedonale deve tenersi conto delle necessità delle persone disabili, con riferimento alle normative in vigore. In alternativa, potranno essere realizzati percorsi specificamente dedicati alle persone con disabilità, adeguatamente attrezzati e segnalati.

ART. 41 - MOBILITA': AREE PER STAZIONI DI SERVIZIO AUTOMOBILISTICO

STRALCIATO

ART. 42 - AREE DI EMERGENZA

Per aree di emergenza si intendono le zone immediatamente utilizzabili in caso di eventi calamitosi e nelle quali possano essere insediate strutture di accoglienza sia provvisorie (tendopoli, roulotte) che stabili (moduli abitativi e sociali). Per le indicazioni e prescrizioni di dettaglio si rimanda al Piano di Protezione civile comunale.

CAPO III - PARTI CONSOLIDATE

ART. 43 - NORME GENERALI

Per “parti consolidate” si intendono le parti del territorio comunale che presentano un’organizzazione urbanistico-edilizia con caratteri di omogeneità e riconoscibilità, sia sotto il profilo del rapporto formale tra spazi pubblici e privati, tipi edilizi, funzioni urbanistiche e destinazioni d’uso, sia in riferimento al processo di formazione storica che li ha contraddistinti.

Il PRG individua le “parti consolidate” negli specifici elaborati grafici distinguendo subambiti nei quali sono consentiti interventi di riqualificazione del tessuto esistente ed eventualmente - e in casi limitati - di controllata trasformazione, secondo i parametri, le modalità e le destinazioni d’uso precisati per ciascun subambito. Si applicano le norme generali di seguito elencate.

PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

La superficie fondiaria (SF) è la superficie complessiva interessata dall’intervento, misurata al netto delle zone destinate alla viabilità, e che deve essere verificata attraverso specifico rilievo topografico del terreno.

Per lotti eventualmente ancora liberi, è stabilito un indice di fabbricabilità fondiaria (IF) come riportato per ciascun subambito nei successivi articoli.

Nel caso di interventi sull’edilizia esistente, sono ammessi interventi di demolizione e ricostruzione secondo la volumetria acquisita, con esclusione dei tessuti storici, degli edifici di interesse storico-culturale e di quelli di interesse documentale di cui ai successivi articoli.

STANDARD URBANISTICI

Gli standard urbanistici devono soddisfare le quantità minime previste dal REC, con eccezione delle medie e grandi strutture di vendita che devono soddisfare le quantità di parcheggi stabilite dalla vigente legislazione regionale.

ATTUAZIONE

Nelle parti consolidate il PRG si attua mediante intervento edilizio diretto o piano urbanistico preventivo e successivo intervento edilizio, secondo i casi specificati nei successivi articoli.

Per ogni intervento edificatorio ricadente negli ambiti di tutela di industrie a rischio di incidente rilevante di cui alla Tav. “PR-RIR-01” deve essere preventivamente acquisito il parere del CTR (Comitato Tecnico Regionale).

Sono comprese nelle parti consolidate le seguenti tipologie di cui ai successivi articoli:

- tessuto storico (centro storico del capoluogo, brani di tessuto esterni al centro storico, centri e nuclei storici di frazione);
- tessuto di interesse storico-culturale (beni culturali di interesse storico artistico, edifici ed aree di interesse documentale);
- tessuto prevalentemente residenziale (di conservazione, ad alta densità edilizia, a media densità edilizia, a bassa densità edilizia);
- zone di recupero e valorizzazione (zone di recupero di aree abbandonate o parzialmente compromesse, zone di recupero di edifici incongrui);
- zone in territorio extraurbano (aree agricole, aree ad elevato valore ambientale, fabbricati rurali, nuove costruzioni in zona agricola).

ART. 44 - TESSUTO STORICO

Per tessuto storico si intendono le parti del tessuto urbano esistente di impianto storico, così come individuate negli specifici elaborati grafici.

Tali parti sono riferite ai seguenti ambiti :

- centro storico del capoluogo;
- brani di tessuto esterni al centro storico;
- centri e nuclei storici di frazione.

Per gli edifici e le aree ricadenti nel perimetro del centro storico del capoluogo valgono le Norme Tecniche di Attuazione e le prescrizioni contenute nella “Guida agli Interventi” di cui alla Variante al PPE Centro Storico approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 19 del 24/03/2011 e s.m.i.

Possono essere consentiti ulteriori specifici piani di recupero di iniziativa pubblica o privata. Per gli ambiti fluviali situati all’interno del centro storico del capoluogo vincolati ai sensi dell’art.136 del D. Lgs. n.42/2004, per ogni intervento di carattere edile è opportuna la redazione di uno specifico piano di recupero al fine di garantire maggiori e puntuali livelli di tutela paesaggistica.

ART. 45 - BENI CULTURALI DI INTERESSE STORICO - ARTISTICO

Il PRG individua tali beni già assoggettati alle disposizioni del vigente D. Lgs. n. 42/2004 mediante vincolo diretto, ivi compresi i beni già vincolati ai sensi della Legge n. 1089/39 e del D.Lgs. n. 490/99.

I beni culturali oggetto di vincolo sono costituiti da beni immobili di interesse storico-artistico, architettonico ed archeologico, così come individuati negli specifici Elaborati tecnici e grafici allegati e relative schede analitiche.

In essi sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e restauro conservativo di cui all’art. 3 del DPR n. 380/2001 lett. a) e c) mediante intervento diretto con assenso preventivo della Soprintendenza delle Marche, ivi compreso il pronunciamento sull’eventuale mutamento di destinazione d’uso.

Valgono in ogni caso le disposizioni di cui al D. Lgs. n. 42/2004 e s.m.i.

ART. 46 - EDIFICI ED AREE DI INTERESSE DOCUMENTALE

Nel presente articolo sono compresi:

- i beni immobili che pur non assoggettati a vincolo diretto né comunque sottoposti alle disposizioni di cui al D. Lgs. n.42/2004, sono individuati dal PRG come edifici di interesse documentale in quanto espressione significativa o riconoscibile di una cultura o di un’epoca storica;
- i giardini privati o le aree verdi significativi sotto il profilo storico e paesaggistico-ambientale;
- i luoghi, i sentieri, i monumenti ed i cippi in località Colle San Marco quali segni della memoria della resistenza partigiana.

I beni oggetto del presente articolo sono individuati negli specifici elaborati grafici nonché nelle relative schede censuarie analitiche.

In essi sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro e risanamento conservativo di cui all'art. 3 del DPR n. 389/2001 lett. a), b) e c) mediante intervento diretto previa assenso preventivo della Soprintendenza delle Marche, ivi compreso il pronunciamento sull'eventuale mutamento di destinazione d'uso.

La vegetazione esistente deve essere mantenuta e curata secondo le prescrizioni di cui all'art. 6 comma d) delle presenti nta; gli elaborati tecnici relativi a progetti di interventi specifici nelle aree verdi devono in ogni caso essere accompagnati da relazione botanico-vegetazionale redatta da tecnico specializzato.

ART. 47 - TESSUTO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE DI CONSERVAZIONE

Per tessuto prevalentemente residenziale di conservazione si intende la parte del territorio urbano esistente (compresa la "Zona 2 di completamento intensiva" del precedente PRG) allo stato odierno definibile saturo, dove si riscontra una prevalente funzione residenziale con presenza di funzioni terziarie (commerciali e di servizio).

Sono ammessi interventi relativi al patrimonio edilizio esistente ai sensi dell'art. 3 lett. a), b), c), d) del DPR n. 380/2001 mediante intervento edilizio diretto.

DESTINAZIONI D'USO Terziarie (attività commerciali, pubblici esercizi per ricezione, ristoro e svago, attività direzionali e di servizio, artigianato di servizio, studi professionali e uffici privati).

Residenziali
Percentuale : min 80%

STANDARD La dotazione di parcheggi per la residenza deve rispettare le quantità stabilite dal REC.
La dotazione di parcheggi per medie e grandi strutture di vendita deve rispettare le quantità stabilite dalla vigente legislazione regionale.
Il Comune può applicare il ricorso alla monetizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria.

PRESCRIZIONI Non sono ammesse le lavorazioni inquinanti o comunque incompatibili con la residenza.

ART. 48 -TESSUTO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE AD ALTA DENSITA'

Per tessuto prevalentemente residenziale ad alta densità si intendono le parti del territorio urbano esistente (comprese le aree già indicate come "Zona 3 di completamento semintensivo" e "Zona 4 di completamento centrale" del precedente PRG) dove si riscontra una prevalente funzione residenziale con al contempo una significativa presenza di funzioni terziarie (commerciali e di servizio) e una complessiva alta densità edilizia.

Sono ammessi interventi relativi al patrimonio edilizio esistente ai sensi dell'art. 3 lett. a), b), c), d) del DPR n. 380/2001 mediante intervento edilizio diretto, nonché interventi di nuova edificazione su lotti eventualmente ancora liberi o su porzioni di essi mediante intervento edilizio diretto secondo i parametri di seguito precisati:

PARAMETRI	IF	max : 3,00 mc/mq
	H	max : 15,00 ml
DISTANZE	DF	min : ml 10,00
	DC	min : ml. 5,00
DESTINAZIONI D'USO	<u>Terziarie</u> (attività commerciali, pubblici esercizi per ricezione, ristoro e svago, attività direzionali e di servizio, artigianato di servizio, studi professionali e uffici privati).	
	<u>Residenziali</u> Percentuale : min 70%	
STANDARD	La dotazione di parcheggi per la residenza deve rispettare le quantità stabilite dal REC. La dotazione di parcheggi per medie e grandi strutture di vendita deve rispettare le quantità stabilite dalla vigente legislazione regionale. Il Comune può applicare il ricorso alla monetizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria.	
PRESCRIZIONI	Non sono ammesse le lavorazioni inquinanti o comunque incompatibili con la residenza. Per eventuali nuove edificazioni il rilascio del Permesso di Costruire è subordinato alla verifica dell'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria da parte dell'UTC, con eventuale progettazione e realizzazione delle stesse -ove necessario- a cura e spese del soggetto privato ed a scomputo degli oneri relativi.	
INTERVENTI SPECIFICI	Nell'immobile distinto al Fg.70-part.91 è consentita l'equiparazione della destinazione d'uso tra uffici pubblici e uffici e servizi privati.	

ART. 49 -TESSUTO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE A MEDIA DENSITA'

Per tessuto prevalentemente residenziale a media densità si intende la parte del territorio urbano esistente (comprese le aree già indicate come "Zona 5 di completamento estensiva A" e "Zona 6 di completamento estensiva B" del precedente PRG) dove si riscontra una prevalente funzione residenziale con al contempo una sporadica presenza di funzioni terziarie (commerciali e di servizio) e una complessiva media densità edilizia.

Sono ammessi interventi relativi al patrimonio edilizio esistente ai sensi dell'art. 3 lett. a), b), c), d) del DPR n. 380/2001 mediante intervento edilizio diretto nonché interventi di nuova edificazione su lotti eventualmente ancora liberi o su porzioni di essi mediante intervento edilizio diretto secondo i parametri di seguito precisati:

PARAMETRI	IF	max : 2,00 mc/mq
	H	max : 12,00 ml
DISTANZE	DF	min : ml 10,00
	DC	min : ml. 5,00

DESTINAZIONI D'USO	<p><u>Terziarie</u> (attività commerciali, pubblici esercizi per ricezione, ristoro e svago, attività direzionali e di servizio, artigianato di servizio, studi professionali e uffici privati).</p> <p><u>Residenziali</u> Percentuale : min 80%</p>
STANDARD	<p>La dotazione di parcheggi per la residenza deve rispettare le quantità stabilite dal REC.</p> <p>La dotazione di parcheggi per medie e grandi strutture di vendita deve rispettare le quantità stabilite dalla vigente legislazione regionale.</p> <p>Il Comune può applicare il ricorso alla monetizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria.</p>
PRESCRIZIONI	<p>Non sono ammesse le lavorazioni inquinanti o comunque incompatibili con la residenza.</p> <p>Per eventuali nuove edificazioni il rilascio del Permesso di Costruire è subordinato alla verifica dell'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria da parte dell'UTC, con eventuale progettazione e realizzazione delle stesse -ove necessario- a cura e spese del soggetto privato ed a scomputo degli oneri relativi.</p>

INTERVENTI SPECIFICI

Per gli interventi di seguito elencati vengono stabilite specifiche disposizioni, con applicazione dei parametri sopraindicati fatta eccezione per le modifiche inerenti le volumetrie realizzabili negli interventi n.1 e n.3.

1. Intervento in località Poggio di Bretta cartograficamente delimitato al n.340 con codice identificativo MD-7 e relativo ad aree già ricadenti nel comparto C1 del PRG Benevolo in corso di attuazione, per cui si conferma l'indice fondiario originario pari a 2,5 mc/mq.
2. Intervento in località via Adriatico cartograficamente delimitato al n.155, con estensione del tessuto residenziale a media densità edilizia e cessione gratuita di porzione da destinare a parcheggio pubblico con ripristino del marciapiede.
3. Intervento in località via Loreto, ricadente in zona centrale di contesto urbanizzato e cartograficamente delimitato al n.11, con inserimento di porzione est dell'area nel tessuto a media densità edilizia e con cessione gratuita di porzioni a nord e ovest di aree che si intersecano con la proprietà comunale da destinare a Spazi pubblici attrezzati di cui all'art.27 e a Parcheggio pubblico di cui all'art.28 delle nta. Si stabilisce una volumetria massima per l'intervento non superiore a mc 2500 di edilizia residenziale convenzionata.

ART. 50 -TESSUTO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE A BASSA DENSITA'

Per tessuto prevalentemente residenziale a bassa densità si intendono le parti del territorio urbano esistente (comprese le aree già indicate come "Zona 7 estensiva C" e "Zona 8 estensiva D" del precedente PRG) dove si riscontra una prevalente funzione residenziale con al contempo una sporadica o nulla presenza di funzioni terziarie (commerciali e di servizio) e una complessiva bassa densità edilizia.

Sono ammessi interventi relativi al patrimonio edilizio esistente ai sensi dell'art. 3 lett. a), b), c), d) del DPR n. 380/2001 mediante intervento edilizio diretto nonché interventi di

nuova edificazione su lotti eventualmente ancora liberi o su porzioni di essi mediante intervento edilizio diretto secondo i parametri di seguito precisati:

PARAMETRI	IF	max : 0,70 mc/mq
	H	max : 7,50 ml
DISTANZE	DF	min : ml 10,00
	DC	min : ml. 5,00
DESTINAZIONI D'USO	<u>Terziarie</u> (attività commerciali, pubblici esercizi per ricezione, ristoro e svago, attività direzionali e di servizio, artigianato di servizio, studi professionali e uffici privati).	
	<u>Residenziali</u> Percentuale : min 80%	
STANDARD	La dotazione di parcheggi per la residenza deve rispettare le quantità stabilite dal REC. La dotazione di parcheggi per medie e grandi strutture di vendita deve rispettare le quantità stabilite dalla vigente legislazione regionale. Il Comune può applicare il ricorso alla monetizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria.	
PRESCRIZIONI	Non sono ammesse le lavorazioni inquinanti o comunque incompatibili con la residenza. Per eventuali nuove edificazioni il rilascio del Permesso di Costruire è subordinato alla verifica dell'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria da parte dell'UTC, con eventuale progettazione e realizzazione delle stesse -ove necessario- a cura e spese del soggetto privato ed a scomputo degli oneri relativi.	

INTERVENTI SPECIFICI

Per gli interventi di seguito elencati vengono stabilite specifiche disposizioni, con applicazione dei parametri sopraindicati.

1. Intervento in località Poggio di Bretta cartograficamente delimitato al n.47, con inserimento di area nel tessuto a bassa densità edilizia e con cessione gratuita di area da destinare a parcheggio pubblico, da effettuare prima del rilascio del titolo abilitativo per la realizzazione delle volumetrie private.

2. Intervento in località via III Ottobre cartograficamente delimitato al n.196, con inserimento di area nel tessuto a bassa densità edilizia e con cessione gratuita delle particelle già occupate per la realizzazione delle strutture sportive comunali e aree attigue (Fg.104-part.1199,1201,1202) e per l'allargamento di via III Ottobre (Fg.104-part.237), da effettuare prima del rilascio del titolo abilitativo per la realizzazione delle volumetrie private.

ART. 51 - VERDE PRIVATO O DI RISPETTO

Per verde privato o di rispetto o di attenuazione dell'impatto stradale si intendono le parti del territorio con presenza di verde di proprietà privata o pubblica che non costituiscono standard urbanistico, ove sono ammessi solo gli interventi sul patrimonio edilizio esistente secondo i casi di cui all'art. 3 lett. a), b), c), d) del DPR n. 380/2001.

La vegetazione esistente deve essere mantenuta e curata secondo le prescrizioni di cui all'art. 6 comma d) delle presenti nta.

ART. 51 bis - VERDE PRIVATO SPORTIVO ATTREZZATO

Per verde privato sportivo attrezzato si intendono le parti del territorio destinate ad attività sportive, ricreative e per il tempo libero di proprietà privata che non costituiscono standard urbanistico.

In esse sono ammessi gli interventi sul patrimonio edilizio esistente secondo i casi di cui all'art. 3 lett. a), b), c) e d) del DPR n. 380/2001, nonché l'eventuale realizzazione di nuovi manufatti esclusivamente a servizio dell'attività, comunque di modesta entità e di altezza massima non superiore a m 3,50.

ART. 52 - ORTI

Un orto è un appoderamento di terreno destinato alla produzione di fiori, frutta e ortaggi per esigenze di natura familiare o assimilabili.

Le aree destinate alla realizzazione degli orti possono essere delimitate lungo il loro perimetro esterno con l'installazione di recinzioni mascherate con siepi realizzate con paletti in ferro e rete metallica a maglie, di altezza non superiore a m. 1.80.

Le suddivisioni interne degli orti dovranno essere invece eseguite con materiale vivo di altezza non superiore a m. 1,00.

Gli orti sono articolati nelle seguenti tipologie:

- orti esistenti;
- nuovi orti -urbani e periurbani- quali elementi costitutivi ed integranti delle nuove Aree Progetto di cui al successivo Capo IV - Parti in Trasformazione.

Obiettivo della norma è:

- considerare gli orti come realtà sociale, urbanistica e storica sottraendoli a situazioni di marginalità e degrado;
- tutelare la memoria storica degli orti esistenti e la formazione di nuovi orti favorendo la socialità e la partecipazione dei cittadini e le relative possibilità di aggregazione;
- favorire l'assegnazione di orti da parte dell'Amministrazione mediante specifico disciplinare attuativo al fine di costituire una possibile forma di sostegno socio-economico;
- favorire la conoscenza e la diffusione della cultura degli orti nel territorio;
- favorire il recupero della manualità nelle attività connesse agli orti;
- valorizzare le qualità delle diverse attività riconducibili agli orti;
- favorire lo sviluppo di progetti di qualità sugli orti da parte di soggetti pubblici e privati;
- dare agli orti il valore preminente di luoghi urbani e periurbani come spazi verdi di qualità contro il degrado e il consumo di territorio ed a favore della tutela dell'ambiente;
- favorire lo scambio di esperienze e le collaborazioni tra pubblico e privato.

Per l'eventuale costruzione di manufatti accessori di modesta entità (capanni) per il ricovero degli attrezzi a servizio degli orti, l'Amministrazione comunale ne valuterà l'effettiva possibilità di realizzazione sulla base delle seguenti caratteristiche e parametri.

PARAMETRI

- superficie minima dell'orto : mq. 625,00 (anche se riferita a più orti accorpati);
- superficie netta massima del capanno: 9,00 mq.;
- altezza massima : ml. 2,50;
- struttura e infissi in legno;
- manto di copertura in coppi di laterizio.

- DISTANZE

- ml. 5,00 dai confini di proprietà e di zona, con possibilità di deroga nei distacchi dai confini previa assenso dei proprietari confinanti;

- m. 10 dalle strade comunali, provinciali, statali, m. 5 da quelle vicinali;
- m. 20 dal ciglio di sponda e dal piede dell'argine dei corsi d'acqua pubblici.

Nelle aree progetto di cui al successivo art. 61, le superfici da destinare a capanni non vanno conteggiate tra le superfici coperte prestabilite per gli interventi edilizi.

ULTERIORI MISURE

Al fine di migliorare l'attuazione della presente norma, l'Amm.ne Com.le predisporrà uno specifico disciplinare attuativo, anche mediante il supporto di un apposito tavolo di concertazione.

ART. 53 - ZONE DI RECUPERO E VALORIZZAZIONE

In tali ambiti sono ricomprese:

- zone di recupero di aree abbandonate o parzialmente compromesse;
- zone di recupero di edifici incongrui.

Per le specifiche modalità attuative si rimanda ai successivi articoli.

ART. 54 - ZONE DI RECUPERO DI AREE ABBANDONATE O PARZIALMENTE COMPROMESSE

1. Per aree abbandonate o parzialmente compromesse si intendono le aree extraurbane dismesse, le zone residuali, le zone "bianche" o le aree private abbandonate o che hanno perduto o compromesso le caratteristiche peculiari del paesaggio di riferimento a causa di interventi diffusi o impropri o per progressivo abbandono o impoverimento del sistema agricolo, vegetale o ambientale.

In tali aree, gli interventi ammessi sono finalizzati al recupero delle qualità del paesaggio ambientale, agricolo o vegetale, ad uno specifico programma di rivitalizzazione agricola e/o ambientale e ad un inserimento armonioso e controllato delle eventuali costruzioni.

2. Il PRG individua negli specifici elaborati grafici le seguenti aree oggetto di interventi di recupero e valorizzazione con relative indicazioni:

A) Recupero e valorizzazione dell'ex Cava Giuliani in località Colle San Marco, ove è ammessa l'attività ai soli fini della produzione artistica con aumento della SUL esistente in misura massima del 20% e realizzazione di manufatto necessario all'attività artistica con i seguenti parametri:

H max :	7,50 ml
VOL max :	1000 mc
DF :	10,00 ml
DC :	5,00 ml

B) Recupero e valorizzazione dell'ex Cava Angelini in località Rosara, ove è ammessa l'attività ai soli fini della produzione artistica, con realizzazione di manufatto necessario all'attività artistica con i seguenti parametri :

H max :	7,50 ml
VOL max :	1000 mc
DF :	10,00 ml
DC :	5,00 ml

ART. 55 - ZONE DI RECUPERO DI EDIFICI INCONGRUI

Il PRG individua negli specifici elaborati grafici alcuni particolari edifici riconoscendoli come "incongrui" per oggettive condizioni di disordine, degradazione ed eccesso di superfetazioni sopravvenute nel tempo che ne hanno definitivamente compromesso le caratteristiche, delimitandone inoltre le relative aree di pertinenza.

Per tali edifici e relative aree pertinenziali sono ammessi gli interventi di seguito precisati:

1) Intervento di recupero e riqualificazione dell'edificio esistente ai sensi dell'art. 3 del DPR n. 380/2001, lett. c) e d).

2) Intervento di demolizione e ricostruzione dell'edificio esistente con aumento della superficie utile e della volumetria in misura massima del 30%, con possibilità di traslare il nuovo fabbricato all'interno del lotto di pertinenza e secondo i seguenti parametri:

PARAMETRI	H max :	10,00 ml
DISTANZE	DF min :	ml 10,00
	DC min :	ml 5,00
DESTINAZIONI D'USO	<u>Terziarie</u> (pubblici esercizi per ricezione, ristoro e svago, spazi attrezzati per il verde e lo sport, studi professionali e uffici privati)	
	<u>Residenziali</u>	
STANDARD	La dotazione di parcheggi deve rispettare le quantità stabilite dal REC.	
PRESCRIZIONI	Non sono ammesse le lavorazioni inquinanti o comunque incompatibili con la residenza.	

ART. 56 - TERRITORIO EXTRA-URBANO

Nel territorio extra-urbano sono comprese le seguenti zone:

- aree agricole e relative costruzioni di cui al successivo art. 57;
- aree agricole con livelli di tutela di cui al successivo articolo 58;
- aree ad elevato valore ambientale di cui al successivo art. 59.

Nel territorio extra-urbano sono altresì ricadenti i fabbricati rurali extra-urbani di cui al successivo art. 57 bis.

Per le aree agricole con livelli di tutela vengono individuati sub-ambiti normati secondo livelli differenziati di tutela derivanti dal recepimento delle prescrizioni relative alle categorie costitutive del paesaggio del Piano Paesistico Ambientale Regionale.

In particolare vengono individuati i seguenti livelli di tutela:

- livello di tutela n. 1: corrisponde al livello di tutela stabilito per gli ambiti definitivi dei crinali;
- livello di tutela n. 2: corrisponde al livello di tutela stabilito per gli ambiti definitivi delle categorie costitutive di cui ai sottosistemi botanico-vegetazionale e storico-culturale;
- livello di tutela n. 3: corrisponde al livello di tutela n. 2 con l'aggiunta delle prescrizioni stabilite per le aree archeologiche;
- livello di tutela n. 4: corrisponde al livello di tutela stabilito per gli ambiti definitivi dei corsi d'acqua.

Per le suddette tipologie di aree valgono le disposizioni di cui ai successivi articoli.

ART. 57 - AREE AGRICOLE E RELATIVE COSTRUZIONI

NORME GENERALI

Le aree agricole sono le parti del territorio comunale adibite alla coltivazione dei fondi e all'esercizio della silvicoltura, del floro-vivaismo, dell'allevamento del bestiame e di ulteriori attività produttive, ivi compreso l'agriturismo.

Tali usi devono intendersi secondo una duplice valenza :

1. l'uso in senso prettamente produttivo;
2. l'uso in funzione della salvaguardia del paesaggio agrario, del sistema idrogeologico e del generale equilibrio ecologico.

Nelle aree agricole valgono le disposizioni di cui alla L.R. n. 13/90.

Dovrà in ogni caso essere garantito il rispetto dell'art.10 delle nta del PAI Tronto.

Sono ammessi interventi sul patrimonio edilizio esistente ai sensi dell'art. 3 lett. a), b), c), d) del DPR n. 380/2001 come di seguito precisato.

FABBRICATI RURALI EXTRA-URBANI

Il PRG definisce il "Censimento dei fabbricati rurali extraurbani" secondo le categorie di seguito precisate:

A1) fabbricati di assoluto valore architettonico che conservano sostanzialmente integri i caratteri tipologici e formali dell'impianto edilizio originario, nonché i caratteri della cultura materiale che li ha espressi;

A2) fabbricati rurali tipici, rappresentativi delle tipologie classiche dell'agricoltura marchigiana;

B) fabbricati originariamente significativi, in quanto prodotti dalla stessa cultura che connota i fabbricati della categoria A), ma che hanno subito interventi modificativi di alcuni caratteri tipologici ed architettonici originari, ovvero manufatti più recenti che, per il loro inserimento nel contesto paesaggistico-ambientale, ne diventano un elemento caratterizzante indispensabile;

C) fabbricati costruiti o completamente ristrutturati a partire dal 1945 e privi dei caratteri di cui alle categorie precedenti, nonché eventuali altri fabbricati comunque privi di caratteristiche meritevoli di tutela di cui alle categorie precedenti.

Per ciascuna tipologia sopra individuata si applica l'intervento edilizio diretto.

Per i fabbricati di tipo A1, A2 e B è stabilito un ambito di in edificabilità pari a mt. 50.

Per i fabbricati di categoria A1 e A2 sono vietati gli interventi di ristrutturazione edilizia; per i fabbricati della categoria A1, A2 e B sono vietati gli interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione parziale e interventi di ampliamento.

Per i fabbricati delle categorie A1, A2 e B sono ammessi interventi di recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente ai sensi dell'art. 3 lett. a), b), c) del DPR n. 380/2001

NUOVE COSTRUZIONI NELLE AREE AGRICOLE

Per le nuove costruzioni in aree agricole valgono le disposizioni di cui alla L.R. n. 13/90.

ART. 57 bis - FABBRICATI RURALI OGGETTO DI CENSIMENTO

Per i fabbricati rurali che sono stati oggetto di specifico "Censimento" secondo le categorie di cui all'articolo 57 delle presenti NTA, si applicano le seguenti disposizioni.

Per ciascuna tipologia sopra individuata si applica l'intervento edilizio diretto.

Per i fabbricati di tipo A1, A2 e B è stabilito un ambito di in edificabilità pari a mt. 50.
Per i fabbricati di categoria A1 e A2 sono vietati gli interventi di ristrutturazione edilizia; per i fabbricati della categoria A1, A2 e B sono vietati gli interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione parziale e interventi di ampliamento.
Per i fabbricati delle categorie A1, A2 e B sono ammessi interventi di recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente ai sensi dell'art. 3 lett. a), b), c) del DPR n. 380/2001

ART. 58 - AREE AGRICOLE CON LIVELLI DI TUTELA

Il territorio extra-urbano classificato come agricolo con livelli di tutela ovvero come verde di rispetto viene regolato in sub-ambiti in base alla presenza combinata degli ambiti delle diverse categorie costitutive del paesaggio, tenendo conto del livello di tutela massimo per ciascuna singola area.

Fermo restando quanto consentito per le aree agricole senza livelli di tutela, valgono pertanto le seguenti Norme.

1) Aree agricole (o verde di rispetto) con livello di tutela n. 1 in cui sono vietati :

- a) gli interventi edilizi di tipo agro-industriale destinati alla lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli;
- b) i silos e i depositi agricoli di rilevante entità;
- c) gli edifici e gli impianti per allevamenti zootecnici di tipo industriale;
- d) le nuove attività estrattive, depositi e stoccaggi di materiali non agricoli, tranne i casi di interventi compresi nei progetti di recupero ambientale di cui all'art. 57 delle nta del PPAR; per le cave esistenti, in atto o dismesse, sono consentiti esclusivamente interventi di recupero ambientale;
- e) il decespugliamento ed il disboscamento nella fascia appenninica per un dislivello di m 20 per lato.

2) Aree agricole (o verde di rispetto) con livello di tutela n. 2 (a loro volta distinte nelle aree con livello di tutela 2.1 per i boschi e pascoli di cui all'art. 16 e nelle aree con livello di tutela 2.2 per le categorie del patrimonio storico-culturale) in cui sono vietati :

- a) ogni nuova edificazione, nonché l'ampliamento dei fabbricati esistenti;
- b) l'abbattimento della vegetazione arbustiva e di alto fusto esistente, tranne le essenze infestanti e le piantate di tipo produttivo-industriale, nonché il danneggiamento delle specie vegetali, l'introduzione di specie estranee che possano alterare l'equilibrio naturale e l'asportazione di qualsiasi componente dell'ecosistema di riferimento;
- c) il transito con mezzi motorizzati fuori dalle strade statali, provinciali, comunali e vicinali gravate da servitù di pubblico passaggio e private esistenti, con eccezione dei mezzi di servizio e di quelli occorrenti all'attività agro-silvo-pastorale;
- d) l'allestimento di impianti, percorsi o tracciati per attività sportiva con mezzi motorizzati;
- e) l'apposizione di cartelli e manufatti pubblicitari, esclusa la segnaletica stradale e turistica;
- f) l'apertura di nuove cave e l'ampliamento delle cave esistenti;
- g) la realizzazione di depositi e stoccaggi di materiali non agricoli;
- h) la costruzione di recinzioni delle proprietà se non con siepi e materiali tradizionali;
- i) i movimenti di terra che alterino in modo sostanziale e/o stabilmente il profilo del terreno, salvo che per le opere relative ai progetti di recupero ambientale.

3) Aree agricole (o verde di rispetto) con livello di tutela n. 3 in cui sono vietati :

- a) ogni nuova edificazione, nonché l'ampliamento dei fabbricati esistenti;

- b) l'abbattimento della vegetazione arbustiva e di alto fusto esistente, tranne le essenze infestanti e le piantate di tipo produttivo-industriale, nonché il danneggiamento delle specie vegetali, l'introduzione di specie estranee che possano alterare l'equilibrio naturale e l'asportazione di qualsiasi componente dell'ecosistema di riferimento;
- c) il transito con mezzi motorizzati fuori dalle strade statali, provinciali, comunali e vicinali gravate da servitù di pubblico passaggio e private esistenti, con eccezione dei mezzi di servizio e di quelli occorrenti all'attività agro-silvo-pastorale;
- d) l'allestimento di impianti, percorsi o tracciati per attività sportiva con mezzi motorizzati;
- e) l'apposizione di cartelli e manufatti pubblicitari, esclusa la segnaletica stradale e turistica;
- f) l'apertura di nuove cave e l'ampliamento delle cave esistenti;
- g) la realizzazione di depositi e stoccaggi di materiali non agricoli;
- h) la costruzione di recinzioni delle proprietà se non con siepi e materiali tradizionali;
- i) i movimenti di terra che alterino in modo sostanziale e/o stabilmente il profilo del terreno, salvo che per le opere relative ai progetti di recupero ambientale.

In tali ambiti di tutela è consentita l'ordinaria utilizzazione agricola dei terreni, eccetto ogni scavo o aratura di profondità superiore a cm 50, che deve essere preventivamente autorizzato dalla competente Soprintendenza Archeologica. Sono sempre consentite tutte le attività di studio, ricerca e valorizzazione delle presenze archeologiche.

Per le ulteriori aree oggetto di segnalazioni o considerate a rischio dal punto di vista archeologico, gli eventuali progetti andranno sottoposti al preventivo parere della Soprintendenza Archeologica delle Marche.

4) Aree agricole (o verde di rispetto) con livello di tutela n. 4 in cui sono vietati :

- a) ogni nuova edificazione, nonché l'ampliamento dei fabbricati esistenti;
- b) l'abbattimento della vegetazione arbustiva e di alto fusto esistente, tranne le essenze infestanti e le piantate di tipo produttivo-industriale;
- c) il transito con mezzi motorizzati fuori dalle strade statali, provinciali, comunali e vicinali gravate da servitù di pubblico passaggio e private esistenti, con eccezione dei mezzi di servizio e di quelli occorrenti all'attività agro-silvo-pastorale;
- d) l'allestimento di impianti, percorsi o tracciati per attività sportiva con mezzi motorizzati;
- e) l'apposizione di cartelli e manufatti pubblicitari, esclusa la segnaletica stradale e turistica;
- f) l'apertura di nuove cave e l'ampliamento delle cave esistenti. Nelle cave esistenti si applicano le seguenti norme :
 - in quelle già autorizzate è ammessa la prosecuzione dell'attività estrattiva nei limiti dell'autorizzazione e fino alla realizzazione completa del progetto di risanamento e sistemazione dell'area, senza ulteriore prosecuzione dell'attività estrattiva;
 - in quelle previste ed in possesso delle dovute autorizzazioni regionali, l'attività di cava proseguirà secondo lo specifico progetto di recupero ambientale autorizzato;
 - nelle aree interessate da cave dismesse sono ammessi progetti di recupero ambientale;
- g) la realizzazione di depositi e stoccaggi di materiali non agricoli;
- h) la costruzione di recinzioni delle proprietà se non con siepi e materiali tradizionali, con eccezione di recinzioni temporanee a servizio delle attività agro-silvo-pastorali e recinzioni di servizio per colture specializzate che necessitano la protezione da specie faunistiche particolari;
- i) qualunque trasformazione, manomissione o immissione di reflui non depurati all'interno del corpo idrico, tranne gli interventi volti al disinquinamento, al miglioramento della vegetazione riparia e del regime idraulico limitatamente alla pulizia del letto fluviale, alla manutenzione delle infrastrutture idrauliche e alla realizzazione delle opere di attraversamento, sia viarie che impiantistiche; i lavori di pulizia fluviale possono essere eseguiti solo nei casi di documentata e grave

- ostruzione dell'alveo al deflusso delle acque e comunque senza alterare l'ambiente fluviale ove siano insediate specie protette o di valore paesaggistico;
- j) l'aratura di profondità superiore a cm 50 nella fascia contigua di ml 10 a partire dalle sponde o dal piede esterno dell'argine;
 - k) le opere di mobilità e gli impianti tecnologici fuori terra, salve -per le opere attinenti al regime idraulico- le derivazioni e le captazioni d'acqua, il trattamento delle acque reflue nonché le opere necessarie all'attraversamento sia viarie che impiantistiche;
 - l) i movimenti di terra che alterino in modo sostanziale e/o stabilmente il profilo del terreno, salvo che per le opere relative ai progetti di recupero ambientale.

4.1) Aree agricole (o verde di rispetto) con livello di tutela n. 4.1 in cui, oltre alle prescrizioni di cui al precedente punto 4), devono essere rispettate anche le prescrizioni di cui al livello di tutela 3).

ART. 59 - AREE AD ELEVATO VALORE AMBIENTALE

Il PRG individua negli specifici Elaborati grafici alcune parti o aree del territorio extra-urbano definite di elevato valore ambientale e derivanti da:

- ambiti di rilevante valore botanico-vegetazionale;
- ambiti del paesaggio agrario di interesse storico-ambientale;
- siti di interesse comunitario (SIC), zone di protezione speciale (ZPS) e ambiti altrimenti denominati di analoghe caratteristiche;
- ambiti di emergenze geologiche e geomorfologiche, naturalistiche, calanchifere.

Prescrizioni di base permanenti

In tali aree sono comunque vietati:

1. ogni nuova edificazione, la costruzione di nuove strade, l'installazione di nuovi tralicci e manufatti simili;
2. la realizzazione di strutture aperte contrastanti con il paesaggio agrario, quali piscine, campi da tennis, gazebi e manufatti simili;
3. l'abbattimento della vegetazione arbustiva e di alto fusto esistente;
4. le opere di mobilità e gli impianti tecnologici fuori terra, nonché i movimenti di terra che alterino in modo stabile o sostanziale il profilo del terreno, salvo che per le opere di recupero ambientale o di sistemazione idraulico-forestale;
5. l'allestimento di impianti, percorsi o tracciati per attività sportiva con mezzi motorizzati;
6. l'apposizione di cartelli e manufatti pubblicitari, esclusa la segnaletica stradale e turistica;
7. l'apertura di nuove cave e l'ampliamento delle cave esistenti. Nelle aree interessate da cave dismesse sono ammessi progetti di recupero ambientale;
8. la realizzazione di depositi e stoccaggi di materiali non agricoli;
9. la costruzione di recinzioni delle proprietà se non con siepi e materiali tradizionali, con eccezione di recinzioni temporanee a servizio delle attività agro-silvo-pastorali e recinzioni di servizio per colture specializzate che necessitano la protezione da specie faunistiche particolari;
10. la realizzazione di impianti per la distribuzione dei carburanti;
11. la demolizione dei manufatti agricoli che costituiscono bene culturale individuati sulla base della cartografia IGM 1892/95, salvo verifica puntuale del bene, del suo attuale carattere extraurbano e della sua persistenza.

Nelle suddette aree non si applicano le esenzioni di cui all'art.23 delle presenti nta. Si applicano, inoltre, le seguenti ulteriori prescrizioni :

- nell'ambito di progetti di recupero ambientale delle cave esistenti, dismesse o attive, devono essere salvaguardate aree-campione delle singolarità geologiche emerse, stratificazioni tipiche, forme strutturali, fossili e simili;

- gli interventi di recupero delle aree caratterizzate dalle emergenze di cui al presente articolo, fortemente degradate o in condizioni di rischio per gli insediamenti o le infrastrutture esistenti o di attrezzatura per percorsi naturalistici e simili o per la salvaguardia delle attrezzature esistenti, devono essere assoggettate anche alle prescrizioni di cui agli articoli 11,12,13 delle presenti nta.

Sono ammessi interventi sul patrimonio edilizio esistente ai sensi dell'art. 3 lett. a), b), c) del DPR n. 380/2001 mediante intervento edilizio diretto.

E' comunque consentita (ove possibile) l'attività agro-silvo-pastorale.

CAPO IV - PARTI IN TRASFORMAZIONE

ART. 60 - NORME GENERALI

Per “parti in trasformazione” si intendono le parti del territorio comunale che il PRG individua come :

- 1) aree - progetto (AP e AP-TR);
- 2) altre aree in trasformazione (APRS);
- 3) aree assoggettate a piani di recupero (PR);
- 4) aree ricomprese in altri strumenti attuativi (ASA).

Per ogni intervento edificatorio dovrà essere prodotta la verifica tecnica per la definizione delle misure compensative rivolte al perseguimento del principio dell'invarianza idraulica delle trasformazioni territoriali ai sensi del Titolo III, punto 3.1 e successivi della D.G.R. n. 53/2014.

Per ogni intervento edificatorio ricadente nelle “Zone stabili suscettibili di amplificazioni locali” di cui ai risultati di MZS (Microzonazione sismica), la progettazione dovrà rispettare le normative vigenti per le aree sismiche individuate dalle NTC del DM 14.01.2008 nonchè provvedere agli opportuni e dovuti approfondimenti geologici, geotecnici e sismici.

Per ogni intervento edificatorio ricadente negli ambiti di tutela di industrie a rischio di incidente rilevante di cui alla Tav. “PR-RIR-01” deve essere preventivamente acquisito il parere del CTR (Comitato Tecnico Regionale).

1) Aree Progetto (AP e AP-TR)

Il PRG individua tali zone negli specifici elaborati grafici, distinguendo ambiti perimetrati nei quali sono inserite aree edificabili di nuova previsione o aree già edificabili nel precedente PRG riconfermate nel nuovo strumento urbanistico.

Le perimetrazioni costituiscono comparti unitari di intervento.

In essi sarà consentita la costruzione di nuovi fabbricati secondo le modalità, i criteri, i parametri e le destinazioni d'uso precisati nel successivo art. 61.

Le previsioni si attuano mediante piano urbanistico preventivo di iniziativa pubblica o privata e successivo intervento edilizio diretto.

Dovranno in ogni caso essere soddisfatte le superfici a verde pubblico e parcheggi secondo le vigenti disposizioni, nonchè la realizzazione di orti.

Dovranno in ogni caso essere realizzate le opere di urbanizzazione primaria di cui all'art. 5 delle presenti nta.

2) Altre aree in trasformazione (APRS)

Il PRG provvede a perimetrare tali ambiti specifici, assegnando una destinazione prevalentemente residenziale e a servizi, secondo i parametri, i criteri, le destinazioni d'uso e le ulteriori precisazioni indicate, per ciascun ambito specifico, nel successivo art. 62.

3) Piani di Recupero (PR)

Il PRG individua tali aree da assoggettare a specifici piani di recupero, secondo le localizzazioni, i parametri, i criteri, le destinazioni d'uso e le ulteriori precisazioni contenute nel successivo art. 63.

4) Aree ricomprese in altri strumenti attuativi (ASA)

Il PRG recepisce la programmazione intrapresa dall'Amministrazione comunale in merito ad altri strumenti attuativi (piani particolareggiati esecutivi, accordi di programma, contratti di quartiere, programmi urbanistici dei piani-casa comunali, programmi complessi o altri piani attuativi) ciascuno dei quali contraddistinto da procedura specifica con relativa approvazione definitiva.

ART. 61 - AREE - PROGETTO

Il PRG individua le Aree Progetto quali aree suscettibili di nuova edificazione (comprese le aree già edificabili riconfermate). Le Aree Progetto vengono identificate negli elaborati grafici con la sigla "AP" e numerazione progressiva "n" per le aree residenziali e con la sigla "AP-TR" e numerazione progressiva "n" per le aree turistico-ricettive. In esse gli interventi sono regolati secondo i requisiti di seguito precisati.

ATTUAZIONE

Comparto unitario di intervento mediante piano urbanistico preventivo di iniziativa privata, ovvero pubblica nel caso di aree di proprietà comunale, con successivo intervento edilizio diretto.

INTERVENTI AMMESSI

Nuovi insediamenti secondo le destinazioni d'uso precisate in allegato per ogni singola Area Progetto. Ai fini del calcolo della capacità edificatoria di ogni AP o AP-TR non vanno conteggiate l'area di sedime e la volumetria dei fabbricati esistenti eventualmente ricadenti entro il perimetro delle stesse Aree Progetto. Per tali edifici esistenti -ove non si abbia intenzione di partecipare all'attuazione del comparto- sono sempre ammessi interventi di cui all'art.3 lett. a), b), c), d) del D.P.R. n. 380/01 e di cui alla L.R. n. 22/09 e s.m.i., fatte comunque salve le prescrizioni di cui all'art. 57 bis delle presenti NTA inerenti i fabbricati rurali extra-urbani.

PARAMETRI

Si rimanda alle schede in allegato per ogni Area Progetto (Allegati A, B, C, D, E)

STANDARD URBANISTICI

Dovranno essere realizzate superfici destinate al soddisfacimento degli standard urbanistici, con dotazione minima da reperire all'interno di ciascuna area progetto pari a 21 mq/ab o 27 mq/ab nel caso di zone C in diretta contiguità visuale con particolari connotati naturali del territorio, singolarità orografiche, preesistenze storico-artistiche ed archeologiche.

Dovranno inoltre essere realizzati appoderamenti destinati ad orti secondo l'art. 52 delle nta da cedere gratuitamente all'Amm. Com. (unitamente agli standard sopramenzionati) in misura minima di mq 10 per abitante da insediare per ogni Area Progetto. Le aree destinate ad orti dovranno essere comunque pianeggianti e collegate alla viabilità pubblica esistente o di progetto e comunque idonee a tale specifica destinazione.

DISTANZE

DC min : ml 5,00

DF min : pari all'altezza dell'edificio più alto con un minimo di mt 10,00.

Deve essere in ogni caso garantito il rispetto dei parametri di cui all'art.9 punto 3) del DM n.1444/68.

DS min : secondo Codice della Strada.

PRESCRIZIONI

a) La dotazione di nuove infrastrutture e l'adeguamento o il rifacimento delle infrastrutture esistenti, compresa la viabilità di nuova previsione secondo il PRG, dovranno essere dettagliati in sede di piano attuativo.

b) L'approvvigionamento idrico ad uso igienico potabile dovrà avvenire in derivazione dalle condotte idriche principali di distribuzione esistenti nella zona ovvero realizzando una nuova condotta idrica di distribuzione. In relazione alla conformazione del terreno, ove necessario, dovranno essere realizzati adeguati impianti di accumulo o adeguate valvole riduttrici di pressione.

c) Gli impianti di fognatura delle sole acque nere dovranno essere condotti presso il collettore principale esistente nella zona di riferimento. Nelle zone sprovviste di impianti di raccolta reflui ma contigue al tessuto urbano, dovrà essere realizzato un collettore da recapitare al collettore principale.

Gli oneri e le spese di cui ai punti a), b), c) dovranno essere a totale carico del soggetto attuatore.

Il dimensionamento delle infrastrutture di cui ai punti b) e c) dovrà tener conto anche del maggior carico urbanistico derivante da aree progetto limitrofe, comunque subordinatamente al parere finale dell'ente gestore.

Le reti di raccolta delle acque bianche dovranno essere indipendenti dal reticolo fognario acque nere e recapitate presso i collettori di acque bianche esistenti o, in alternativa, ai compluvi naturali più vicini previa adeguata verifica idraulica del corpo idrico recettore.

Nel caso in cui i reflui possano essere assimilati a scarichi di tipo industriale dovrà essere predisposto apposito pozzetto fiscale di adeguate dimensioni al limite di proprietà, subordinando il convogliamento dei reflui nella fognatura in argomento alle relative autorizzazioni.

Nel caso in cui i lavori interessino condotte idriche o fognarie esistenti, le proprietà dovranno, a propria cura e spese, spostare e/o adeguare le infrastrutture interessate concordando preventivamente i lavori con l'azienda responsabile.

In sede di piani attuativi, dovranno essere in ogni caso inoltrate le idonee istanze per l'ottenimento del nulla-osta definitivo all'esecuzione dei lavori di estensione della rete idrica e fognaria ed allaccio alle reti esistenti corredando la pratica della documentazione necessaria.

Dovranno, in ogni caso, essere rispettate le prescrizioni, per ciascuna area progetto, contenute negli specifici pareri di cui alla nota del 6/2/2015 prot.n. 6980.

d) Nelle aree progetto o in parti di esse sottoposte ad edificabilità condizionata secondo le indicazioni della Provincia di AP- Servizio Genio Civile, dovranno essere osservate le prescrizioni di carattere geotecnico e idraulico stabilite, con obbligo di approntare sia in sede di piano attuativo sia in sede di Permesso a Costruire, le idonee documentazioni tecniche.

e) Nelle aree progetto caratterizzate da maggiore estensione la permeabilità è regolata dall'indice di permeabilità (I_p) che definisce il rapporto tra la superficie di suolo permeabile (S_p) e l'intera superficie territoriale (S_t).

f) Nelle aree progetto AP e AP-TR la cui superficie territoriale complessiva sia maggiore di 15.000 mq, dovrà inoltre essere garantita un'adeguata concentrazione delle volumetrie e delle relative urbanizzazioni, per ottenere il minor consumo possibile di suolo ed evitare il frazionamento e/o la dispersione delle urbanizzazioni stesse. A tal fine vengono introdotti i parametri e le specifiche disposizioni di seguito riportati:

f1) Limite massimo di utilizzazione del suolo: indica la percentuale di superficie massima utilizzabile per le costruzioni, gli ulteriori interventi edilizi, la viabilità e gli standard urbanistici all'interno di ogni AP e AP-TR. Per le aree progetto AP e AP-TR con estensione maggiore uguale a 15.000,00 mq di superficie territoriale (S_t) il limite massimo di Utilizzazione del Suolo non potrà essere superiore al 40% della superficie complessiva dell'area progetto. Per le aree progetto di dimensioni inferiori a 15.000 mq di superficie territoriale (S_t) non vige alcun limite.

f2) Superfici residuali: costituiscono l'insieme delle superfici che residueranno dal Limite massimo di Utilizzazione del Suolo. Tali aree potranno essere destinate ad interventi agroforestali anche rivolti alla riduzione e mitigazione degli effetti dei cambiamenti climatici in atto, all'incremento della produzione di energie rinnovabili da energia solare termica e solare fotovoltaica, eolica nei limiti imposti dalle normative di settore. Potranno essere realizzati serbatoi per acque pluviali e tali aree dovranno essere comunque recintate e mantenute tramite pulizia e sfalci sistematici e interventi mirati alla regimazione delle acque superficiali e drenaggio delle acque sotterranee. Saranno consentiti interventi

finalizzati alla realizzazione di impianti sportivi e relativi volumi tecnici anche interrati. Sarà ammessa comunque l'attività agricola.

g) A seguito del recepimento dei rilievi della Amministrazione Provinciale che hanno comportato lo stralcio di alcune aree progetto ovvero l'inserimento di livelli di tutela in aree progetto e/o prescrizioni comportanti edificabilità condizionata, si precisa che – ove necessario - sono state modificate le tavole di zonizzazione di progetto e le Norme Tecniche di Attuazione, le cui indicazioni e prescrizioni prevalgono sulle tavole di analisi geologica, geomorfologica e idrogeologica di I e II fase.

AREE PROGETTO E RELATIVI PARAMETRI

Allegato	A	<u>Aree Progetto Ascoli Nord - Ovest</u>
AP 1	Individuazione : Destinazione : Indice territoriale (It) : Superficie coperta (Sc) : Indice di permeabilità (Ip) : Altezza :	aree in località Monterocco residenziale, verde, parcheggi, orti max 0,20 mc/mq max 20 % St (superficie territoriale totale) min 0,60 Sp/ St max 7,50 ml
AP 2	Individuazione : Destinazione : Indice territoriale (It) : Superficie coperta (Sc) : Indice di permeabilità (Ip) : Altezza :	aree in località Faiano residenziale, verde, parcheggi, orti max 0,20 mc/mq max 20 % St (superficie territoriale totale) min 0,60 Sp/ St max 7,50 ml
AP 3	Individuazione : Destinazione : Indice territoriale (It) : Superficie coperta (Sc) : Indice di permeabilità (Ip) : Altezza :	aree in località Bellavalle residenziale, verde, parcheggi, orti max 0,20 mc/mq max 20 % St (superficie territoriale totale) min 0,60 Sp/ St max 7,50 ml
AP 4	Individuazione : Destinazione : Indice territoriale (It) : Superficie coperta (Sc) : Indice di permeabilità (Ip) : Altezza :	aree in località Bellavalle residenziale, verde, parcheggi, orti max 0,20 mc/mq max 20 % St (superficie territoriale totale) min 0,60 Sp/ St max 7,50 ml
Allegato	B	<u>Aree Progetto Ascoli Sud - Ovest</u>
AP 14	Individuazione : Destinazione : Indice territoriale (It) : Superficie coperta (Sc) : Altezza :	aree in frazione Mozzano residenziale con parcheggio pubblico max 0,60 mc/mq max 30 % St (superficie territoriale totale) max 7,50 ml
AP 15	Individuazione : Destinazione : Indice territoriale (It) : Superficie coperta (Sc) : Indice di permeabilità (Ip) : Altezza :	aree in frazione Mozzano residenziale, verde, parcheggi, orti max 0,20 mc/mq max 20 % St (superficie territoriale totale) min 0,60 Sp/ St max 7,50 ml
AP 16	Individuazione : Destinazione : Indice territoriale (It) :	aree in frazione Mozzano residenziale, verde, parcheggi, orti max 0,20 mc/mq

	Superficie coperta (Sc) :	max 20 % St (superficie territoriale totale)
	Indice di permeabilità (Ip) :	min 0,60 Sp/ St
	Altezza :	max 7,50 ml
AP 17	stralciata	
AP 18	Individuazione :	aree in frazione Rosara
	Destinazione :	residenziale, verde, parcheggi, orti
	Indice territoriale (It) :	max 0,20 mc/mq
	Superficie coperta (Sc) :	max 20 % St (superficie territoriale totale)
	Indice di permeabilità (Ip) :	min 0,60 Sp/ St
	Altezza :	max 7,50 ml
AP 13	Individuazione :	aree in frazione Lago di Castel Trosino
	Destinazione :	residenziale, turistico-ricettiva, verde sportivo, parcheggi, orti
	Indice territoriale (It) :	max 0,10 mc/mq di cui 70% residenza 30% turistico-ricettiva
	Superficie coperta (Sc) :	max 20 % St (superficie territoriale totale)
	Indice di permeabilità (Ip) :	min 0,60 Sp/ St
	Altezza :	max 7,50 ml
AP-TR1	Individuazione :	aree in frazione Mozzano
	Destinazione :	turistico-ricettiva, verde, parcheggi
	Indice territoriale (It) :	max 0,10 mc/mq
	Superficie coperta (Sc) :	max 20 % St (superficie territoriale totale)
	Indice di permeabilità (Ip) :	min 0,60 Sp/ St
	Altezza :	max 10,50 ml
AP-TR2	Individuazione :	aree in località S. Maria in Capriglia
	Destinazione :	turistico-ricettiva, verde, parcheggi
	Indice territoriale (It) :	max 0,10 mc/mq
	Superficie coperta (Sc) :	max 20 % St (superficie territoriale totale)
	Indice di permeabilità (Ip) :	min 0,60 Sp/ St
	Altezza :	max 7,50 ml

Allegato C Aree Progetto Ascoli Nord e Centro

AP 5	Individuazione :	aree in località San Gaetano
	Destinazione :	residenziale, verde, parcheggi, orti
	Indice territoriale (It) :	max 0,17 mc/mq
	Superficie coperta (Sc) :	max 20 % St (superficie territoriale totale)
	Indice di permeabilità (Ip) :	min 0,60 Sp/ St
	Altezza :	max 7,50 ml
AP 6	Individuazione :	aree in località Vallecupa
	Destinazione :	residenziale, verde, parcheggi, orti
	Indice territoriale (It) :	max 0,15 mc/mq
	Superficie coperta (Sc) :	max 20 % St (superficie territoriale totale)
	Indice di permeabilità (Ip) :	min 0,60 Sp/ St
	Altezza :	max 7,50 ml

AP 19	Individuazione : Destinazione : Indice territoriale (It) : Superficie coperta (Sc) : Indice di permeabilità (Ip) : Altezza :	aree in località Vallecupa residenziale, verde, parcheggi, orti max 0,20 mc/mq max 20 % St (superficie territoriale totale) min 0,60 Sp/ St max 7,50 ml
AP 20	stralciata	
AP 21	Individuazione : Destinazione : Indice territoriale (It) : Superficie coperta (Sc) : Indice di permeabilità (Ip) : Altezza :	aree in località San Filippo residenziale e spazi pubblici da cedere max 0,70 mc/mq max 20 % St (superficie territoriale totale) min 0,60 Sp/ St max 12,00 ml
AP 29	Individuazione : Destinazione : Indice territoriale (It) : Superficie coperta (Sc) : Indice di permeabilità (Ip) : Altezza :	aree in Località Zeppelle residenziale e spazi pubblici da cedere max 1,00 mc/mq max 20 % St (superficie territoriale totale) min 0,60 Sp/ St max 12,00 ml
AP 32	Individuazione : Destinazione : Indice territoriale (It) : Superficie coperta (Sc) : Indice di permeabilità (Ip) : Altezza :	aree in Loc. Campo Parignano/ Circonv. Nord residenziale, servizi, verde, parcheggi, orti, viabilità max 0,20 mc/mq max 20 % St (superficie territoriale totale) min 0,60 Sp/ St max 7,50 ml
AP 33	Individuazione : Destinazione : Indice territoriale (It) : Superficie coperta (Sc) : Indice di permeabilità (Ip) : Altezza :	aree in Via Esino-Vallensenzana residenziale, verde, parcheggi, orti max 0,20 mc/mq max 20 % St (superficie territoriale totale) min 0,60 Sp/ St max 7,50 ml

Allegato D Aree Progetto Ascoli Sud

AP 12	Individuazione : Destinazione : Indice territoriale (It) : Superficie coperta (Sc) : Indice di permeabilità (Ip) : Altezza :	aree in frazioni Piagge-Sansavino residenziale, verde, parcheggi, orti max 0,20 mc/mq max 20 % St (superficie territoriale totale) min 0,60 Sp/ St max 7,50 ml
AP 11	Individuazione : Destinazione : Indice territoriale (It) : Superficie coperta (Sc) : Indice di permeabilità (Ip) :	aree in località Tozzano residenziale, verde, parcheggi, orti max 0,20 mc/mq max 20 % St (superficie territoriale totale) min 0,60 Sp/ St

	Altezza :	max 7,50 ml
AP 22	Individuazione :	aree in frazione Lisciano
	Destinazione :	residenziale, verde, parcheggi
	Indice territoriale (It) :	max 1,50 mc/mq
	Superficie coperta (Sc) :	max 30 % St (superficie territoriale totale)
	Indice di permeabilità (Ip) :	min 0,50 Sp/ St
	Altezza :	max 7,50 ml
AP 23	stralciata	
AP 24	Individuazione :	aree in frazione Lisciano
	Destinazione :	residenziale, verde, parcheggi
	Indice territoriale (It) :	max 1,50 mc/mq
	Superficie coperta (Sc) :	max 30 % St (superficie territoriale totale)
	Indice di permeabilità (Ip) :	min 0,50 Sp/ St
	Altezza :	max 7,50 ml
AP-TR3	Individuazione :	aree in località Colle S. Marco
	Destinazione :	turistico-ricettiva per ampliamento S.U.L. manufatto esistente fino al 50%
	Altezza :	max 9,50 ml
AP-TR4	Individuazione :	aree in località Colle S. Marco
	Destinazione :	turistico-ricettiva, verde, parcheggi
	Indice territoriale (It) :	max 0,10 mc/mq
	Superficie coperta (Sc) :	max 20 % St (superficie territoriale totale)
	Indice di permeabilità (Ip) :	min 0,60 Sp/ St
	Altezza :	max 7,50 ml
AP-TR5	Individuazione :	aree in località Colle S. Marco (Pio Ist.)
	Destinazione :	turistico-ricettiva per ampliamento S.U.L. manufatto esistente fino al 50%
	Altezza :	max 7,50 ml
AP-TR6	Individuazione :	aree in località Colle S. Marco
	Destinazione :	turistico-ricettiva
	Indice territoriale (It) :	max 0,40 mc/mq
	Superficie coperta (Sc) :	max 20 % St (superficie territoriale totale)
	Indice di permeabilità (Ip) :	min 0,60 Sp/ St
	Altezza :	max 7,50 ml
AP-TR7	Individuazione :	aree in frazione Piagge
	Destinazione :	turistico-ricettiva per ampliamento S.U.L. manufatto esistente fino al 50%
	Altezza :	max 7,50 ml

Allegato E Aree Progetto Ascoli Nord - Est e Sud - Est

AP 7	Individuazione :	aree in località Monticelli
	Destinazione :	residenziale, verde, parcheggi, orti
	Indice territoriale (It) :	max 0,20 mc/mq

	Superficie coperta (Sc) :	max 20 % St (superficie territoriale totale)
	Indice di permeabilità (Ip) :	min 0,60 Sp/ St
	Altezza :	max 7,50 ml
AP 8 :	Individuazione :	aree in località Monticelli
	Destinazione :	residenziale, verde, parcheggi, orti
	Indice territoriale (It) :	max 0,15 mc/mq
	Superficie coperta (Sc) :	max 20 % St (superficie territoriale totale)
	Indice di permeabilità (Ip) :	min 0,60 Sp/ St
	Altezza :	max 7,50 ml
AP 9 :	Individuazione :	aree in località Monticelli
	Destinazione :	residenziale, verde, parcheggi, orti
	Indice territoriale (It) :	max 0,20 mc/mq
	Superficie coperta (Sc) :	max 20 % St (superficie territoriale totale)
	Indice di permeabilità (Ip) :	min 0,60 Sp/ St
	Altezza :	max 7,50 ml
AP 25 :	Individuazione :	aree in località Villa S. Antonio
	Destinazione :	residenziale, verde, parcheggi
	Indice territoriale (It) :	max 0,20 mc/mq
	Superficie coperta (Sc) :	max 20 % St (superficie territoriale totale)
	Indice di permeabilità (Ip) :	min 0,60 Sp/ St
	Altezza :	max 7,50 ml
AP 26 :	Individuazione :	aree in frazione Marino
	Destinazione :	commerciale, direzionale, turistico-ricettiva, servizi cittadini
	Indice territoriale (It) :	max 0,80 mc/mq
	Superficie coperta (Sc) :	max 20 % St (superficie territoriale totale)
	Indice di permeabilità (Ip) :	min 0,60 Sp/ St
	Altezza :	max 12,00 ml
AP 10 :	Individuazione :	aree in frazione Marino
	Destinazione :	residenziale, verde, parcheggi, orti
	Indice territoriale (It) :	max 0,20 mc/mq
	Superficie coperta (Sc) :	max 20 % St (superficie territoriale totale)
	Indice di permeabilità (Ip) :	min 0,60 Sp/ St
	Altezza :	max 7,50 ml
AP 27 :	Individuazione :	aree in frazione Marino
	Destinazione :	residenziale e parcheggi
	Indice territoriale (It) :	max 1,50 mc/mq
	Superficie coperta (Sc) :	max 40 % St (superficie territoriale totale)
	Altezza :	max 10,50 ml
AP 28 :	Individuazione :	area in località Basso Marino
	Destinazione :	socio-assistenziale e sanitaria
	Indice territoriale (It) :	max 0,50 mc/mq
	Superficie coperta (Sc) :	max 30 % St (superficie territoriale totale)
	Indice di permeabilità (Ip) :	min 0,60 Sp/ St
	Altezza :	max 7,50 ml

AP 30 :	Individuazione :	aree in località Monticelli
	Destinazione :	residenziale, parcheggi e viabilità
	Volumetria :	max mc 2.200
	Superficie coperta (Sc) :	max 35 % St (superficie territoriale totale)
	Altezza :	max 7,50 ml
	Prescrizioni :	Il parcheggio pubblico deve essere realizzato a spese del privato attuatore nell'area di proprietà comunale inserita nell'AP. Il volume previsto (max mc 2200) può essere realizzato nella sola area privata inserita nella AP.
AP 31 :	Individuazione :	aree in località Vallesenzana
	Destinazione :	residenziale, verde, parcheggi e orti
	Indice territoriale (It) :	max 0,20 mc/mq
	Superficie coperta (Sc) :	max 20 % St (superficie territoriale totale)
	Indice di permeabilità (Ip) :	min 0,60 Sp/ St
	Altezza :	max 7,50 ml
AP-TR 8	Individuazione :	aree in frazione Vallesenzana
	Destinazione :	turistico-ricettiva, impianti sportivi
	Indice territoriale (It) :	max 0,20 mc/mq
	Superficie coperta (Sc) :	max 30 % St (superficie territoriale totale)
	Indice di permeabilità (Ip) :	min 0,60 Sp/ St
	Altezza :	max 7,50 ml
AP 34	Individuazione :	aree in località Monticelli/ Brecciarolo
	Destinazione :	residenziale, verde, parcheggi, opere pubbliche di collegamento ciclopedonale tra Monticelli e Brecciarolo lungo la SS4.
	Volumetria	max mc 4.000
	Superficie coperta (Sc) :	max 30 % St (superficie territoriale totale)
	Indice di permeabilità (Ip) :	min 0,60 Sp/ St
	Altezza :	max 7,50 ml

Ulteriori prescrizioni relative ad aspetti geologici-geomorfologici-idrogeologici

AP-TR 2 : la porzione di area del laghetto artificiale e la fascia compresa tra esso e il confine dell'area deve essere esclusa dall'edificazione.

AP 12, AP 13, AP 22, AP 24, AP-TR 7 : l'edificabilità delle aree è condizionata alle risultanze delle verifiche di stabilità *post operam* dei versanti interessati.

AP 25 : l'edificabilità della porzione di area ricadente all'interno della fascia esondabile del fiume Tronto a rischio medio E2 è condizionata all'esito della verifica tecnica di cui all'art. 12 punto 2 delle nta del PAI del fiume Tronto.

ART. 62 - AREE A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE E SERVIZI

Il PRG individua altre aree in trasformazione con prevalente destinazione residenziale e a servizi (APRS), le cui procedure attuative risultano in itinere, quali :

1. AREA EX SGL CARBON in Via Piemonte (APRS-1);
2. AREA EX CENTRO DIREZIONALE in Viale Indipendenza (APRS-2).

Per ciascuna delle due zone valgono le norme specifiche di seguito riportate.

1. AREA EX SGL CARBON (APRS-1)

Il PRG recepisce la perimetrazione del Programma di Riqualficazione Urbana (P.R.U.) dell'area Ex SGL Carbon di cui alle deliberazioni di C.C. n. 42/2011 e n. 227/2011.

L'intervento si attua attraverso un P.R.U. con valore di Piano Particolareggiato ai sensi dell'art. 5 comma 1 della L.R. n. 16/2005, da sottoporre a specifica procedura di approvazione mediante Accordo di Programma ai sensi del D.Lgs. n. 267/2000.

Previa approvazione del definitivo Piano Operativo di Bonifica, l'Accordo di Programma dovrà prevedere la preventiva attuazione degli interventi di bonifica e disinquinamento del sito produttivo dismesso.

Nelle more della definitiva approvazione dell'Accordo di Programma, possono essere esclusivamente realizzati :

- interventi di demolizione e/o rimozione di edifici, manufatti e impianti esistenti finalizzati alla messa in sicurezza;
- interventi di bonifica e disinquinamento del sito.

PARAMETRI URBANISTICI

Nelle previsioni dell'ADP dovranno essere osservati i seguenti criteri e parametri inerenti le destinazioni d'uso, le superfici e le volumetrie massime e minime:

DESTINAZIONI D'USO	SUPERFICI in MQ	VOLUMETRIE in MC
Verde pubblico (Parco Urbano)	min 90.000	
Verde pubblico (Parco Fluviale)	min 50.000	
Edilizia residenziale		max 350.000
di cui: - Edilizia privata (Residenze e Servizi)		max 340.000
- Edilizia in Social Housing		min 10.000
Edilizia commerciale		max 8.000
Polo tecnologico-culturale		min 80.000
Parcheggi pubblici a raso	min 15.000	
Viabilità, strade, percorsi pedonali	min 8.000	

ALTEZZE E DISTANZE

Altezza massima: 21 mt ;

Distanza dai confini: 5 mt;

Distanza tra fabbricati: la distanza minima assoluta tra fabbricati è pari all'altezza dell'edificio più alto, con un minimo di 10 mt;

Le distanze minime tra i fabbricati tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o di insediamenti) debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

- ml 5,00 per lato per strade di larghezza inferiore a 7 m;
- ml 7,50 per lato per strade di larghezza compresa tra ml 7 e ml 15;

- ml 10 per lato per strade di larghezza superiore a ml 15.

Qualora le distanze tra fabbricati, come sopra computate, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa. Sono ammesse distanze inferiori a quelle sopra indicate nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planovolumetriche.

Dovranno comunque essere rispettati i distacchi dal confine di zona e dalle strade principali, viale Rozzi e via Piemonte.

STANDARD URBANISTICI

Devono essere reperite aree per standard urbanistici secondo quanto previsto dal D.M. 1444/1968 e L.R. 34/92.

PRESCRIZIONI

Oltre alle operazioni di bonifica e disinquinamento, l'Accordo di Programma dovrà prevedere gli impegni del Soggetto Attuatore con specifico riferimento alle opere pubbliche e di pubblico interesse da realizzare nei tempi stabiliti dal Cronoprogramma inserito nell'ADP. Di seguito vengono comunque riepilogati gli impegni minimi a carico del privato attuatore che con l'ADP potranno essere incrementati.

Saranno a totale carico del privato attuatore:

- a. L'attuazione degli interventi di bonifica e disinquinamento del sito produttivo dismesso secondo il piano generale di bonifica.
- b. La realizzazione e cessione al Comune di Ascoli Piceno degli standard a verde e parcheggio e della viabilità, strade e percorsi pedonali come quantificati nella precedente tabella.
- c. Le modalità e i tempi di attuazione delle opere previste dal parere Ciip avente prot. n. 25801 del 14.08.2013 sono a carico del soggetto attuatore e saranno disciplinate dall'A.d.p. e sinteticamente vengono descritte: 1) lo spostamento della galleria fognaria di rilevante importanza sottostante l'area di intervento del Pru; 2) L'allaccio alla fornitura idrica in due punti specifici ovvero in prossimità del Ponte di Porta Maggiore e su Viale Costantino Rozzi; 3) Il Collegamento degli impianti di fognatura presso il collettore esistente nei pressi del circolo tennis Morelli; 4) Il Contributo al potenziamento e/o adeguamento dell'attuale depuratore Marino in funzione dei nuovi abitanti previsti dal Pru; 5) La separazione completa tra reticolo di raccolta delle acque bianche e reticolo di raccolta delle acque nere.
- d. La realizzazione del 33% del Polo tecnologico culturale e di quanto previsto dal piano finanziario e dagli allegati alla Deliberazione di Giunta Comunale n.107 del 07 Giugno 2013 e loro cessione gratuita al Comune di Ascoli Piceno insieme alla cessione gratuita dell'area bonificata del sedime della rimanente porzione di Polo T. e delle altre opere da realizzare.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

- Gli interventi previsti dal Piano non dovranno comportare per l'amministrazione alcun impegno finanziario.
- Eventuali finanziamenti pubblici concessi, compatibilmente con la tipologia degli stessi, per l'attuazione del Piano dovranno comportare l'impegno per il soggetto privato di rimborsare gli importi relativi o di realizzare opere nel territorio di valore equivalente al beneficio economico conseguito, oppure, in via residuale, di richiedere al Comune la rimodulazione in riduzione della volumetria residenziale, tutto ciò dovrà essere oggetto di apposita convenzione.
- Il Cronoprogramma dovrà garantire l'impegno per il soggetto privato di bonificare integralmente l'area delimitata dal perimetro del Pru, evidenziando nel contempo che tale azione ambientale è condizione necessaria e preventiva per

l'edificazione compatibilmente con le valutazioni espresse in merito dagli organi preposti all'approvazione del Piano di Bonifica.

- Dovrà essere inserita nella futura convenzione la esatta descrizione delle garanzie previste dalla Legge per quanto riguarda le opere di urbanizzazione mentre per quanto riguarda i lavori di bonifica le garanzie saranno oggetto del separato procedimento ambientale, l'amministrazione Comunale si riserva di richiedere nuove e ulteriori garanzie a fronte della realizzazione di tutti gli adempimenti da parte del soggetto attuatore e di eventuali rischi derivanti dall'attuazione del Piano.

2. AREA EX CENTRO DIREZIONALE (APRS-2)

Il PRG si attua attraverso un piano attuativo di iniziativa pubblica.

Le parti in trasformazione saranno suddivise in n. 5 sub-ambiti, che possono essere convenzionati ed attuati separatamente, secondo i parametri e criteri di seguito precisati.

A) PRESCRIZIONI AREE (AMBITI) IN TRASFORMAZIONE

SUB-AMBITO	DESTINAZIONE D'USO	VOLUME MAX
SA n. 1	Residenziale	<u>10.724,60</u> mc
SA n. 2	Residenziale, Direzionale, Commerciale	<u>3.300,00</u> mc
SA n. 3	Residenziale	5.500,00 mc
	Direzionale / Commerciale	8.500,00 mc
	Alberghiera / Ricettiva / Commerciale	6.500,00 mc
		<u>20.500,00</u> mc (tot)
SA n. 4	Residenziale	15.000,00 mc
	Direzionale	2.000,00 mc
	Commerciale	4.000,00 mc
		<u>21.000,00</u> mc (tot)
SA n. 5	Residenziale, Direzionale, Commerciale	<u>6.000,00</u> mc

PRESCRIZIONI

Permangono gli ulteriori obblighi finanziari a favore del Comune relativi al Sub Ambito 1 e derivanti dal Prusst su di esso insistente.

Il Sub Ambito n.3 dovrà cedere gratuitamente in aggiunta agli obblighi di legge la porzione di area ricadente nella "Autostazione".

Il Sub Ambito n.4 dovrà cedere gratuitamente l'area di sedime della viabilità di collegamento tra via Marini e l'autostazione.

Gli standard urbanistici dovuti in conformità alle leggi vigenti dovranno essere reperiti all'interno di ogni singolo Sub-Ambito.

Nel sub Ambito n. 5, la previsione potrà essere attuata subordinatamente alla rimozione del distributore carburante.

Le previsioni potranno essere attuate anche mediante riaccorpamento di sub-ambiti adiacenti.

**ALTEZZE
E DISTANZE**

Altezza massima: 21 mt ;
Distanza dai confini: 5 mt;
Distanza tra fabbricati: la distanza minima assoluta tra fabbricati è pari all'altezza dell'edificio più alto, con un minimo di 10 mt;
Le distanze minime tra i fabbricati tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità a fondo

cieco al servizio di singoli edifici o di insediamenti) debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

- ml 5,00 per lato per strade di larghezza inferiore a 7 m;
- ml 7,50 per lato per strade di larghezza compresa tra ml 7 e ml 15;
- ml 10 per lato per strade di larghezza superiore a ml 15.

Qualora le distanze tra fabbricati, come sopra computate, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa. Sono ammesse distanze inferiori a quelle sopra indicate nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planovolumetriche.

STANDARD URBANISTICI

Devono essere reperite aree per standard urbanistici secondo quanto previsto dal DM n. 1444/68 e L.R. n.34/92.

B) PRESCRIZIONI AREE (AMBITI) IN CONSERVAZIONE

Nelle restanti aree da conservare, sugli edifici esistenti sono consentiti solo ed esclusivamente interventi edilizi di cui alle lettere a), b), c) e d) dell'art. 3 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 che non comportino aumento delle volumetrie e non sono ammesse destinazioni d'uso non compatibili con la residenza.

C) VIABILITA' E AUTOSTAZIONE

All'interno del perimetro dell'intervento sono altresì previste: la viabilità carrabile, pedonale e ciclabile, l'autostazione, con possibilità di realizzazione di rotatoria all'incrocio via della Repubblica - viale Indipendenza - via Marini - via Murri.

ART. 63 - PIANI DI RECUPERO

Il PRG individua e perimetra alcuni brani di città che, per oggettiva degradazione o compressione del tessuto urbano di riferimento, necessitano di specifica riqualificazione finalizzata in particolare a:

- promuovere trasformazioni urbane in termini di qualità, riducendo il consumo di suolo;
- creare spazi pubblici di elevata qualità;
- modernizzare le reti infrastrutturali e migliorare l'efficienza energetica;
- semplificare le procedure per l'attuazione di trasformazioni urbane complesse finalizzate alla riqualificazione di parti consistenti del sistema urbano;
- definire strategie integrate per il miglioramento delle parti degradate, anche attraverso la previsione di servizi e infrastrutture;
- garantire la pubblica incolumità ed aumentare il livello di sicurezza;
- ridurre il rischio idrogeologico e mitigare gli effetti dei cambiamenti climatici;
- contribuire alla realizzazione delle reti ecologico-ambientali.

Le modalità attuative dei suddetti piani di recupero prevedono la redazione di strumenti urbanistici preventivi di iniziativa pubblica ovvero di iniziativa privata con successivi interventi edilizi diretti, con attuazione mediante comparti d'intervento articolabili in più sub-comparti.

Dovranno in ogni caso essere garantite le superfici da destinare a standard urbanistici entro il perimetro del piano di recupero nel rispetto di quanto previsto in merito alla

- percentuale residenziale : max 20%
- Interventi ammessi : interventi di cui all'art. 3 del DPR n. 380/01 senza superare la volumetria esistente
- Altezza : max 7,50 ml
- PR 5 : Individuazione : aree in località Brecciarolo (via Giaggioli)
Destinazione : attività produttive secondo l'art. 65, verde pubblico, parcheggi
Interventi ammessi : interventi di cui all'art. 3 del DPR n. 380/01 senza superare la volumetria esistente
Altezza : max 7,50 ml
- PR 6 : Individuazione : area in località Campolungo (Ex Regoli)
Destinazione : attività socio-assistenziali, culturali, ludico-ricreative, servizi, verde, parcheggi
Interventi ammessi: nuove costruzioni e recupero edifici esistenti secondo il DPR n. 380/01. Volumetria massima complessiva pari a 15.000 mc compreso i volumi esistenti
Altezza : max 7,50 ml.
Distacco fabbricati: Deve in ogni caso essere garantito il rispetto delle disposizioni in materia di distacco tra fabbricati di cui al DM n.1444/68
- PR 7 : Individuazione : aree in frazione Marino (Ex Stabilimento Paoletti)
Destinazione : residenziale, verde pubblico, parcheggi
Interventi ammessi: demolizione e ricostruzione con IF = 1,5 mc/mq
Altezza : max 7,50 ml.
Distacco fabbricati: Deve in ogni caso essere garantito il rispetto delle disposizioni in materia di distacco tra fabbricati di cui al DM n.1444/68
- PR 8 : stralciato
- PR 9 : Individuazione : aree in località Santa Maria in Capriglia
Destinazione : residenziale, turistico-ricettivo, parcheggi, verde
percentuale residenziale : max 20%
Interventi ammessi: interventi di cui all'art. 3 del DPR n. 380/01 senza superare la volumetria esistente
Altezza : max 7,50 ml
- PR 10 : Individuazione : aree in località Circonvallazione Nord
Destinazione : residenziale, verde
Interventi ammessi : demolizione e ricostruzione di edificio esistente con traslazione del manufatto ed ampliamento del 20% del volume esistente
Altezza : max 7,50 ml.
Distacco fabbricati: Deve in ogni caso essere garantito il rispetto delle disposizioni in materia di distacco tra fabbricati di cui al DM n.1444/68

ART. 64 - ALTRI STRUMENTI ATTUATIVI (ASA)

Con la denominazione ASA (Altri Strumenti Attuativi), il PRG definisce gli strumenti urbanistici attuativi (Piani Particolareggiati Esecutivi, Programmi Urbanistici del Piano Casa Comunale, Contratti di Quartiere, Programmi complessi, altri Piani Attuativi o strumenti equipollenti) già oggetto di specifica procedura e relativa approvazione definitiva, al fine di confermare tali strumenti urbanistici già approvati e garantirne l'effettiva attuazione.

Gli ASA ai quali il nuovo PRG rimanda sono di seguito riportati, precisandone le numerazioni e gli estremi autorizzativi.

- ASA n. 1	stralciato		
- ASA n. 2	ADP Pennile di sotto	Delib. CC	n. 60 del 26.05.1998
- ASA n. 3	PUR Area Ex Rendina	Delib. CC	n. 19 del 27.05.2013
- ASA n. 4	PUR Monterocco	Delib. CC	n. 20 del 27.05.2013
- ASA n. 5	stralciato		
- ASA n. 6	Contratto Di Quartiere II	Delib. CS	n. 18 del 29.05.2009
- ASA n. 7	PPE Venagrande	Delib. CC	n.143 del 28.06.2013
- ASA n. 8	Lottizzazione La Piramide	Delib. CC	n. 29 del 19.05.2000
- ASA n. 9	Comparto Firenze	Delib. CC	n. 41 del 29.09.2009
- ASA n.10	Comparto S. Cuore	Delib. CC	n. 10 del 09.02.2009
- ASA n.11	PIP Lu Battente	Delib. CC	n. 74 del 19.07.2004
- ASA n.12	PPE Monterocco	Delib. CC	n.409 del 29.06.1979
- ASA n.13	PPE Colline Nord-Est	Delib. CC	n.410 del 30.06.1979
- ASA n.14	PPE Lisciano, Valli	Delib.DGR	23670 del 01.10.1985

Con l'indicazione ASA si conferma pertanto la disciplina prevista dal Prg Benevolo sulle aree in questione, sia in termini di zonizzazione che di normativa tecnica di attuazione, non apportando il nuovo PRG alcuna modifica alle previsioni sopra richiamate relativamente alle aree di che trattasi.

Ad integrazione del presente articolo, per gli ASA sopra richiamati ed oggetto di piani attuativi si rimanda al fascicolo denominato PR_NTA_ASA nel quale sono contenuti i relativi parametri urbanistico-edilizi e le prescrizioni inerenti la cessione di aree, la realizzazione di opere pubbliche e le eventuali ulteriori prescrizioni o disposizioni specifiche.

In questi casi, eventuali varianti agli strumenti urbanistici attuativi potranno essere adottate ai sensi dell'art.30 della L.R. n.34/92 e s.m.i. in quanto conformi ai sopradetti parametri e prescrizioni.

CAPO V - ATTIVITA' PRODUTTIVE

ART. 65 - NORME GENERALI

Il PRG disciplina le seguenti tipologie di attività produttive:

- attività e servizi artigianali;
- attività commerciali / direzionali;
- attività turistico / ricettive;
- attività industriali.

Per gli insediamenti esistenti si rimanda ai rispettivi strumenti urbanistici ove presenti; per altri insediamenti o singoli manufatti esistenti, pur se privi di strumenti urbanistici attuativi, sono sempre ammessi ampliamenti della SUL e del volume in misura massima del 20%, che non eccedano l'altezza massima esistente e siano posti ad una distanza minima di ml. 5,00 dai confini del lotto; per tali interventi di ampliamento deve essere comunque garantito il rispetto della distanza minima tra fabbricati pari a mt 10.

Il PRG non individua nuove aree da destinare ad attività e servizi industriali al di fuori del perimetro del Piano Regolatore delle Aree di Sviluppo Industriale (PRASI) del Piceno Consind. Per le aree e gli immobili ricompresi nel perimetro del PRASI si rimanda agli specifici strumenti urbanistici di riferimento.

Il PRG individua nello specifico elaborato grafico denominato "PR-RIR-01" le industrie definite a rischio di incidente rilevante con precisazione dei relativi ambiti di tutela. La realizzazione di nuove strutture o costruzioni ricadenti nei suddetti ambiti di tutela deve essere assoggettata al parere del Comitato Tecnico Regionale (CTR).

Nell'ambito territoriale di competenza del PRG e fatta eccezione per nuove attività industriali, per le attività produttive come sopra definite e' sempre ammesso il mutamento della destinazione d'uso, con le seguenti prescrizioni:

- nei progetti di riconversione e ridestinazione d'uso di immobili precedentemente adibiti ad attività industriali, dovranno preliminarmente essere garantite le necessarie opere di bonifica e disinquinamento;
- in ogni progetto di ridestinazione d'uso, dovrà in ogni caso risultare garantito il soddisfacimento di aree da destinare a standard urbanistici in rapporto alla nuova destinazione assunta, da reperire all'interno dell'area di intervento ed in conformità ai parametri di cui al DM n.1444/68, alla L.R. n.34/92 e al Regolamento Edilizio Comunale.

In materia di commercio, dovrà essere in ogni caso garantito il rispetto delle disposizioni di cui alla L.R. n.27/2009 e del relativo Regolamento d'attuazione di cui alla D.G.R. n.120 del 02.03.2015.

CAPO VI - SOSTENIBILITA'

Disposizioni e misure per l'uso razionale delle risorse climatiche ed energetiche

ART. 66 - NORME GENERALI

Le presenti norme definiscono i requisiti relativi all'uso razionale delle risorse climatiche ed energetiche di carattere obbligatorio ai fini del conseguimento e della validità ed efficacia del titolo abilitativo edilizio. Esse vengono articolate nelle seguenti azioni :

- Prestazioni dell'involucro;
- Efficienza energetica degli impianti;
- Fonti energetiche rinnovabili;
- Sostenibilità ambientale.

Le disposizioni fanno riferimento al D.Lgs. 3 marzo 2011, n. 28 in attuazione della Direttiva 2009/28/CE relativa alla promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili.

In sede di redazione dei Piani Attuativi relativi alle Aree Progetto di cui all'art. 61 delle presenti nta, potranno essere formulate ulteriori disposizioni aggiuntive, in coerenza con le indicazioni contenute nell'Elaborato PR- REL- 02.

I progetti di ristrutturazione rilevante che dimostrino la riduzione di CO₂, unitamente all'utilizzo di tecniche costruttive che garantiscano l'applicazione integrale dei requisiti di prestazione energetica ed assicurino il raggiungimento dei livelli minimi normativi di prestazione energetica degli edifici, incrementati di almeno il 50 per cento, nonché i progetti di evidenza pubblica specifica, potranno usufruire di un aumento di cubatura pari al 20 per cento, fermi restando parametri e criteri specifici espressamente formulati nelle presenti nta per particolari categorie d'intervento.

Per quanto riguarda le disposizioni per la tutela e la riduzione dell'inquinamento luminoso nel territorio comunale, si sottolinea che il cielo stellato è considerato patrimonio naturale del Comune, da conservare e valorizzare. Pari valore viene conferito al risparmio energetico, alla sicurezza stradale ed alla maggiore fruibilità e vivibilità del territorio comunale durante gli orari serali.

Tutti i nuovi impianti d'illuminazione esterna pubblici e privati devono pertanto rispettare le indicazioni espresse dalla Legge Regionale Marche n. 10 del 24 Luglio 2002 "Misure urgenti in materia di risparmio energetico e contenimento dell'inquinamento luminoso".

ART. 67 - PRESTAZIONI DELL'INVOLUCRO

1. Orientamento dell'edificio

La posizione degli edifici all'interno di un lotto deve privilegiare il rapporto tra l'edificio e l'ambiente allo scopo di migliorare il microclima interno e di sfruttare al meglio le risorse energetiche rinnovabili, in particolare la radiazione solare.

In assenza di documentati impedimenti di natura tecnica e funzionale -quali in particolare riferiti ad allineamenti prevalenti nel contesto specifico di assetti insediativi consolidati, maglia stradale e relative fasce di rispetto, allineamenti predefiniti nei piani attuativi,

progettazione di Piani Urbanistici Attuativi con orientamento predefinito in relazione al tessuto preesistente- gli edifici di nuova costruzione, nonché quelli derivanti da interventi di demolizione e ricostruzione, devono rispettare le seguenti disposizioni:

- a) L'asse longitudinale principale deve essere posizionato lungo la direttrice Est-Ovest, con una tolleranza di 45°.
- b) Le interdistanze tra edifici all'interno dello stesso lotto devono garantire, nelle peggiori condizioni stagionali (21 dicembre), il minimo ombreggiamento possibile sulle facciate.
- c) Gli ambienti nei quali si svolge la maggior parte della vita abitativa devono essere disposti, laddove le condizioni tecniche lo consentano, a Sud-Est, Sud e Sud-Ovest mentre gli spazi che hanno meno bisogno di riscaldamento e di illuminazione (box, ripostigli, lavanderie e corridoi, spazi accessori e pertinenziali) devono essere disposti lungo il lato Nord e servire da cuscinetto fra il fronte più freddo e gli spazi più utilizzati.
- d) Le aperture massime devono essere collocate preferibilmente a Sud-Est e Sud-Ovest, riducendosi sul fronte Nord al minimo indispensabile.
E' possibile concedere deroghe qualora in sede di progettazione venga dimostrato che la diversa soluzione proposta è in grado di garantire gli stessi vantaggi energetici.
- e) Nelle aree prescelte per edilizia abitativa si raccomanda in ogni caso un'ubicazione in zone esenti da fenomeni di umidità ambientale.

2. Controllo del soleggiamento

Negli interventi di nuova costruzione, di demolizione e ricostruzione e di ristrutturazione integrale, le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne devono essere dotate di dispositivi che consentano la schermatura nella stagione estiva e l'oscuramento, secondo i seguenti requisiti:

- a) Le schermature fisse devono essere congruenti con l'orientamento in cui vengono utilizzate e posizionate (non schermanti in inverno); le schermature costituite da vegetazione devono essere formate da essenze a foglia caduca.
- b) Il requisito è espresso come percentuale della superficie schermata rispetto alla superficie di ciascuna apertura e/o serramento rivolto verso sud. Tale percentuale deve essere calcolata in funzione della massima riduzione dell'effetto serra. La verifica del requisito deve essere effettuata con riferimento alla posizione del sole e alla radiazione solare incidente alle ore 13.00 ed alle ore 15.00 del 25 luglio.
- c) Le norme indicate nel presente articolo non si applicano agli interventi relativi ad edifici destinati ad attività industriali, artigianali ed assimilabili per le zone di lavorazione, magazzino e deposito e per gli edifici situati all'interno del Centro Storico.
- d) In tutti gli interventi di nuova costruzione ad uso terziario, artigianale ed industriale con superfici di copertura verniciabile è obbligatoria la tinteggiatura delle suddette superfici con vernici ad elevata capacità di riflessione della radiazione solare.

3. Isolamento termico dell'involucro nei nuovi edifici

Negli interventi di nuova costruzione e di demolizione e ricostruzione, per l'isolamento termico dell'involucro degli edifici trova applicazione l'art. 11 del D. Lgs. 30 maggio 2008 n. 115 -commi 1 e 5.

4. Isolamento termico dell'involucro negli edifici esistenti

Negli interventi di isolamento termico dell'involucro degli edifici esistenti trova applicazione l'art. 11 del D. Lgs. 30 maggio 2008 n. 115 -commi 2 e 5.

Nel Centro Storico trova applicazione quanto riportato nello specifico Piano Particolareggiato, con particolare riferimento alle Norme Tecniche di Attuazione e alle prescrizioni contenute nella "Guida agli Interventi" di cui alla Variante al PPE Centro Storico approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 19 del 24/03/2011 e s.m.i.

ART. 68 - EFFICIENZA ENERGETICA DEGLI IMPIANTI

Efficienza degli impianti elettrici

a) Le condizioni ambientali negli spazi per le attività e le pertinenze devono assicurare un adeguato livello di benessere visivo, in funzione delle attività previste, utilizzando sistemi e corpi illuminanti a basso consumo energetico.

b) Per i valori di illuminamento da prevedere in funzione delle diverse attività deve farsi riferimento alla specifica normativa di settore vigente.

c) L'illuminazione artificiale negli spazi di accesso, di circolazione e di collegamento deve assicurare condizioni di benessere visivo e garantire la sicurezza di circolazione degli utenti.

d) È obbligatorio per gli edifici pubblici e per attività terziarie, e per le sole parti comuni degli edifici residenziali, l'uso di dispositivi che permettano di controllare i consumi di energia dovuti all'illuminazione, quali interruttori locali, interruttori a tempo, controlli azionati da sensori di presenza, controlli azionati da sensori di illuminazione naturale.

In particolare :

Per gli edifici residenziali (vani scala interni e parti comuni) : installazione obbligatoria, ai fini della riduzione dei consumi elettrici, di interruttori crepuscolari per l'illuminazione esterna, interruttori a tempo o controlli azionati da sensori di presenza nelle parti comuni interne.

Per gli edifici del terziario e pubblici : installazione obbligatoria di dispositivi per la riduzione dei consumi elettrici (interruttori a tempo, sensori di presenza, sensori di illuminazione naturale, ecc.) così come sopra indicato.

ART. 69 - FONTI ENERGETICHE RINNOVABILI

1. Impianti solari termici

I collettori solari devono essere installati con composizione regolare su tetti piani, su falde e facciate, fatte salve le disposizioni indicate dalle norme vigenti per immobili e zone sottoposte a vincoli.

Per il Centro Storico vale quanto riportato nel Piano Particolareggiato approvato, con particolare riferimento alle Norme Tecniche di Attuazione e alle prescrizioni contenute nella "Guida agli Interventi" di cui alla Variante al PPE Centro Storico approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 19 del 24/03/2011 e s.m.i.

2. Impianti solari fotovoltaici

a) I pannelli fotovoltaici devono essere installati con composizione regolare su tetti piani, su falde e facciate non esposte a Nord, fatte salve le disposizioni indicate dalle norme vigenti per immobili e zone sottoposte a vincoli.

b) Gli impianti fotovoltaici al di fuori degli edifici devono essere installati secondo le specifiche normative vigenti.

c) Nel centro Storico è comunque vietata l'installazione di impianti fotovoltaici.

ART. 70 - SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE

1. Riduzione del consumo di acqua potabile

Negli interventi di nuova costruzione e in quelli in cui è previsto il rifacimento dell'impianto idrico-sanitario è obbligatoria, al fine della riduzione del consumo di acqua potabile, l'adozione dei seguenti dispositivi e criteri :

- a) Dispositivi per la regolazione del flusso di acqua dalle cassette di scarico dei servizi igienici, in base alle esigenze specifiche.
- b) Le cassette devono essere dotate di un dispositivo comandabile manualmente che consenta la regolazione, prima dello scarico, di almeno due diversi volumi di acqua: il primo compreso tra 7 e 12 litri e il secondo compreso tra 5 e 7 litri.
- c) Per gli edifici esistenti la disposizione si applica nel caso di rifacimento dell'impianto idrico-sanitario.

2. Recupero delle acque piovane

- a) Ai fini della riduzione del consumo di acqua potabile, è obbligatorio, nelle nuove costruzioni -fatte comunque salve necessità specifiche connesse ad attività produttive con prescrizioni particolari- l'utilizzo delle acque meteoriche, raccolte dalle coperture degli edifici, per l'irrigazione del verde pertinenziale, la pulizia dei cortili e dei passaggi.
- b) Le coperture dei tetti devono essere munite tanto verso il suolo pubblico quanto verso il cortile interno e altri spazi scoperti, di canali di gronda impermeabili, atti a convogliare le acque meteoriche nei pluviali e nel sistema di raccolta per poter essere riutilizzate.
- c) Gli edifici di nuova costruzione, con una superficie destinata a verde pertinenziale e/o a cortile, devono dotarsi di una cisterna per la raccolta delle acque meteoriche e di un adeguato sistema di pompaggio per fornire l'acqua alla pressione necessaria agli usi suddetti.
- d) La cisterna per la raccolta delle acque meteoriche deve avere le seguenti caratteristiche:
 - Volume minimo: 0.010 m³ ogni m² di superficie scoperta (superficie fondiaria Sf detratta la superficie coperta Sq);
 - Sistema di filtratura per l'acqua in entrata;
 - Sfiatore sifonato collegato alla fognatura per gli scarichi su strada per smaltire l'eventuale acqua in eccesso.

3. Verifica degli allacci e convogliamento delle acque

In sede di attuazione degli interventi, andrà effettuata un'adeguata verifica degli allacci delle reti fognarie ai relativi collettori, al fine di migliorare eventuali situazioni anomale di convogliamento nei corsi d'acqua, con particolare riferimento alla zona del parco fluviale.

ART. 71 - ULTERIORI MISURE

1. Ulteriori misure per il risparmio energetico, la riduzione dell'inquinamento, lo smaltimento dei rifiuti e i sistemi di depurazione

- a) Nella realizzazione di palazzine plurifamiliari condominiali con un numero maggiore di quattro unità immobiliari ad uso abitativo, l'Amm.ne Com.le potrà disporre l'obbligo della dotazione di impianto centralizzato di riscaldamento e/o raffrescamento al fine di ottenere i risparmi energetici per gli impianti e una riduzione di consumi e costi dei materiali necessari per l'isolamento termico delle unità abitative.
- b) Nella realizzazione di interventi edilizi di nuova costruzione l'Amm.ne Com.le potrà disporre l'obbligo di utilizzo di materiale avente caratteristiche bionaturali e che dovrà essere dimostrato mediante idonea documentazione tecnica.
- c) Al fine di facilitare lo smaltimento differenziato dei rifiuti, potranno essere realizzate isole ecologiche facilmente accessibili dalle nuove aree urbanizzate senza creare problemi igienici in relazione ad esalazioni, dispersioni, difficoltà di accessibilità.

- d) L'impiantistica di depurazione dovrà essere prevista in rapporto ai nuovi insediamenti abitativi tenendo conto dell'adeguatezza ricettiva e dell'aumento di utenza.
- e) Particolare attenzione dovrà essere prestata nella tipologia dei reflui da trattare rispetto alle modalità depurative nel caso di insediamenti specifici come strutture sanitarie, artigianali, commerciali e produttive in genere, attenendosi alle vigenti disposizioni di cui al D. Lgs. n.152/2006 e s.m.i. nonché al Piano Tutela Regionale Risanamento Acque DAGR n.145/2010.
- f) Per ogni nuovo insediamento produttivo artigianale/industriale di cui al DM 05.09.94 dovrà essere prevista apposita autorizzazione sindacale (artt. 216 e 217 T.U.LL.SS.) per le valutazioni di compatibilità rispetto a distanze da centri abitati e alla dimostrazione di innocuizzazione dell'insediamento produttivo relativamente a produzioni/scarichi/emissioni e a ogni tipo di dispersione ambientale.
- g) In sede di attuazione degli interventi, dovrà tenersi conto della installazione di generatori di campi elettromagnetici già esistenti, verificandone la compatibilità con l'intervento e facendo specifico riferimento al Piano Comunale di Telefonia Mobile di Ascoli Piceno redatto dall'apposita commissione tecnica.
- h) In prossimità di aree edificabili, dovrà essere valutata la possibilità di provvedere all'interramento di eventuali elettrodotti.
- i) Nel caso di installazioni fotovoltaiche dovranno essere evitati fenomeni di abbagliamento.
- l) In materia di impatto ambientale sia acustico che atmosferico da parte del traffico veicolare in modifica di situazioni preesistenti, andrà prestata particolare attenzione per evitare il peggioramento di situazioni collegabili anche ad inquinamento da lpa.

CAPO VII - MONITORAGGIO

Disposizioni per le attività di monitoraggio

ART. 72 - DISPOSIZIONI PER LE ATTIVITA' DI MONITORAGGIO

Con riferimento alle attività di monitoraggio inerenti la raccolta e l'aggiornamento dei dati e alle ulteriori attività di verifica dell'andamento degli indicatori individuati come pertinenti con le previsioni, il Comune, direttamente e/o in collaborazione con altri enti preposti, monitora gli indicatori ritenuti pertinenti, a seguito di attuazioni rilevanti previste dal PRG e, se necessario, indica le opportune operazioni e misure correttive per riorientare obiettivi, azioni ed interventi necessari per attuare il piano in modo sostenibile.

Gli indicatori di monitoraggio scelti riguardano temi ambientali legati all'ARIA (emissioni), al SUOLO (impermeabilizzazioni), all'ACQUA (riduzione dei consumi per la raccolta meteorica), all'ENERGIA (riduzione dei consumi per bioedilizia) e ai RIFIUTI (gestione).

I parametri da monitorare per ogni indicatore (tipologia, unità di misura, modalità) e la frequenza/cadenza relativa ad ognuno, sono indicati nella Tabella del Rapporto Ambientale e sono strettamente legati alle eventuali realizzazioni previste dal PRG.

INDICE GENERALE

TITOLO I	DISPOSIZIONI PRINCIPALI.....	1
ART. 1 -	OBIETTIVI DEL PRG.....	1
ART. 2 -	ELEMENTI COSTITUTIVI DEL PRG.....	1
ART. 3 -	AMBITO DI APPLICAZIONE ED EFFICACIA DEL PRG.....	2
ART. 4 -	TRASFORMAZIONI EDILIZIE ED URBANISTICHE.....	2
ART. 5 -	DEFINIZIONI.....	2
TITOLO II	ATTUAZIONE DEL PRG	4
ART. 6 -	TIPOLOGIE DI INTERVENTO.....	4
ART. 7 -	LUOGHI DI INTERVENTO E ZONE TERRITORIALI OMOGENEE.....	5
ART. 8 -	MODALITA' DI INTERVENTO.....	6
TITOLO III	DISCIPLINA DEL TERRITORIO.....	7
CAPO I -	TUTELA PAESISTICO - AMBIENTALE.....	7
ART. 9 -	NORME GENERALI.....	7
ART. 10 -	AMBITI DI TUTELA DELLE EMERGENZE GEOLOGICHE E GEOMORFOLOGICHE.....	8
ART. 11 -	AMBITI DI TUTELA DEI CORSI D'ACQUA.....	9
ART. 12 -	AMBITI DI TUTELA DEI CRINALI.....	9
ART. 13 -	AMBITI DI TUTELA DEI VERSANTI.....	9
ART. 14 -	AMBITI DI TUTELA DELLE EMERGENZE BOTANICO -VEGETAZIONALI.....	10
ART. 15 -	AMBITI DI TUTELA DELLE AREE FLORISTICHE.....	10
ART. 16 -	AMBITI DI TUTELA DEI BOSCHI E DEI PASCOLI.....	10
ART. 17 -	AMBITI DI TUTELA DEI CENTRI E NUCLEI STORICI.....	11
ART. 18 -	AMBITI DI TUTELA DEGLI EDIFICI E MANUFATTI STORICI.....	12
ART. 19 -	AREE ARCHEOLOGICHE E RELATIVI AMBITI DI TUTELA. STRADE CONSOLARI.....	12
ART. 20 -	AMBITI DI TUTELA DEL PAESAGGIO AGRARIO DI INTERESSE STORICO - AMBIENTALE.....	13
ART. 21 -	AMBITI DI TUTELA DEI LUOGHI DELLA LEGGENDA.....	13
ART. 22 -	AMBITI DI TUTELA DELLE STRADE E DEI PUNTI PANORAMICI.....	13
ART. 23 -	AREE ESENTI.....	14
CAPO II -	PARTI PUBBLICHE E DI INTERESSE GENERALE.....	15
ART. 24 -	NORME GENERALI.....	15
ART. 25 -	AREE E ATTREZZATURE PER L'ISTRUZIONE.....	15
ART. 26 -	AREE E ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE.....	16
ART. 27 -	SPAZI PUBBLICI ATTREZZATI A PARCO E PER IL GIOCO E LO SPORT.....	17
ART. 28 -	PARCHEGGI.....	19
ART. 29 -	AREE E ATTREZZATURE PER L'ISTRUZIONE SUPERIORE ALL'OBBLIGO.....	20
ART. 30 -	ATTREZZATURE SANITARIE ED OSPEDALIERE.....	20
ART. 31 -	PARCHI URBANI E TERRITORIALI.....	20
ART. 32 -	PARCO FLUVIALE DELLE AREE PROTETTE DEL TRONTO E DEL CASTELLANO.....	21
ART. 33 -	PARCO DELLE AREE PROTETTE DELLE PENDICI DEL COLLE SAN MARCO.....	23
ART. 34 -	AREE ED ATTREZZATURE PER L'UNIVERSITA'.....	24
ART. 35 -	AREE PER PUBBLICI SERVIZI, RETI ED ATTREZZATURE TECNOLOGICHE.....	25
ART. 36 -	ALTRE AREE PER SERVIZI ED ATTREZZATURE.....	25
ART. 37 -	AREE CIMITERIALI.....	25
ART. 38 -	MOBILITA': VIABILITA' E RELATIVE PERTINENZE.....	26
ART. 39 -	MOBILITA': FERROVIA E RELATIVE PERTINENZE.....	27
ART. 40 -	MOBILITA': AREE PEDONALI. PISTE CICLABILI. PERCORSI PEDONALI- SPORTIVI. RETE ESCURSIONISTICA COMUNALE.....	27
ART. 41 -	MOBILITA': AREE PER STAZIONI DI SERVIZIO AUTOMOBILISTICO.....	29
ART. 42 -	AREE DI EMERGENZA.....	29
CAPO III -	PARTI CONSOLIDATE.....	30
ART. 43 -	NORME GENERALI.....	30
ART. 44 -	TESSUTO STORICO.....	31
ART. 45 -	BENI CULTURALI DI INTERESSE STORICO - ARTISTICO.....	31
ART. 46 -	EDIFICI ED AREE DI INTERESSE DOCUMENTALE.....	31
ART. 47 -	TESSUTO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE DI CONSERVAZIONE.....	32
ART. 48 -	TESSUTO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE AD ALTA DENSITA'.....	32

ART. 49 -	TESSUTO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE A MEDIA DENSITA'	33
ART. 50 -	TESSUTO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE A BASSA DENSITA'	34
ART. 51 -	VERDE PRIVATO O DI RISPETTO	35
ART. 51 bis -	VERDE PRIVATO SPORTIVO ATTREZZATO	36
ART. 52 -	ORTI	36
ART. 53 -	ZONE DI RECUPERO E VALORIZZAZIONE	37
ART. 54 -	ZONE DI RECUPERO DI AREE ABBANDONATE O PARZIALMENTE COMPROMESSE	37
ART. 55 -	ZONE DI RECUPERO DI EDIFICI INCONGRUI.....	38
ART. 56 -	TERRITORIO EXTRA-URBANO.....	38
ART. 57 -	AREE AGRICOLE E RELATIVE COSTRUZIONI.....	39
ART. 57 bis -	FABBRICATI RURALI EXTRA-URBANI	39
ART. 58 -	AREE AGRICOLE CON LIVELLI DI TUTELA	40
ART. 59 -	AREE AD ELEVATO VALORE AMBIENTALE.....	42
 CAPO IV - PARTI IN TRASFORMAZIONE		44
ART. 60 -	NORME GENERALI.....	44
ART. 61 -	AREE - PROGETTO	45
ART. 62 -	AREE A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE E SERVIZI.....	54
ART. 63 -	PIANI DI RECUPERO	57
ART. 64 -	ALTRI STRUMENTI ATTUATIVI (ASA)	60
 CAPO V - ATTIVITA' PRODUTTIVE.....		61
ART. 65 -	NORME GENERALI.....	61
 <u>CAPO VI - SOSTENIBILITA'</u>		62
ART. 66 -	NORME GENERALI.....	62
ART. 67 -	PRESTAZIONI DELL'INVOLUCRO	62
ART. 68 -	EFFICIENZA ENERGETICA DEGLI IMPIANTI.....	64
ART. 69 -	FONTI ENERGETICHE RINNOVABILI.....	64
ART. 70 -	SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE	64
ART. 71 -	ULTERIORI MISURE	65
 <u>CAPO VII - MONITORAGGIO</u>		67
ART. 72 -	DISPOSIZIONI PER LE ATTIVITA' DI MONITORAGGIO.....	67



COMUNE DI ASCOLI PICENO

Medaglia d'Oro al Valor Militare per Attività Partigiana

PIANO REGOLATORE GENERALE
IN ADEGUAMENTO AL PIANO
PAESISTICO AMBIENTALE REGIONALE



NORME TECNICHE DI
ATTUAZIONE
DELLE AREE ASA

ELABORATO APPROVATO CON DELIBERA DI C.C. N. _____ DEL _____
ADEGUATO AL PARERE DI CONFORMITA' FAVOREVOLE CON RILIEVI, ESPRESSO
CON DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA PROVINCIA DI A.P. N. 214 DEL 19/10/2015



ADEGUATO GENNAIO 2016

ELAB.
PR-NTA
ASA

2012



L' Annunciazione di Carlo Crivelli - The National Gallery, London

Gli ASA ai quali il nuovo PRG rimanda sono di seguito riportati, precisandone le numerazioni e gli estremi autorizzativi.

- ASA n. 1 stralciato
- ASA n. 2 ADP Pennile di sotto Delib. CC n. 60 del 26.05.1998
- ASA n. 3 PUR Area Ex Rendina Delib. CC n. 19 del 27.05.2013
- ASA n. 4 PUR Monterocco Delib. CC n. 20 del 27.05.2013
- ASA n. 5 stralciato
- ASA n. 6 Contratto Di Quartiere II Delib. CS n. 18 del 29.05.2009
- ASA n. 7 PPE Venagrande Delib. CC n.143 del 28.06.2013
- ASA n. 8 Lottizzazione La Piramide Delib. CC n. 29 del 19.05.2000
- ASA n. 9 Comparto Firenze Delib. CC n. 41 del 29.09.2009
- ASA n.10 Comparto S. Cuore Delib. CC n. 10 del 09.02.2009
- ASA n.11 PIP Lu Battente Delib. CC n. 74 del 19.07.2004
- ASA n.12 PPE Monterocco Delib. CC n.409 del 29.06.1979
- ASA n.13 PPE Colline Nord-Est Delib. CC n.410 del 30.06.1979
- ASA n.14 PPE Lisciano, Valli Delib.DGR 23670 del 01.10.1985

NORMATIVA – ASA n° 01)

STRALCIATO

NORMATIVA – ASA n° 02)
ADP Pennile di Sotto – Delib. CC n° 60 del 26/05/1998

Concluso il 7 aprile 1999

COMUNE DI AS
PROVINCIA DI AS



Ratificato con deliberazione del Consiglio
Comunale n° 32 del 16/4/1999

IL SEGRETARIO GENERALE
(dr. Giovanni Alleva)

PROGRAMMA DI RIQUALIFICAZIONE E RECUPERO URBANO AREA PENNILE DI SOTTO

DA ATTUARSI CON ACCORDO DI PROGRAMMA IN VARIANTE AL PIANO REGOLATORE
GENERALE

Art.28 legge 457/78; legge 179/92 e 493/93; D.D.M.M. 1/12/94, 21/12/94; D.M. LL.PP. 22/10/97
CONTRATTO DI QUARTIERE

VARIANTE AL P.R.G. ADOTTATA CON DELIBERA DI C.C. N. 60 DEL 26.05.1998

GRUPPO DI PROGETTAZIONE

COMUNE DI ASCOLI PICENO

SOGGETTO PUBBLICO ADERENTE

SOGGETTO PRIVATO PROPONENTE

SETTORE PIANIFICAZ. E PROGETT. URBANISTICA
il dirigente
architetto Giancarlo Marcone

ISTITUTO AUTONOMO CASE POPOLARI
I.A.C.P.
via Napoli
63100 Ascoli Piceno

CONSORZIO IMPRESE EDILI PICENE
C.I.E.P.
via Fusinato
63039 S.Benedetto del Tronto

SETTORE DIREZIONE E CONTROLLO CO.PP.
il dirigente
ingegnere Nessandro Tamburri

ingegnere Fernando Rosei
dott.ssa Stefania Di Lorenzo

Gruppo di progettazione
architetto Francesco Capponi
architetto Dario Nanni
architetto Carlo Maria Saladini
architetto Fabio Viviani

SETTORE ISTITUZIONALE
Il Segretario Generale
dott. Giovanni Alleva

Progettazione di massima
Contratto di Quartiere
architetto Gianmichele Panarelli
architetto Salvatore Colletti
architetto Michela Giammarini
architetto Andrea Mammarella

COMUNE DI ASCOLI PICENO

ISTITUTO AUTONOMO CASE POPOLARI
I.A.C.P.

CONS. IMPRESE EDILI PICENE
C.I.E.P.

il Sindaco
Roberto Allevi

il Presidente
Adriano Alberti

il Presidente
Raniero Iacoponi

l'Assessore all'Urbanistica
Luciano Speranza



MARZO 1999

ELABORATO:

B

Roberto Allevi *Luciano Speranza* *Adriano Alberti*

IL DIRETTORE GENERALE
(dr. Francesco Rossi)

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Il Programma di Recupero e Riqualficazione Urbana viene attuato con Accordo di Programma in variante al vigente PRG e PEEP, attraverso intervento edilizio diretto ai sensi dell' art. 15, 4° comma, della legge regionale n. 34/92.

Il Programma viene attuato nel rispetto delle presenti norme.

Il Programma si articola in due sub-ambiti

- 1)-Sub-ambito n. 1- Aree nella disponibilità del soggetto privato proponente
- 2)-Sub-ambito n. 2- Aree di proprietà pubblica

Art. 1-SUB-AMBITO N.1

All' interno del sub-ambito 1 sono consentiti i seguenti interventi:

1.1-Interventi privati

A- Realizzazione di una volumetria ad uso non residenziale (attività ricreative, sanitarie, pubblici esercizi, banche, negozi, grandi magazzini, ecc.) parzialmente interrata e con superficie massima lorda di mq 4.000.

Il lastricato di copertura di tale struttura (piastra-piazza) non potrà emergere più di mt. 1.30 dalla quota del marciapiede di via Rozzi, ed il volume fuori terra sui lati nord ed ovest non potrà superare quello risultante dagli schemi contenuti nell' Allegato 1 alle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

B- Realizzazione di parcheggi completamente interrati, ad un solo piano, di uso pubblico, al servizio della superficie non residenziale seminterrata di cui alla lettera A, da realizzare al di sotto di detta superficie ed eventualmente anche al di sotto dei parcheggi a raso, limitatamente alle aree non comprese nell' ambito di tutela permanente del fiume Tronto.

In detta superficie interrata potranno essere realizzati anche locali per impianti tecnologici e di servizio (scale, anche di sicurezza, ascensori, spazi per eventuali carrelli, atrio).

C- Realizzazione al di sopra della piastra-piazza di cui alla lettera A di una volumetria massima di mc 28.000, indicativamente ripartita sulla base delle previsioni planivolumetriche e degli schemi tipologici, con destinazione residenziale ed eventualmente non residenziale, quest' ultima nei limiti fissati dai successivi punti C1 e C2.

C1-Sarà consentito insediare al piano terra del blocco di mc 28.000 (piano della piazza-piastra), anche attività commerciali, direzionali e di servizio, limitatamente ad un volume massimo di mc 4.800, ferma restando la volumetria massima complessiva di cui alla precedente lettera C.

C2-Sarà consentito insediare al piano primo del blocco di mc 28.000, attività direzionali e di servizio, ferma restando la volumetria massima complessiva di cui alla precedente lettera C.

L' edificazione dovrà rispettare i seguenti indici:

Altezza massima: mt. 20 dalla quota del marciapiede di via Rozzi.

Distanza minima lato nord: definita dalla fascia di tutela permanente, cartografata nella apposite tavole.

Distanza minima lato sud: allineamento con parcheggi

Distanza minima lato est: allineamento con parcheggi

Distanza minima lato ovest (via Rozzi) mt. 7,50

D-Realizzazione di parcheggi privati a raso ed interrati che assicurino almeno il rispetto dello standard minimo di 1mq di superficie a parcheggio ogni 10 mc di volumetria residenziale.

I parcheggi completamente interrati al servizio delle residenze potranno essere realizzati anche a confine.

In dette superfici interrate potranno essere realizzati anche fondaci.

E-Realizzazione di struttura alberghiera, sull' area adiacente all' attrezzatura culturale, con una volumetria massima di mc 8.500 fuori terra, oltre a garages e servizi interrati.

L' area di pertinenza della struttura alberghiera non potrà superare i mq 5.000.

Altezza massima mt. 19.

Distanza minima lato nord: definita dalla fascia di tutela permanente, cartografata nella apposite tavole.

Distanza minima lato sud: mt. 7,50 dal confine di proprietà.

Distanza minima lato est: definita dalla fascia di tutela permanente, cartografata nella apposite tavole.

Distanza minima lato ovest: mt. 3,00 dai parcheggi

1.2- Interventi pubblici

Nel sub-ambito n. 1 saranno realizzate le seguenti opere pubbliche:

a)-opere di urbanizzazione primaria quali:

- strade;
- sottoservizi a rete;
- pubblica illuminazione;
- arredo urbano e verde primario di vicinato;

b)-opere di urbanizzazione secondaria quali:

- attrezzatura culturale con destinazione a sala conferenze, proiezioni ed eventuale multisala. Tale struttura dovrà essere localizzata al di fuori della fascia di tutela permanente del fiume Tronto;
- parco urbano con aree a verde attrezzato e naturale;
- bambinopoli, spazi per la sosta pedonale con panchine, tavoli, gazebo ed altri elementi di arredo da realizzarsi prevalentemente in legno;
- percorsi pedonali di collegamento fra le diverse attrezzature, anche esterne al Programma, (Chiesa e spazi limitrofi, Circolo tennis Morelli ed orto botanico);
- parcheggi pubblici a raso, purché non ricadenti nella fascia di tutela permanente del fiume Tronto.

Art. 2-SUB-AMBITO N.2

Trattasi dell' area individuata negli elaborati progettuali quale: "Sub-ambito n. 2-Piano di zona 167/62".

All' interno del sub-ambito 2 sono consentiti i seguenti interventi:

A-Realizzazione di alloggi di edilizia sovvenzionata e da cedere ai riscattatari, attraverso demolizione e ricostruzione degli immobili individuati nell' Allegato n. 2 alle presenti Norme con una nuova volumetria massima di mc 40.000.

I Piani terra di detti edifici potranno essere destinati a negozi.

Altezza massima mt. 13,50.

Distanza dai confini di proprietà almeno mt. 5.00. In caso di prossimità con altri edifici non compresi nel Programma, è altresì prescritta, tra pareti finestrate di edifici antistanti, la distanza minima pari all' altezza del fabbricato più alto; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a ml 12,00.

Distanze da strade sulla base del planivolumetrico.

B-Realizzazione di parcheggi interrati che assicurino almeno il rispetto dello standard minimo di 1mq di superficie a parcheggio ogni 10 mc di volumetria residenziale.

I parcheggi completamente interrati al servizio delle residenze potranno essere realizzati anche a confine. In dette superfici interrate potranno essere realizzati anche fondaci.

C-Realizzazione di parcheggi pubblici a raso anche al servizio del Centro di quartiere e delle attività commerciali eventualmente da realizzare al piano terra degli edifici. Per i parcheggi a raso non sovrapposti a locali interrati si consiglia l'uso di materiale permeabile autobloccante inerbato ed alberature.

Nel sub-ambito n. 2 potranno essere realizzate le seguenti ulteriori opere pubbliche:

a)-opere di urbanizzazione primaria quali:

- strade;
- sottoservizi a rete;
- pubblica illuminazione;
- arredo urbano, verde primario di vicinato;

b)-opere di urbanizzazione secondaria quali:

- parte della attrezzatura scolastica che verrà realizzata dalla Provincia sull'area ad est;
- attrezzatura sociale con destinazione a Centro di quartiere con volumetria non superiore a mc 1.000;
- bambinopoli, spazi per la sosta pedonale con panchine, tavoli, gazebo ed altri elementi di arredo da realizzarsi prevalentemente in legno;
- percorsi pedonali di collegamento fra le diverse attrezzature, anche esterne al Programma, (Chiesa e spazi limitrofi, Circolo tennis Morelli ed orto botanico).

Art. 3-NORME DI CARATTERE GENERALE

3.1- Per quanto non espressamente previsto dalle presenti norme si applicano le disposizioni contenute nel vigente Regolamento Edilizio Comunale.

3.2- I progetti esecutivi delle opere pubbliche previste dal Programma di cui trattasi, dovranno essere elaborati nel rispetto dell' impostazione urbanistica di cui ai relativi elaborati, ma potranno apportare lievi modificazioni migliorative, purché accettate dalla Commissione Edilizia.

3.3- L' attrezzatura culturale polifunzionale (sala conferenze, ecc.) dovrà rispettare la localizzazione prevista negli elaborati del Programma; la sua superficie coperta potrà subire variazioni nella forma, mentre la sua dimensione, intesa come proiezione dall' alto non potrà superare i mq 600; l' altezza massima all' imposta della copertura non potrà superare i mt. 6,00, salvo deroghe motivate ed accettate dal Comune.

3.4- Tutte le opere pubbliche dovranno essere realizzate sulla base di progetti esecutivi seguendo le indicazioni e le prescrizioni del Comune in ordine a caratteristiche e materiali. In particolare fin da ora si prescrive che:

a)-Le strade principali dovranno avere larghezza di almeno mt 7,50, al netto di marciapiedi;

b)-Le strade interne dovranno avere larghezza di almeno mt. 5 al netto degli eventuali marciapiedi;

c)-I marciapiedi dovranno avere larghezza di almeno mt. 1.50;

d)-I sentieri nelle aree verdi dovranno essere realizzati in ghiaietto o in materiale permeabile autobloccante inerbato, con eventuali scalette in legno (traversine ferroviarie, ecc.);

e)-Le opere in verde dovranno essere effettuate avendo cura di porre a dimora essenze autoctone e la vegetazione ripariale esistente dovrà essere restaurata. Gli interventi di piantumazione e restauro botanico dovranno ottenere il preventivo consenso del Corpo Forestale dello Stato.

3.5-Le recinzioni di protezione sul ciglio della scarpata e lungo il percorso pedonale che conduce al Circolo Tennis Morelli dovranno essere realizzate in legno naturale (staccionata in castagno, ecc.).

3.6-L'attuazione degli interventi avverrà con tempi e modalità stabiliti da apposita convenzione.

3.7-In sede di redazione dei progetti esecutivi, senza che ciò costituisca variante al Programma, saranno consentite diverse soluzioni tipologiche e lievi modifiche alle dimensioni dei fabbricati riportate nel planivolumetrico e negli schemi tipologici in scala 1:200 che, se accettate dal Comune, non costituiranno variante al Programma purché non vengano modificati i parametri urbanistici relativi a volumetrie massime realizzabili, destinazioni d'uso, distanze ed altezze, fermo restando il rispetto dell'impostazione urbanistica del Programma.

3.8-In sede di redazione dei progetti esecutivi, senza che ciò costituisca variante al Programma, saranno meglio specificate le singole destinazioni delle aree per standards, ora indicate nelle planimetrie con verde naturale ed attrezzato e parcheggi pubblici a raso.

La quantità di aree che il soggetto privato cederà in aggiunta agli standards ammonta a mq 14.478, calcolati cartograficamente, salvo miglior conteggio da effettuare in sede di frazionamento.

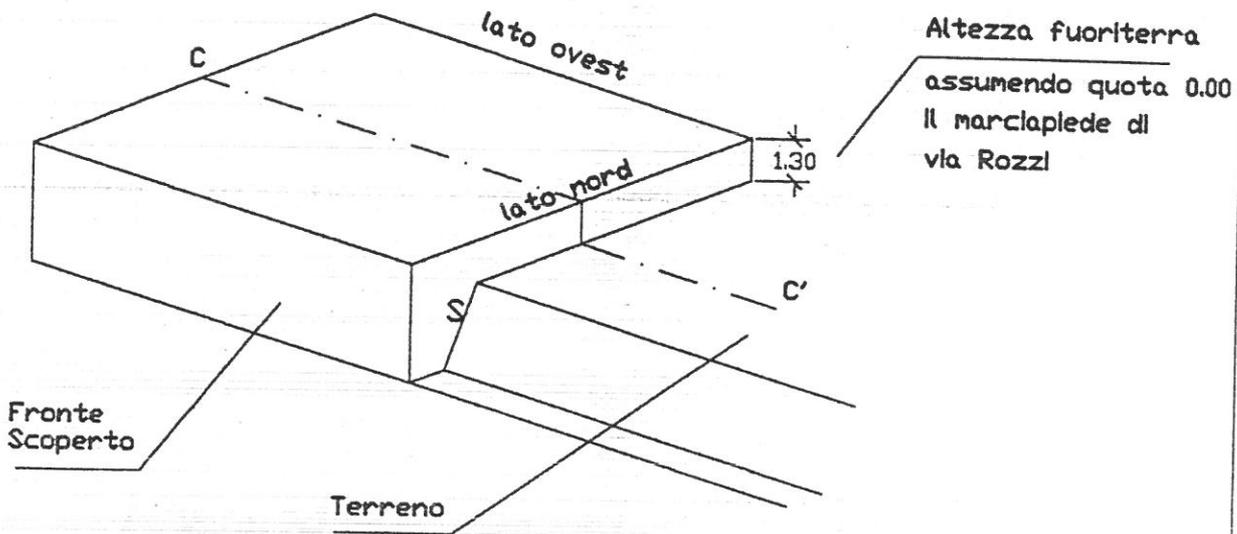
Una eventuale modesta riduzione di tale quantità potrà essere accettata dal Comune, previa autorizzazione della Giunta Municipale, per motivate ragioni.

In questo caso tuttavia il soggetto privato dovrà monetizzare la eventuale riduzione e versare i relativi oneri al Comune assumendo come prezzo delle aree il medesimo prezzo stabilito nell'art. 2.3 della convenzione.

ALLEGATO 1

Soluzione A

In caso di concessione da parte dell' A.S.L. di deroga alle norme



RE

10/97

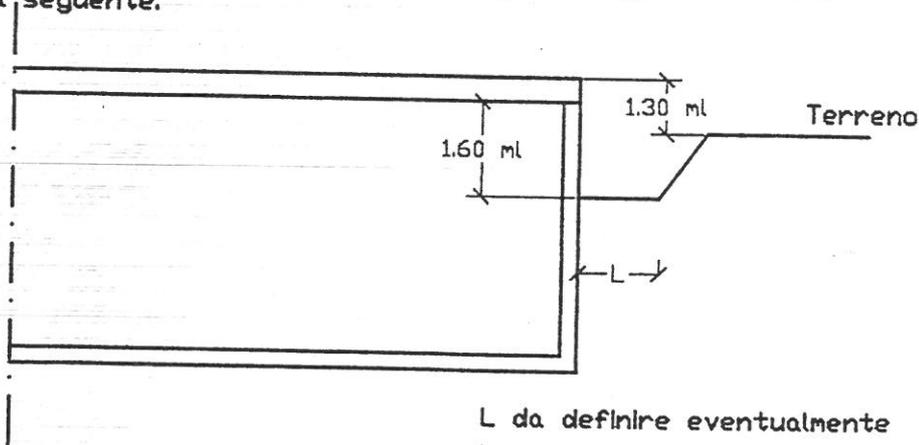
ONENTE

LI PICENE

S= soluzione di raccordo a mezzo di scarpata e/o muretti, rampe, scale ecc.

Soluzione B

Nel caso di mancanza di deroga A.S.L. la sezione eseguita lungo l' asse C-C' del volume, sarà la seguente.



L da definire eventualmente in accordo con A.S.L.

NE



GENERAL
Rozzi

ALLEGATO 2

FIUME TRONTO

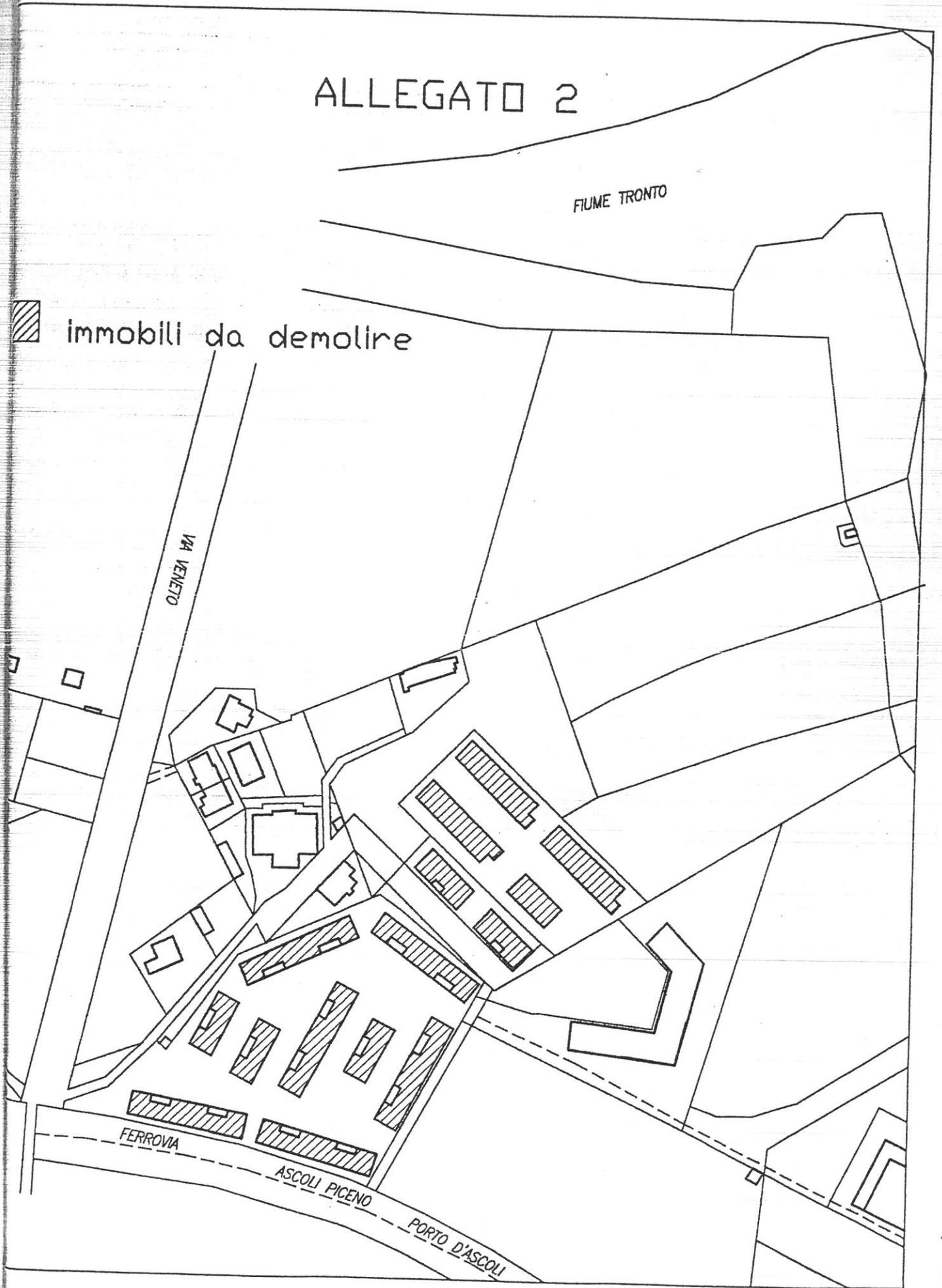
 immobili da demolire

VIA VENETO

FERROVIA

ASCOLI PICENO

PORTO D'ASCOLI



NORMATIVA – ASA n° 03)

PUR Area Ex Rendina – Delib. CC n° 19 del 27/05/2013



COMUNE DI ASCOLI PICENO

SETTORE PROGETTAZIONE E DIREZIONE OO.PP.

SETTORE PIANIFICAZIONE E PROGETTAZIONE URBANISTICA

PROVINCIA DI ASCOLI PICENO COMUNE DI ASCOLI PICENO

ACCORDO DI PROGRAMMA PER L'ATTUAZIONE DI UN INTERVENTO URBANISTICO DI RIQUALIFICAZIONE DI UN'AREA SITA IN LOCALITA' MONTICELLI

Proposta di intervento "n. 38 - area ex Rendina"
Programma di Riqualificazione Urbana e Sviluppo Sostenibile del Territorio - PRUSST
Decreto Ministeriale 8 ottobre 1998 - Accordo Quadro del 18 luglio 2002

PROGETTO URBANISTICO DI VARIANTE AL P.E.E.P. MONTICELLI

PU. C - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Febbraio 2013

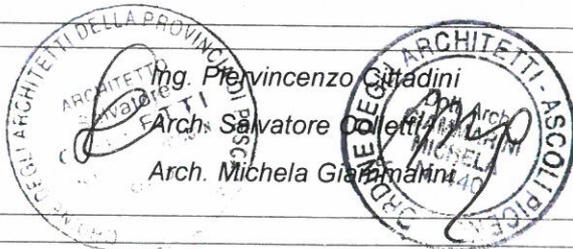
*Elaborato adeguato alla richiesta di integrazioni della Provincia di Ascoli Piceno prot. n.: 0007437
del 18.02.2013*

SOGGETTO PROPONENTE

Progetto Sviluppo S.r.l.
via Sandro Totti n. 10 - 60131 Ancona

PROGETTISTI

ORDINE DEGLI INGEGNERI
ING. CITTADINI PIERVINCENZO
N. 290 dell'Albo Prof.
TELA PROV. DI ASCOLI PICENO



IL DIRIGENTE DEL SETTORE URBANISTICA

Ing. Cristoforo Everard Weldon

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Arch. Ugo Galanti

IL SINDACO

ELABORATO

~~ADOTTATO - APPROVATO~~

CON

L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA

~~ALLA~~

Dr. Avv. Guido Castelli

Geom. Luigi Iattanzi

DELIBERA DI

~~CONSIGLIO~~
GIUNTA

COMUNALE

N. 19 DEL 24/05/2013



**PROVINCIA DI ASCOLI PICENO
COMUNE DI ASCOLI PICENO**

**ACCORDO DI PROGRAMMA
PER L'ATTUAZIONE DI UN PROGRAMMA DI INTERVENTI PER LA
RIQUALIFICAZIONE DI UN'AREA SITA IN LOCALITA' MONTICELLI**

**PROGRAMMA DI RIQUALIFICAZIONE URBANA E SVILUPPO SOSTENIBILE
DEL TERRITORIO – PRUSST**

**Ai sensi del Decreto Ministeriale 8 ottobre 1998
In attuazione dell'Accordo Quadro del 18 luglio 2002**

in variante al P.E.E.P. ed al P.P.E. zona Monticelli

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Art. 1 – MODALITA' DI ATTUAZIONE

L'intervento previsto si attua come Programma di Riqualificazione Urbana e Sviluppo Sostenibile del Territorio (PRUSST) in variante al P.E.E.P. ed al P.P.E. zona Monticelli, secondo quanto previsto nell'art. 26 bis della Legge Urbanistica della Regione Marche n. 34 del 1992 e successive modificazioni ed integrazioni.

Le aree comprese nel perimetro del Programma sono regolate, dalle previsioni del Regolamento Edilizio Comunale (R.E.C.) salvo quanto espressamente indicato nelle presenti norme che, a decorrere dalla data di pubblicazione del decreto di approvazione del presente Programma, prevalgono sui regolamenti e norme comunali vigenti.

Art. 2 – ELABORATI DEL PROGRAMMA

Il Programma si compone dei seguenti elaborati:

RELAZIONE GEOLOGICA

Relazione tecnica

tav.:1 - elaborato grafico - base aerofotogrammetrica con indicazione dell'area d'intervento....

tav.:1a - elaborato grafico: sezione di verifica idraulica

tav.:2 - elaborato grafico: carta geologica – geomorfologica – sezione geologica....

tav.:3 - relazione di fattibilita' geologica area ex rendina

tav.:3a - elaborato grafico

tav.:4 - relazione di fattibilita' geologica viabilita' di attraversamento del fiume tronto – primo stralcio funzionale

tav.:4a - cartografia geologica

tav.:5 - indagine geotecnica

RELAZIONE BOTANICO VEGETAZIONALE

Relazione botanico vegetazionale

tav.:1b - elaborato grafico -rilievo dello stato di fatto e base aerofotogrammetrica con indicazione vegetazione esistente

PROGETTO URBANISTICO

PU. A - relazione tecnica e illustrativa

PU. B - relazione sulla sostenibilita' del programma di interventi

PU. C - norme tecniche di attuazione
PU. D - scheda di verifica della convenienza economica
PU. E - cronoprogramma
PU. F - bozza di convenzione
PU. G - relazione di stima costo edilizio alloggi convenzionati e locali commerciali
PU. H - verifica di compatibilita' idraulica
PU. I - trasferimento particelle alla provincia di Ascoli Piceno
PU. L - studio delle matrici ambientali

ELABORATI GRAFICI:

TAV. 01 AP - localizzazione degli interventi inclusi nel programma su aerofotogrammetria e su ortofotocarta
TAV. PU. 02 AP- localizzazione programma interventi su foto satellitare con rilievo fotografico
TAV. PU. 03 AP- localizzazione programma interventi su base aerofotogrammetrica e su rilievo - profilo e sezioni stato di fatto
TAV. PU. 04 AP - localizzazione delle aree oggetto di accordo di programma su planimetria catastale
TAV. PU. 05 AP- localizzazione del programma interventi su stralcio zonizzazione p.e.e.p. monticelli vigente
TAV. PU. 06 AP - interventi in corso di realizzazione o realizzati di recente nella zona oggetto di intervento
TAV. PU. 07 AP- zonizzazione di progetto e interventi pubblici su base catastale
TAV. PU. 08 AP- planimetria di progetto - pianta coperture
TAV. PU. 09 AP- planimetria di progetto - pianta piano terra
TAV. PU. 10 AP- articolazione del programma di interventi in lotti funzionali
TAV. PU. 11 AP- planimetria di progetto lotto funzionale "a" - pianta piano terra e sistemazioni esterne
TAV. PU. 12 AP- planimetria di progetto lotto funzionale "b" - pianta piano terra e sistemazioni esterne
TAV. PU. 13 AP- profilo longitudinale e sezioni
TAV. PU. 14 AP- planovolumetrico di progetto
TAV. PU. 15 AP- flussi veicolari di accesso/uscita parcheggi interrati
TAV. PU. 16 AP- flussi veicolari di accesso/uscita parcheggi a raso
TAV. PU. 17 AP- reti sottoservizi esistenti e di progetto
TAV. PU. 18 AP- tipologie edilizie, sagome edifici e distanze dai confini e tra fabbricati lotto funzionale "a"
TAV. PU. 19 AP- tipologie edilizie, sagome edifici e distanze dai confini e tra fabbricati lotto funzionale "b"
TAV. PU. 20 AP- particelle catastali interessate dagli interventi
TAV. PU. 21 AP- rilievo della vegetazione esistente
TAV. PU. 22 AP- interferenze del progetto con il sistema vegetativo esistente
TAV. PU. 23 AP- Stralcio zonizzazione PEEP Monticelli modificato

RELAZIONE PAESAGGISTICA

RELAZIONE PAESAGGISTICA DEGLI INTERVENTI *ai sensi dell'art. 146, comma 5 del d.Lgs 22 gennaio 2004, n. 42 recante "Codice dei beni culturali e del paesaggio"*

COMPATIBILITA' ACUSTICA

DICHIARAZIONE DI COMPATIBILITA' ACUSTICA *compilata a cura di un tecnico competente in acustica ambientale, ai sensi dell'art.2, Legge 447/95*

PROGETTO DEFINITIVO N. 6 INTERVENTI PUBBLICI SU AREE PUBBLICHE A CARICO DEL PROPONENTE PRIVATO

- 1° OPERA PUBBLICA - REALIZZAZIONE STRADA DI ACCESSO EDIFICIO ERAP E PARCHEGGI
- 2° OPERA PUBBLICA - REALIZZAZIONE ROTATORIA SU VIA DEI GIRASOLI E RACCORDI
- 3° OPERA PUBBLICA - PARCHEGGIO PUBBLICO ADIACENTE VIA DEI GIRASOLI
- 4° OPERA PUBBLICA – COSTRUZIONE DELLA VIABILITA' DI ATTRAVERSAMENTO DEL FIUME TRONTO - PRIMO STRALCIO FUNZIONALE
- 5° OPERA PUBBLICA - REALIZZAZIONE ROTATORIA E RACCORDI IN PROSSIMITA' DEL SOTTOPASSO ESISTENTE IN VIA DEI GIRASOLI
- 6° OPERA PUBBLICA - REALIZZAZIONE DI PARCHEGGIO PUBBLICO ADIACENTE ALLA RAMPA DI ACCESSO AL PONTE

PROGETTO DEFINITIVO OPERE DI URBANIZZAZIONE RETI SOTTOSERVIZI

PROGETTO DEFINITIVO PARCO PUBBLICO DA REALIZZARE SU AREE DI CESSIONE

PROGETTO DEFINITIVO PARCHEGGI PUBBLICI DA REALIZZARE SU AREE DI CESSIONE

Art. 3 – AREE COMPRESSE NEL PERIMETRO DI PROGRAMMA

Il Programma comprende aree situate nel quartiere Monticelli, localizzate tra il fiume Tronto, via dei Girasoli (ex tracciato della Via Salaria) e lo svincolo per la superstrada Ascoli Mare, come meglio riportato negli elaborati grafici. Nell'ambito del programma è, inoltre, inclusa la realizzazione di viabilità di raccordo tra la circonvallazione esistente ed un nuovo ponte che sarà realizzato sul fiume Tronto. Detto intervento è situato nella zona ovest del quartiere Monticelli.

Art. 4 - INDICI E PARAMETRI EDILIZI

Per la definizione della volumetria realizzabile nel Programma si utilizza l'Indice di fabbricabilità territoriale (It).

L'Indice di fabbricabilità territoriale (It) di progetto si applica alla superficie, calcolata mediante rilievo, delle sole aree private nella disponibilità del soggetto proponente Progetto Sviluppo S.r.l. comprese nel perimetro del Programma.

Indice di fabbricabilità territoriale

L'Indice di fabbricabilità Territoriale ammissibile è il seguente:

It = 2,23 mc/mq

di cui

residenziale	84 %
commerciale/direzionale	16 %

Sono ammesse variazioni, in aumento o diminuzione di dette percentuali, nell'ordine del 5% massimo. Oltre alla volumetria realizzabile applicando tale indice Territoriale potranno essere realizzati ulteriori volumi da cedere all'Amministrazione Provinciale.

Aree di cessione

E' prevista la cessione per standards pubblici di una porzione delle aree private di proprietà del proponente Progetto Sviluppo S.r.l. pari al 53,8 della Superficie Territoriale.

Aree di cessione = 50,71% di St

Altezza massima ammissibile

E' stabilita la seguente altezza massima per gli edifici di progetto:

H massima = 26 ml

Art. 5 – ZONIZZAZIONE DELLE AREE

Le aree del Programma sono così articolate:

Aree fondiarie

Aree di proprietà del soggetto proponente destinate alla realizzazione degli edifici residenziali e commerciali/direzionali privati.

Saranno localizzate nella porzione nord dell'ambito d'intervento privato, in prossimità della viabilità esistente (via dei Girasoli). All'interno delle aree fondiarie sarà concentrata la capacità edificatoria del Programma.

In tali aree è prevista anche la realizzazione di locali (e relativi parcheggi pertinenziali) per servizi e attrezzature pubbliche che il soggetto attuatore realizzerà e cederà a titolo gratuito all'Amministrazione Provinciale.

Aree di cessione destinate a verde attrezzato

Aree di proprietà del soggetto proponente che saranno urbanizzate e cedute all'Amministrazione Comunale.

Saranno localizzate nella zona prospiciente il fiume, nella porzione sud del lotto compresa tra le aree fondiarie, la pista ciclabile ed il fiume. In tali aree sarà possibile realizzare spazi verdi attrezzati e attrezzature ricreative e sportive.

Aree di cessione destinate a parcheggio

Aree di proprietà del soggetto proponente che saranno urbanizzate e cedute all'Amministrazione Comunale.

Saranno localizzate in corrispondenza dei due nodi di accesso all'area situati uno ad ovest ed uno a nord-est dell'ambito di intervento privato. In tali aree sarà possibile realizzare parcheggi pubblici.

Aree pubbliche da destinare alla realizzazione di interventi pubblici

Aree di proprietà pubblica comunale o provinciale destinate alla realizzazione di sistemazioni viarie, e parcheggi. Sono localizzate a nord ed ad ovest dell'area del proponente privato Progetto Sviluppo S.r.l. In tali aree sarà possibile realizzare interventi di adeguamento della viabilità esistente, nuovi tracciati viari, e parcheggi pubblici.

Art. 6 - STANDARDS URBANISTICI

Standards per la residenza

La quantità minima di spazi pubblici (standards), in considerazione dei particolari connotati del territorio (presenza del corso d'acqua fiume Tronto) necessari per soddisfare i fabbisogni degli insediamenti residenziali previsti nel Programma, è calcolata assumendo il parametro di **27 mq.** di aree a standards **per abitante**, da destinare a parcheggi pubblici e verde pubblico attrezzato.

Per la stima degli abitanti insediabili si assume a riferimento una **“capacità insediativa teorica” di 120 mc. di volume lordo residenziale per abitante**.

E' prevista, inoltre, la realizzazione, da parte del soggetto attuatore, di locali (e relativi parcheggi pertinenziali) per un'attrezzatura pubblica, che saranno ceduti a titolo gratuito all'Amministrazione Provinciale. Detti locali saranno realizzati all'interno dell'area fondiaria, nell'ambito dei fabbricati edilizi privati.

I volumi sviluppati da tali locali pubblici non concorrono alla determinazione della Superficie Utile Lorda e delle volumetrie previste nel presente programma di interventi.

Standards per attività commerciali e direzionali

La quantità minima di spazi pubblici (standards), necessari per soddisfare i fabbisogni degli insediamenti commerciali e direzionali previsti nel Programma è pari, ai sensi dell'art. 5 del D.M. 1444/68, a **80 mq di aree a standards ogni 100 mq. di superficie commerciale/direzionale di progetto**.

Art. 7 - MODALITA' DI ATTUAZIONE

L'attuazione degli interventi pubblici e privati sarà articolata in due lotti funzionali come indicato nell'elaborato tecnico "tav. 10 - articolazione del programma di interventi in lotti funzionali".

Art. 8 – INTERVENTI EDILIZI AMMISSIBILI

Sono ammissibili interventi di nuova edificazione da localizzare all'interno delle aree fondiarie.

I titoli abilitanti per gli interventi edilizi da realizzare all'interno delle aree fondiarie non sono subordinati alla preventiva approvazione di Piani Particolareggiati e saranno rilasciati a seguito di richiesta di permesso di costruire.

Gli interventi di nuova costruzione, qualora rispettino la localizzazione, la sagoma e l'altezza rappresentati negli schemi planovolumetrici e negli elaborati grafici relativi alle tipologie edilizie citati al precedente articolo 2, potranno essere attuati, in alternativa al permesso di costruire, tramite D.I.A. o S.C.I.A.

Art. 9 – DESTINAZIONI D'USO DEGLI EDIFICI

Le volumetrie residenziali saranno destinate ai seguenti usi:

- edilizia convenzionata in proprietà;
- edilizia convenzionata in locazione
- edilizia convenzionata con destinazione d'uso compatibili con la residenza (uffici privati, studi medici e paramedici, assicurazioni, studi professionali in genere, ecc.), nel limite massimo del 10% della volumetria residenziale consentita.

Le volumetrie destinate a commerciale e direzionale saranno destinate ai seguenti usi:

- uffici privati e studi professionali;
- uffici pubblici statali, parastatali, regionali, provinciali, comunali, sedi di istituti di diritto pubblico, di enti previdenziali, assistenziali o di beneficenza, di interesse nazionale, regionale, provinciale, comunale, servizi pubblici;
- esercizi commerciali e paracommerciali al dettaglio, botteghe, per attività artigianali non moleste (come lavanderie, parrucchieri, barbieri, sartorie, scuole guida, ecc.), attività amministrative di servizio (come agenzie di banche, istituti di credito e di assicurazione, agenzie turistiche e di viaggio, agenzie di pratiche, ambulatori medici e veterinari, ecc.);
- alberghi, pensioni, motel, per i quali sono prescritte autorizzazioni amministrative di esercizio, secondo le leggi in materia, edifici ed attrezzature per il culto, la cultura, lo spettacolo, il tempo libero, lo sport, servizi privati (scuole, case di cura, convivenza, impianti sportivi, ecc.).

Le volumetrie destinate ad attrezzature pubbliche saranno destinate ai seguenti usi:

- asili nido;
- scuole dell'infanzia;
- attrezzature sociali e ricreative;
- uffici pubblici.

Art. 10 - PARCHEGGI PRIVATI

I parcheggi privati di pertinenza degli edifici di progetto dovranno essere previsti nella misura minima di superficie pari a 1 mq ogni 10 mc di volume.

Inoltre, per le attività commerciali dovrà essere prevista la dotazione di aree di parcheggio a disposizione della clientela di cui all'art. 7 della L.R. n. 26/99 "norme e indirizzi per il settore del commercio".

Art. 11 - REALIZZAZIONI A CARICO DEL SOGGETTO ATTUATORE

Opere da realizzare su aree private di cessione

Il soggetto attuatore dovrà realizzare a proprio carico e cedere all'Amministrazione Comunale, le seguenti opere pubbliche:

- un parco pubblico attrezzato prospiciente le aree fondiarie e le sponde del fiume;
- quattro aree per parcheggi pubblici, ubicati in prossimità dei due principali accessi all'area privata di intervento;
- esecuzione delle reti dei sottoservizi;
- locale posto al piano terra del complesso edilizio residenziale (Superficie Utile Lorda di 110 mq.) e sottostanti parcheggi interrati (di superficie pari a circa 220 mq) da cedere alla Provincia di Ascoli Piceno

Opere da realizzare su aree pubbliche

Il soggetto attuatore dovrà realizzare a proprio carico, su aree pubbliche di proprietà comunale e provinciale, le opere di adeguamento del sistema viario esistente atte a garantire una adeguata accessibilità all'intervento di progetto:

- realizzazione strada di accesso edificio E.R.P. (in corso di realizzazione) e relativi parcheggi pubblici.;
- realizzazione di una rotatoria sul tracciato della attuale via dei Girasoli e relativi raccordi per la suddetta strada di accesso edificio E.R.P.;
- realizzazione di un parcheggio pubblico adiacente via dei Girasoli su aree provinciali e comunali (ex tracciato Salaria);
- realizzazione delle rotatorie di viabilità di attraversamento del fiume Tronto 1° stralcio funzionale (raccordo nuovo ponte Circonvallazione);
- realizzazione di una rotatoria stradale e relativi raccordi in prossimità del sottopasso esistente in Via dei Girasoli;
- realizzazione di un parcheggio pubblico su aree provinciali in corrispondenza della rampa di accesso al ponte sul Tronto a servizio della pista ciclabile e più in generale del parco fluviale;

Detti aspetti saranno dettagliatamente specificati nella convenzione che il soggetto attuatore stipulerà con l'Amministrazione Comunale per l'attuazione del presente Programma.

Art. 12 - NORME SPECIFICHE

Superfici utile lorde

Oltre a quanto previsto in merito dal regolamento edilizio comunale (REC) non concorrono alla determinazione della SUL :

- pergole coperte con pannelli fotovoltaici finalizzati a ridurre il fabbisogno di energia elettrica degli edifici;
- la Superficie Utile Lorda (SUL) ed il Volume (V) sviluppati dai locali che saranno ceduti all'Amministrazione Provinciale costituiscono Superficie Utile Lorda e Volume aggiuntivi rispetto a quelli realizzabili applicando l'Indice Territoriale It di 2,23 mc/mq di cui all'art. 4 delle presenti NTA.

Sono, inoltre, escluse dal calcolo della SUL e dal volume urbanistico le porzioni di murature esterne agli edifici, eccedenti la larghezza di cm 30,00 e comprese entro la larghezza complessiva di cm 50,00, destinate all'adozione delle tecnologie costruttive per favorire il rendimento energetico nonché per il rispetto dei requisiti acustici passivi degli edifici.

Analogamente, fermo restando il rispetto della normativa in materia antisismica, non saranno computati nell'altezza di piano, e conseguentemente non contribuiranno al calcolo delle altezze massime e del volume urbanistico, le porzioni di solaio eccedenti la dimensione di 30,00 cm, e

comprese entro la dimensione complessiva di 45,00 cm, destinate all'adozione delle tecnologie costruttive per favorire il rendimento energetico nonché per il rispetto dei requisiti passivi degli edifici.

Alberature e vegetazione esistente

Al fine di consentire la realizzazione degli interventi pubblici e privati, sarà consentito l'abbattimento delle alberature esistenti, secondo le modalità previste dalla L.R. n. 6/2005, in relazione alla specifica destinazione urbanistica dell'area. Gli alberi ad alto fusto esistenti dovranno essere salvaguardati e non abbattuti, pertanto, in attuazione delle prescrizioni di cui alla D.G.P. n. 269 del 04/08/2009, potranno essere rimossi dalla posizione originaria e ripiantati all'interno delle aree destinate e a parco, parcheggi e aree pedonali.

Distanze dai confini e dalle aree di cessione e tra pareti di edifici

E' prescritta per gli edifici di progetto una distanza minima di 5 ml dal perimetro del programma di 10 ml dalle facciate di edifici esterni alle aree di intervento.

Gli edifici di progetto, ed i relativi parcheggi interrati, e rampe di accesso potranno essere posti sul confine delle aree di cessione, destinate a verde pubblico e parcheggi e sul confine dei lotti fondiari adiacenti (lotto A e lotto B del presente Programma) a quello di intervento.

I terrazzi, i balconi e le pensiline degli edifici di progetto potranno aggettare sulle aree di cessione per una profondità massima di 2,5 ml.

In tutti i casi in cui i fabbricati di progetto hanno pareti finestrate che si fronteggiano è prescritta una distanza minima di 10 ml.

In ogni caso prevalgono le distanze minime e la localizzazione degli edifici indicate nella tavola "T18 - tipologie edilizie, sagome edifici e distanze tra edifici e fabbricati lotto funzionale A" e nella tavola "T19 - tipologie edilizie, sagome edifici e distanze tra edifici e fabbricati lotto funzionale B".

Ai fini della determinazione della distanza dai confini e delle distanze tra edifici non si terrà conto di balconi, terrazzi, pergole (anche coperte) o pensiline con aggetti profondi fino a 2,5 metri dalla parete dell'edificio di appartenenza.

ART. 13 – NORME FINALI

In fase di esecuzione dei lavori sono ammesse tolleranze delle misure di progetto inferiori o uguali all'2% rispetto a quelle prescritte nelle presenti norme tecniche.

Per quanto non espressamente indicato nelle presenti Norme Tecniche di Attuazione si dovrà fare riferimento agli elaborati grafici del Programma.

Febbraio 2013



Progettisti
Ing. Piervincenzo CITTADINI



Arch. Salvatore COLLETTI



Michela GIAMMARINI

NORMATIVA – ASA n° 04)

PUR Monterocco – Delib. CC n° 20 del 27/05/2013



COMUNE DI ASCOLI PICENO

SETTORE PROGETTAZIONE E DIREZIONE OO.PP.

SETTORE PIANIFICAZIONE E PROGETTAZIONE URBANISTICA

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

Elab.E

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

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

Scala

Data : SETTEMBRE 2012

IL SOGGETTO PROPONENTE

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

PROGETTISTI

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

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Arch. Ugo Galanti

IL SINDACO

Avv. Guido Castelli

L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA

Geom. Luigi Lattanzi

IL DIRIGENTE DEL SETTORE URBANISTICA

Ing. Cristoforo Everard Weldon

IL SEGRETARIO GENERALE

Contenuti e finalità del piano

Descrizione degli ambiti e degli interventi proposti

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

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

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

Art. 1

Normativa generale di riferimento

La normativa generale di riferimento del presente Piano è costituita dal regolamento edilizio comunale vigente. Tale normativa è da intendersi precisata ed integrata secondo gli articoli specifici di seguito riportati.

Art. 2

Elaborati costituenti il Piano attuativo

Gli elaborati grafici, denominati:

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

Tav. 7	Area oggetto di variante urbanistica - Zonizzazione di variante - Individuazione delle aree pubbliche e delle aree oggetto di cessione;
Tav. 8	Area oggetto di variante urbanistica - Planivolumetrico della zonizzazione di variante – Profili;
Tav. 9	Sistema della viabilità;
Tav. 10	Sistema di raccolta delle acque zona Monterocco;
Tav. 11	Area oggetto di variante - Sistema di adduzione dell'energia elettrica e del gas metano;
Tav. 12	Area oggetto di variante - Sistema di adduzione dell'acqua potabile e smaltimento reflui;
Tav. 13.1	Area oggetto di variante - Opere pubbliche Aree a standard – Verde pubblico;
Tav. 13.2	Area oggetto di variante - Opere pubbliche Aree a standard – Parcheggio pubblico;
Tav. 13.3	Area oggetto di variante - Opere pubbliche Aree a standard – Vasca di laminazione;
Tav. 14	Opere pubbliche al di fuori dell'area oggetto di variante ma a sostegno della variante urbanistica;
Tav. 15.1	Opere pubbliche - Parco via Verdi – Stato attuale;
Tav. 15.2	Opere pubbliche - Parco via Verdi – Stato riformato;
Tav. 16.1	Opere pubbliche - Parco Case Minime – Stato attuale;
Tav. 16.2	Opere pubbliche - Parco Case Minime – Stato riformato;
Tav. 17	Opere pubbliche - Piazza Mussini - Stato attuale e riformato;
Tav. 18	Opere pubbliche - Zona Casa Albergo Ferrucci - Stato attuale e riformato;
Tav. 19	Opere pubbliche - Tratto Circonvallazione Ovest - Stato attuale e riformato;
Elaborato A	Relazione illustrativa;
Elaborato B	Documentazione fotografica;
Elaborato C	Interrelazioni con il P.P.A.R.;
Elaborato D	Elenco delle proprietà catastali;
Elaborato E	Area oggetto di variante urbanistica – NTA;
Elaborato F	Relazione finanziaria – Cronoprogramma;
Elaborato G	Relazione dimensionamento impianti fognari e adduzione acqua potabile;
Elaborato H	Computo Metrico Opere pubbliche - Aree a standard;
Elaborato I	Computo Metrico Opere pubbliche - Opere di urbanizzazione primaria a sostegno della variante;
Elaborato L	Computo Metrico Opere pubbliche - Parco via Verdi - Parco Case Minime- Piazza Mussini – Zona Casa Albergo Ferrucci - Tratto Circonvallazione Ovest;
Elaborato M	Schema di convenzione;
Elaborato N	Schema di accordo di programma;
Elaborato O	Relazione botanico – vegetazionale;
Elaborato P	Relazione di compatibilità acustica preliminare;
Elaborato Q.1	Relazione di fattibilità geologica e geotecnica;
Elaborato Q.2	Relazione di fattibilità geologica e geotecnica: Cartografie di analisi geologica e sezioni;

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

sono da intendersi come parte fondamentale ed integrante delle presenti N.T.A. le misure, dimensioni, distanze, altezze, larghezze stradali, superfici, volumetrie, e, più in generale, ogni parametro edilizio ed altro elemento contenuto nelle suddette tavole che costituiscono il riferimento principale per gli interventi edilizi disciplinati dalle presenti norme.

Art. 3 **Zona C di espansione**

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

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

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

Volumetrie massime consentite:

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

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

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

Costruzioni realizzabili:

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

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

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

Destinazioni d'uso consentite:

Edificio identificato con la lettera A:

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

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

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

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

Altezze, distacchi, parametri edilizi

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

A tutti i parametri possono essere applicate le deroghe previste dalla normativa statale e regionale, di cui al D.lgs. 115/2008, al D.P.R. 380/2001 e sue modificazioni ed integrazioni e alla L.R. 14/2008.

Manufatti interrati

Per tutti gli edifici è ammessa la realizzazione di manufatti e parcheggi interrati, locali accessori e vani tecnici. Tali costruzioni potranno estendersi entro il limite di zona ma dovranno, in ogni caso, essere contenuti all'interno del limite di inedificabilità cimiteriale.

Zona V - Aree per spazi pubblici e verde pubblico attrezzati

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

Zona P1 – Aree per parcheggi pubblici a raso

La zona P1 comprende le aree attrezzate e destinate alla fruizione di parcheggi pubblici. All'interno di tale superficie vanno ricomprese le corsie di accesso e quelle di servizio agli stalli di sosta. In queste aree è vietata qualsiasi nuova costruzione mentre sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, nonché di adeguamento e miglioramento delle sedi viarie, delle fasce di rispetto stradali, delle aree destinate a parcheggio.

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

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

Art. 4
Norme in materia di rinvenimenti archeologici

I titoli abilitanti, relativi all'esecuzione degli interventi edilizi di cui agli articoli precedenti dovranno in ogni caso contenere il rispetto integrale delle prescrizioni espresse dalla Soprintendenza per i Beni Archeologici delle Marche con la nota prot. 6328 (acquisita al protocollo del Comune di Ascoli Piceno in data 05/06/2008 al prot. 32263). In particolare il titolare del provvedimento edilizio, almeno 15 (quindici) giorni prima dell'inizio dei lavori che comportino movimento di terra e scassati per l'inserimento di alberature, dovrà darne comunicazione scritta alla Soprintendenza per i Beni Archeologici delle Marche, per consentire il controllo tecnico scientifico di tutti i lavori di scavo. In caso di rinvenimenti archeologici dovrà essere disposta, in ogni caso, la sospensione dei lavori, ai sensi dell'art. 90 comma 1 del D.L.vo 42/2004, comunicando tempestivamente il fatto alla Soprintendenza per i Beni Archeologici delle Marche. Gli obblighi di cui ai punti precedenti dovranno essere integralmente rispettati anche nel caso di modifiche o integrazioni alla perimetrazione delle aree a tutela archeologica preventiva.

NORMATIVA – ASA n° 05)

STRALCIATO

NORMATIVA – ASA n° 06)

Contratto di Quartiere II – Delib. CS n° 18 del 29/05/2009



COMUNE DI ASCOLI PICENO
 SETTORE PIANIFICAZIONE E PROGETTAZIONE URBANISTICA

Programma innovativo in ambito urbano

"CONTRATTO DI QUARTIERE II"

Legge n.21/2001, Decreto Dirigente Servizio Edilizia Pubblica Regione Marche N.81 del 26/09/2003

VARIANTE AL P.E.E.P E AL P.P.E. IN LOCALITA' MONTICELLI IN VARIANTE PARZIALE AL P.R.G. PER L'ATTUAZIONE DEL PROGRAMMA INNOVATIVO IN AMBITO URBANO "CONTRATTO DI QUARTIERE II"

ELAB. D-APPR – NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

*Elaborato modificato in sede di approvazione a seguito dell'accoglimento dei rilievi espressi dall'Amministrazione Provinciale nel parere di conformità di cui alla delibera di Giunta Provinciale n. 73 del 16/03/2009. – Le modifiche sono riportate in verde.
 Le modifiche conseguenti all'accoglimento totale o parziale delle osservazioni in sede di adozione definitiva (delibera di C.C. n. 36 del 05/06/2008) sono state riportate in blu. In rosso sono state riportate le modifiche a seguito degli emendamenti approvati in sede di adozione della variante (delibera di C.C. 62 del 08/10/2007)*

PROGETTISTI:

Ing. Cristoforo Everard Weldon

Arch. Enrica Petrucci

ORDINE DEGLI INGEGNERI
 Ing. Maurizio Piccioni

DoR. Ing. Maurizio Piccioni
 N. 884 del Albo Prof.le

DELLA PROV. DI ASCOLI PICENO

COLLABORATORI:

Geom. Filippo Martini

Geom. Annibale Piotti

Geom. Gustavo Cerreti

Geom. Maurizio Bonifazi

Geom. Emidio Celani

Dis. Tiziana Quaglia

CONSULENTE DEL "CONTRATTO DI QUARTIERE II"

Arch. Giuseppe Anelli

CONSULENTE PER LA PIANIFICAZIONE VIGENTE

Ing. Vincenzo Ballatori

IL DIRIGENTE:

Ing. Cristoforo Everard Weldon

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO DEL "CONTRATTO DI QUARTIERE II":

Ing. Maurizio Piccioni

IL COMMISSARIO STRAORDINARIO

Dr. Fabio Costantini

IL SEGRETARIO GENERALE

Dr. Antonino Minicuci

DATA Maggio 2009

ELABORATO

ADOTTATO - APPROVATO

SCALA

RECEPITO - ADDEBITO

CON
 ALLA

DELIBERA DI

C.S.
 CONSIGLIO
 GIUNTA

COMMISSIONE

N° 18 DEL 29.05.2009



NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DELLA VARIANTE AL P.E.E.P. E AL P.P.E. IN LOCALITA' MONTICELLI IN VARIANTE PARZIALE AL P.R.G. PER L'ATTUAZIONE DEL PROGRAMMA INNOVATIVO IN AMBITO URBANO "CONTRATTO DI QUARTIERE II"

Art. 1 – ELENCO ELABORATI:

1. Gli elaborati relativi allo stato di fatto comprendono:

ELAB. A – RELAZIONE;

ELAB. B – RACCOLTA DELLE N.T.A. DELLA STRUMENTAZIONE URBANISTICA VIGENTE E ADOTTATA;

TAV. 1-SF - Cartografia in scala 1: 2.000 con: il tessuto urbano esistente, la viabilità, le reti dei maggiori servizi tecnologici, le opere di urbanizzazione secondaria; le zone meritevoli di particolare tutela;

TAV. 2-SF-INTEGR - Zonizzazione dello strumento urbanistico vigente

(Elaborato integrativo-esplicativo della Variante al P.E.E.P e al P.P.E. in località Monticelli in variante al P.R.G. per l'attuazione del Programma Innovativo in ambito urbano 'Contratto di Quartiere II')

Tav. 3-SF - Cartografia tecnica, in scala 1:10.000, indicante le attitudini delle unità del terreno in relazione ai patrimoni botanico - vegetazionali, all'assetto geologico, geomorfologico ed idrogeologico, nonché ai processi geodinamici in atto, distinta in: carta botanico-vegetazionale; carta geologica; carta geomorfologica; carta idrogeologica;

2. Gli elaborati di progetto comprendono:

TAV. 1-PR-APPR - Zonizzazione della variante allo strumento urbanistico vigente redatta su base aereofotogrammetrica numerica (volo 1997) con aggiornamento speditivo

(Elaborato modificato in sede di approvazione a seguito dell'accoglimento dei rilievi espressi dall'Amministrazione Provinciale nel parere di conformità di cui alla delibera di Giunta Provinciale n. 73 del 16/03/2009.

TAV. 2-PR - Delimitazione delle aree da disciplinare con gli strumenti urbanistici attuativi (P.E.E.P. e P.P.E.) ed individuazione delle aree riservate ad edifici pubblici o di uso pubblico, nonché ad opere o impianti di interesse collettivo e standard urbanistici, le aree da riservare alle vie di comunicazione e quelle destinate alle piste ciclabili e ai percorsi pedonali, l'individuazione delle aree oggetto degli interventi pubblici finanziati dal "Contratto di Quartiere II" e degli altri interventi pubblici e privati sempre nell'ambito del Contratto di Quartiere II;

TAV. 3-PR - Cartografia scala 1: 2.000 con le prescrizioni ed i vincoli del PPAR, del PIT e del PTC;

TAV. 4-PR-INTEGR - Abaco delle tipologie edilizie

(Elaborato integrativo-esplicativo della Variante al P.E.E.P e al P.P.E. in località Monticelli in variante al P.R.G. per l'attuazione del Programma Innovativo in ambito urbano 'Contratto di Quartiere II');

ELAB. C-INTEGR - Relazione che, in corrispondenza ai contenuti del P.P.A.R., del PIT e del PTC, indica gli obiettivi della variante con la quantificazione dei fabbisogni abitativi, delle infrastrutture e dei servizi relativi all'arco temporale di riferimento, le soluzioni previste, i criteri adottati e gli interventi prescelti, le verifiche analitiche e sintetiche degli standards di cui al decreto ministeriale 1444/1968, la graduazione nel tempo dei programmi attuativi e le priorità

(Elaborato integrativo-esplicativo della Variante al P.E.E.P e al P.P.E. in località Monticelli in variante al P.R.G. per l'attuazione del Programma Innovativo in ambito urbano 'Contratto di Quartiere II' – Le integrazioni rispetto all'elaborato adottato definitivamente sono riportate in grassetto sottolineato.);

ELAB. D-APPR – NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DELLA VARIANTE

(Elaborato modificato in sede di approvazione a seguito dell'accoglimento dei rilievi espressi dall'Amministrazione Provinciale nel parere di conformità di cui alla delibera di Giunta Provinciale n. 73 del 16/03/2009. – Le modifiche sono riportate in stampatello maiuscolo. Le modifiche conseguenti all'accoglimento totale o parziale delle osservazioni in sede di adozione definitiva (delibera di C.C. n. 36 del 05/06/2008) sono state riportate in blu. In rosso sono state riportate le modifiche a seguito degli emendamenti approvati in sede di adozione della variante (delibera di C.C. 62 del 08/10/2007)

ELAB. E-INTEGR – VERIFICA DEGLI STANDARD URBANISTICI

(Elaborato integrativo-esplicativo della Variante al P.E.E.P e al P.P.E. in località Monticelli in variante al P.R.G. per l'attuazione del Programma Innovativo in ambito urbano 'Contratto di Quartiere II')

ELAB. F - INDIVIDUAZIONE DELLE PROPRIETA' COMUNALI E DELLE AREE DA ACQUISIRE;

ELAB. G – INDIVIDUAZIONE DELLE RISORSE ECONOMICHE PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO;

ELAB. H - Studio geologico, geomorfologico ed idrogeologico a firma dei geologi Vittorio e Cinzia Marucci, composto dai seguenti elaborati:

- Relazione tecnica;
- Tav. 1 – Inquadramento cartografico;
- Tav. 2 - Carte tematiche scala 1:10.000;
- Tav. 3 – Carta litostratigrafica tecnica scala 1:5.000 Sezioni litostratigrafiche scala 1:1.000;
- Tav. 4 – Carta della pericolosità sismica locale – Carta delle vocazionalità scala 1: 5.000;

ELAB. I - Relazione di compatibilità acustica a firma dell'ing. Vincenzo Limone.

Art. 2 – NORMATIVA VIGENTE.

Per quanto non espressamente previsto nelle seguenti norme valgono le Norme Tecniche di Attuazione della Variante Generale al P.R.G. approvata con D.M. n. 1855 del 30/3/72 e successive varianti ed il Regolamento Edilizio Comunale vigente nonché le legislazioni regionale e statale vigenti.

Art. 3 – ZONA 10 BIS: ZONA VERDE VINCOLATA B.

La zona verde vincolata B comprende le aree verdi di proprietà privata su cui è vietata qualsiasi nuova costruzione o ricostruzione di edifici esistenti.

Sono consentiti soltanto gli interventi, di cui alle lettere a), b), c) e d) dell'art. 3 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, che non comportino aumento delle volumetrie né mutamenti alle destinazioni d'uso residenziali. E' prescritto il rispetto del manto arboreo esistente.

Art. 3bis – ZONA 10 BIS-M: ZONA VERDE VINCOLATO PRIVATO “INSEDIAMENTO MOSE’ ”.

Nella zona verde vincolata “10BIS-M” è prescritto il rispetto del manto arboreo esistente ~~e sono consentiti gli interventi, di cui alle lettere a), b), c) e d) dell’art. 3 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 che prevedano cambi di destinazione d’uso non comportanti aumento del carico urbanistico.~~¹

*E’ consentita come destinazione ammissibile solo l’attività ristorativa.*²

E’ consentita altresì l’installazione di strutture leggere temporanee a servizio dell’attività di ristorazione, aperte su tutti i lati ed aventi caratteristiche di facile rimovibilità e compatibili con il contesto ambientale e paesaggistico dalla zona, che non comportino aumento delle volumetrie edilizie secondo il vigente R.E.C. e nel rispetto dei seguenti indici e parametri edilizio-urbanistici:

Distacchi dai confini: minimo ml 5,00

Distacchi dai fabbricati: minimo ml 10,00

Altezza massima: h = ml 4,50

ART. 4 - ZONA 13: ZONA VERDE PUBBLICO.

A nord della pista ciclabile lungofiume la zona verde pubblico comprende le aree verdi di proprietà pubblica, libere o attrezzate per il tempo libero e lo sport. Vi sono ammesse solo le costruzioni attinenti a questa funzione e purché la superficie occupata non superi 1/100 dell’area libera. A sud della pista ciclabile lungofiume la zona verde pubblico comprende aree verdi di proprietà pubblica sottoposte ad ambito definitivo di tutela integrale in cui sono consentiti solo interventi di salvaguardia, valorizzazione e recupero ambientale in conformità alle prescrizioni contenute nelle norme tecniche di attuazione del PPAR e all’art. 21 delle presenti norme.

ART. 5 – ZONA 13 BIS: ATTREZZATURE SPORTIVE PUBBLICHE.

Comprende le aree verdi di proprietà pubblica attrezzate per lo sport e per il tempo libero.

Vi sono ammesse solo le costruzioni attinenti a questa funzione purché la superficie coperta non superi il 10% e la superficie utile fuori terra il 15% dell’area totale. L’altezza massima è stabilita in ml. 12,00.

L’intervento è pubblico e si configura come opera di urbanizzazione secondaria.

E’ possibile in alternativa la realizzazione e gestione delle suddette attrezzature da parte di soggetti privati, mediante convenzione con il Comune.

In tal caso la convenzione, da stipularsi ai sensi dell’art. 35 della Legge 865/71, avrà una durata di anni sessanta (60) e dovrà, tra l’altro, disciplinare:

- tipi di attrezzature da realizzare;
- tempi e modi di realizzazione sia delle strutture che delle infrastrutture;
- la riserva per l’Amministrazione Comunale di un cumulo di ore settimanali, secondo le esigenze del competente Assessorato allo Sport. Tali ore potranno essere destinate all’uso degli impianti sportivi da parte di associazioni sportive, circoli ricreativi, circoscrizioni comunali, secondo un calendario annuale concordato con l’Assessorato medesimo;
- la riserva d’uso pubblico degli impianti sarà concordata con l’Assessorato allo Sport comunale e determinata annualmente con apposita deliberazione della Giunta Municipale.

Inoltre nella convenzione dovrà prevedersi la realizzazione e cessione gratuita al Comune, in zona adiacente al realizzando complesso, di un’area attrezzata per lo sport ed il tempo libero delle dimensioni minime di mq. 4.000 (quattromila). L’area suddetta potrà essere utilizzata ai fini del calcolo della superficie coperta e della superficie utile fuori terra realizzabili.

Tale area dovrà essere facilmente raggiungibile dalle zone residenziali del quartiere ed essere attrezzata secondo le indicazioni dell’Ufficio Tecnico comunale e dell’Assessorato allo Sport.

¹ Stralciato in accoglimento del rilievo n. 12 nel parere di conformità provinciale del. G.P. n. 73 del 16/03/2009

² In accoglimento del rilievo n. 12 nel parere di conformità provinciale del. G.P. n. 73 del 16/03/2009

Sia la realizzazione del complesso, sia la realizzazione dell'area attrezzata da cedere al Comune sono soggette a preventivo permesso di costruire. Il rilascio dell'agibilità per la prima è comunque subordinato al collaudo da parte dell'U.T.C. dei lavori eseguiti per la seconda.

Art. 6 – EDIFICI RESIDENZIALI RIENTRANTI NEL P.E.E.P. (TIPOLOGIA A, B, C, H, I, L, M, T, Y, Y*, KY) E NEL P.P.E. (K, YG, G)

Tutti gli edifici residenziali previsti dai piani attuativi della zona 15 di Monticelli sono realizzabili previa convenzione con il Comune.

Quelli ricadenti in zona P.E.E.P. sono convenzionati ai sensi dell'art. 35 della legge 865/71 e successive modifiche ed integrazioni, mentre quelli ricadenti in zona P.P.E. sono convenzionati ai sensi del successivo art.16.

Le prescrizioni piano volumetriche degli elaborati grafici possono essere derogate per aggetti, balconi, ballatoi, bow-window e scale esterne nel rispetto della variante al P.E.E.P. di Tolignano-S.Giuseppe relativa alla normativa della zona 15 (del. cons. n. 326 del 20/10/75) purché venga rispettato il volume urbanistico consentito di cui alla tavola 4PR-INTEGR - "Abaco della tipologie edilizie".

Sono ammessi volume tecnici in copertura.

E' prescritta l'unità formale ed architettonica dei singoli edifici con soluzioni di facciata che prevedano materiali omogenei ed uniformi. A tal fine per ogni edificio andrà presentato un progetto unitario, eventualmente realizzabile per stralci funzionali nel rispetto assoluto dell'elaborato "descrizione tipologica delle finiture, dei materiali e delle coloriture esterne", allegato indispensabile del progetto edilizio unitario.

Per gli edifici di tipologia L, T, Y, rientranti nella zona P.E.E.P., valgono i parametri edilizi riportati nella tav. 4PR-INTEGR, con le seguenti indicazioni aggiuntive:

- *Per l'edificio Y est la sagoma planivolumetrica di m. 110 x 15, (riportata nella tav. 4PR-INTEGR – Abaco delle tipologie edilizie) è da considerare come sagoma limite, da non superare neanche con bow-windows e/o volumi in genere; per il raggiungimento dei limiti volumetrici indicati in 20.708 mc residenziali e 2000 mc commerciali – **fatta salva la volumetria, realizzabile con la chiusura del portico, come di seguito indicato** - potranno essere superati il numero di piani (al massimo di un piano) e l'altezza massima indicati nella tav. 4PR-INTEGR-Abaco delle tipologie edilizie. **E' consentito un aumento volumetrico, attraverso la chiusura del piano terra a pilotis dei due moduli ad est dell'edificio, realizzati dall'E.R.A.P. di Ascoli Piceno, da adibire ad attività commerciali e biblioteca di quartiere, nel rispetto delle seguenti condizioni:***
 - ***che venga sottoscritta apposita convenzione tra l'E.R.A.P. e l'Amministrazione Comunale per regolare la cessione gratuita della nuova unità immobiliare da adibire a biblioteca;***
 - ***che i locali della biblioteca siano di superficie superiore di almeno il 20% di quella attualmente destinata a biblioteca nel Centro Primario Servizio e siano, nel rispetto della legislazione vigente, attrezzati con tutti gli impianti come sopra indicati, ad esclusione pertanto degli arredi e attrezzature d'ufficio;***
 - ***che le attività commerciali da insediare nella restante volumetria aggiuntiva non abbiano superfici di vendita superiori a 250 mq ciascuna;***
- *Per l'altro edificio Y ubicato ad ovest i parametri riportati nella tavola 4PR-INTEGR– Abaco, sono validi per la porzione Y* (ricadente nel P.E.E.P.) tenendo conto che i valori della lunghezza e delle volumetrie ammissibili devono riferirsi ai primi 3 moduli sui 5 previsti per l'originario edificio Y; per la restante porzione YG, ricadente nel P.P.E., valgono le prescrizioni di cui al penultimo capoverso del presente articolo 6.*
- *Per gli edifici di tipologia T devono essere rispettati i seguenti parametri: lunghezza massima m. 57,80; larghezza massima m. 12,00; altezza residenziale massima m. 21,65; altezza totale massima (compreso il piano terra) m. 25,60; piani abitabili residenziali n. 7; volume massimo*

residenziale mc. 14.763,50; volume commerciale massimo (porzione del piano terra non occupata da pilotis) mc 900,00;

- Nei fabbricati L e T è ammesso il superamento della sagoma limite, per un massimo di m. 1,30 dal filo facciata, per i soli corpi scala.

Per le destinazioni specifiche vale quanto stabilito per i Centri Primari di Servizio.

Al piano terreno deve essere comunque assicurata la permeabilità pedonale trasversale di tutti gli edifici che dovranno prevedere un passaggio di almeno 4 metri ogni 40 metri di fronte.

E' facoltà del Consiglio Comunale di affidare alle ditte assegnatarie di aree edificabili, all'interno del P.E.E.P., la realizzazione delle opere di urbanizzazione connesse con gli interventi edilizi, eventualmente con ricorso ai Piani Integrati previsti dalla Legge 179/92.

Per gli edifici di tipo K è prescritto inoltre che venga posta particolare attenzione sotto l'aspetto paesistico, in sede di redazione del progetto architettonico, "al fine di valutare la riduzione dell'altezza degli edifici ed il ridimensionamento della volumetria" come prescritto nel dispositivo della delibera di Giunta Regionale n. 3139 del 28/9/92 di approvazione della variante al PRG delle Zone 15 di Monticelli.

Per gli edifici di tipologia G, YG, Kd e Ke valgono le indicazioni e prescrizioni riportate nell'ambito della "Variante parziale al P.R.G. e al P.E.E.P. in località Monticelli per la riqualificazione urbanistica di area in Via dei Platani" approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 29 del 12/05/2008.

Per l'intervento di edilizia residenziale pubblica – tipologia KY vale quanto indicato al successivo articolo 27.

ART. 6 BIS – EDIFICI TIPOLOGIA "KE" E "KH"

I nuovi edifici "Ke" e "Kh", ricadenti in Zona P.P.E., sono realizzabili previa Convenzione con il Comune, così come stabilito dagli artt. 16 e 17 della N.T.A. vigenti.

Le caratteristiche plano-volumetriche, e le destinazioni d'uso, delle nuove tipologie "Kh" sono quelle di cui all'Abaco delle Nuove Tipologie Edilizie (Tav. 4PR-INTEGR) e possono essere derogate per aggetti, balconi, ballatoi, bow-windows e scale esterne, purché venga rispettato il volume urbanistico consentito, così come risultante dal sopra citato Abaco delle Nuove Tipologie Edilizie.

Le caratteristiche plano-volumetriche, e le destinazioni d'uso, delle nuove tipologie "Ke" sono quelle di cui all'Abaco delle Nuove Tipologie Edilizie (Tav.4PR-INTEGR) e possono essere derogate per aggetti, balconi, ballatoi, bow-windows e scale esterne, purché venga rispettato il volume urbanistico consentito, così come risultante dal sopra citato Abaco delle Nuove Tipologie Edilizie; valgono altresì le prescrizioni ed indicazioni riportate nell'ambito della "Variante parziale al P.R.G. e al P.E.E.P. in località Monticelli per la riqualificazione urbanistica di area in Via dei Platani" approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 29 del 12/05/2008.

Sono ammessi volumi tecnici in copertura ed è prescritta l'unità formale ed architettonica dei singoli edifici con soluzioni di facciata che prevedano materiali omogenei ed uniformi.

ART. 7 – EDIFICI ESISTENTI.

Negli edifici esistenti in contrasto con le prescrizioni urbanistiche sono consentiti, fino al momento dell'esproprio degli stessi, solo ed esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria ai sensi delle lettere alle lettere a) e b) dell'art. 3 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 senza cambio di destinazione.

Negli edifici esistenti conformi alle prescrizioni urbanistiche dei piani attuativi della zona 15 di Monticelli sono consentiti solo ed esclusivamente interventi edilizi di cui alle lettere a), b), c) e d) dell'art. 3 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 che non comportino aumento delle volumetrie e mutamenti delle destinazioni d'uso residenziali.

ART. 8 – ZONA 17 C: CENTRO COMMERCIALE E SERVIZI DI CITTA.

Soppresso (vedere successivo articolo 28).

ART. 9 – ZONA 17 S: ATTREZZATURE SPORTIVE DI USO PUBBLICO.

In tale zona sono consentiti, previa acquisizione dell'area e contestuale cessione del diritto di superficie, con possibilità di assegnazione a favore della ditta proprietaria, interventi di iniziativa privata convenzionata per la realizzazione di attrezzature di interesse cittadino e di uso pubblico per lo sport, il tempo libero e socio culturali correlate con la residenzialità, fermo restando che, come prescritto nel Decreto regionale di approvazione della Variante al PRG relativa alle zone 15, tali zone siano destinate a verde attrezzato e per la realizzazione di attrezzature esclusivamente sportive di uso e di interesse pubblico, limitando l'altezza massima dei fabbricati a ml. 9,00.

Vi sono consentite solo le costruzioni attinenti a tali funzioni e relativi annessi purché la superficie coperta non superi il 10% e la superficie utile fuori terra il 15% dell'area totale a ciò urbanisticamente destinata.

L'area su cui vanno calcolate le percentuali del 10% (rapporto di copertura) e del 15% (superficie utile fuori terra) va intesa al netto delle aree soggette ad esproprio a seguito di previsioni progettuali della viabilità circostante.

I suddetti interventi saranno comunque subordinati alla stipula di apposita convenzione ai sensi dell'art. 35 della Legge 865/71 che dovrà, tra l'altro, disciplinare:

- la riserva di utilizzo del complesso a favore dell'Amministrazione Comunale per un prefissato numero di ore annuali da destinarsi a manifestazioni culturali, sportive, ricreative ed altro organizzate o promosse dall'Amministrazione stessa;

- la realizzazione e cessione gratuita al Comune, in zona adiacente al realizzando complesso, di un'area attrezzata per lo sport ed il tempo libero delle dimensioni minime di mq 4000 (quattromila). L'area suddetta potrà essere utilizzata ai fini del calcolo della superficie coperta e della superficie utile fuori terra realizzabili.

Tale area dovrà essere facilmente raggiungibile dalle zone residenziali del quartiere ed essere attrezzata secondo le indicazioni dell'Ufficio Tecnico comunale e dell'Assessorato allo Sport.

Sia la realizzazione del complesso, sia la realizzazione dell'area attrezzata da cedere al Comune sono soggette a preventiva concessione edilizia. Il rilascio dell'agibilità per la prima è comunque subordinato al collaudo da parte dell'U.T.C. dei lavori eseguiti per la seconda. Vale inoltre quanto prescritto dal successivo art. 10

ART. 10 – VIABILITA' DI CIRCONVALLAZIONE E RELATIVI SVINCOLI.

Soppresso perché è stata eliminata la previsione della viabilità lungofiume e relativi svincoli est, ovest e ospedale.

ART. 10 BIS – ATTRAVERSAMENTO DEL FIUME TRONTO, PISTE CICLABILI LUNGOFIUME, VIABILITA' DI QUARTIERE E ROTATORIE

Nella tav. n. IPR-INTEGR è riportata l'indicazione di massima di un collegamento viario fra la Circonvallazione nord – Zona Croce di Tolignano e la Piceno – Aprutina. Tale viabilità di attraversamento sarà oggetto di progettazione esecutiva da parte del soggetto aggiudicatario della procedura di gara per l'affidamento di specifico incarico professionale di cui al Bando di Gara prot. n. 69710 del 1/12/2006, espletato nell'ambito del Piano di Sviluppo Sostenibile. Pertanto l'indicazione planimetrica riportata nella tavola suddetta con la dicitura "Raccordo Viabilità" è da intendersi indicativa e la procedura di variante specifica sarà attivata in sede di approvazione del Progetto ai sensi dell'art. 19 del D.P.R. 327/2001.

Per quanto riguarda i tracciati ciclabili o ciclopeditoni, in corrispondenza della precedente ubicazione della viabilità Lungofiume, vale quanto di seguito indicato:

a – per il tracciato della pista ciclabile indicato come PC1 nella tav.n. IPR-INTEGR, finanziato con i fondi del Contratto di Quartiere II, valgono le indicazioni e prescrizioni riportate nel progetto definitivo approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 34 del 19/04/2006 e nella relativa variante urbanistica approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 50 del 2/07/2007.

b – per il tracciato della pista ciclabile indicato come PC2 nella tav. n. IPR-INTEGR, di completamento del tracciato di cui al precedente punto a, la realizzazione della pista dovrà avere caratteristiche dimensionali, tipologiche, formali e strutturali simili a quelle del tratto già oggetto di progettazione definitiva (PC1).

c – per il tracciato della pista ciclabile indicato come PC3 nella tav. n. IPR-INTEGR, finanziato con i Fondi del Piano di Sviluppo Sostenibile del Comune di Ascoli Piceno, valgono le indicazioni e prescrizioni riportate nelle Delibere di Consiglio Comunale n. 7 del 5/02/2007 (approvazione del progetto preliminare) e n. 79 del 19/11/2007 (approvazione definitiva della relativa variante urbanistica).

Per quanto riguarda le rotatorie lungo l'asse centrale del quartiere, riportate nella tav. n. IPR-INTEGR, vale quanto di seguito indicato:

a – per la rotatoria in corrispondenza di via dei Narcisi, finanziata con i fondi del Contratto di Quartiere II, valgono le indicazioni e prescrizioni riportate nel progetto definitivo approvato con Delibera di Giunta Comunale n.57 del 20/4/2006. **Prima della realizzazione della rotatoria di via dei Narcisi venga realizzato l'attraversamento pedonale con gli strumenti considerati idonei privilegiando sopraelevate per garantire l'attraversamento pedonale in sicurezza utilizzando gli oneri di urbanizzazione³;**

b – per le ulteriori rotatorie ivi previste valgono le indicazioni e prescrizioni riportate nell'ambito della "Variante parziale al P.R.G. e al P.E.E.P. in località Monticelli per la riqualificazione urbanistica di area in Via dei Platani" approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 29 del 12/05/2008. In accoglimento delle condizioni con cui è stata adottata la suddetta variante parziale (delibera n. 40 del 4/6/2007), viene stabilito che prima della realizzazione delle rotatorie del centro servizi e dell'ospedale venga realizzato l'attraversamento pedonale con gli strumenti considerati idonei privilegiando sopraelevate per garantire l'attraversamento pedonale in sicurezza, utilizzando gli oneri residui o eventuali altri oneri.

Piccole varianti delle rotatorie che si rendessero necessarie in sede di progettazione esecutiva non comportano variante urbanistica.

Nella progettazione delle opere di nuova viabilità o miglioramento dell'esistente, dovranno essere realizzati tutti i necessari ed opportuni interventi volti a garantire il transito e l'attraversamento pedonale delle vie del quartiere, con particolare riferimento all'asse centrale e al viale dei Platani.

Dovrà inoltre essere dedicata particolare attenzione e cura alla problematica dell'abbattimento delle barriere architettoniche estendendo gli interventi anche alle vie laterali e secondarie del quartiere rispetto all'asse centrale.

ART. 11 – INSEDIAMENTO “EX TIGRE DISCOUNT” – “ZONA IT”

L'insediamento “Ex Tigre Discount”, esterno all'area P.E.E.P., andrà regolamentato mediante **un piano attuativo di iniziativa pubblica, senza prevedere aumenti di volume⁴ planivolumetrico convenzionato di iniziativa privata⁵** con le seguenti destinazioni ammissibili:

- direzionale, uffici pubblici e privati.

I parametri edilizi sono:

Distacchi dai confini: minimo ml 5,00

Distacchi dai fabbricati: minimo ml 10,00

Altezza massima H: uguale all'altezza esistente.

³ Emendamento n. 6 delibera C.C. n. 62 del 8/10/2007

⁴ In accoglimento del rilievo n. 13 nel parere di conformità provinciale del. G.P. n. 73 del 16/03/2009

⁵ Stralciato in accoglimento del rilievo n. 13 nel parere di conformità provinciale del. G.P. n. 73 del 16/03/2009

Non sono ammessi aumenti di volume ad eccezione della risagomatura della copertura al fine di una migliore funzionalità del piano sottotetto già oggetto di concessione a sanatoria.

L'attuazione avverrà previa stipula di convenzione con l'Amministrazione Comunale, il cui schema dovrà essere approvato dal Consiglio Comunale.

La convenzione, oltre a sancire e disciplinare il rispetto di quanto prefigurato dalla presente norma, dovrà in particolar modo disciplinare le modalità per la sistemazione e la relativa cessione gratuita delle aree per standard - parcheggi attrezzati denominati P1t e P2t nella tavola "IPR-INTEGR zonizzazione di progetto" -.

La suddetta convenzione dovrà stabilire altresì le modalità di spostamento, a carico della ditta, della cabina ENEL limitrofa all'area di proprietà sul lato ovest **inserendo la stessa cabina in modo da non intralciare sia il parcheggio che la viabilità**⁶ ed in modo da rendere disponibile un sede viaria come indicata nella planimetria di progetto Tav. IPR-INTEGR.

La suddetta convenzione dovrà prevedere soluzioni in corrispondenza dell'incrocio semaforico prospiciente l'ingresso della palazzina direzionale per rendere agevole il flusso di traffico considerando un piccolo arretramento della recinzione e di conseguenza del parcheggio P2t.⁷

~~In pendenza dell'approvazione del planivolumetrico convenzionato sono consentiti soltanto gli interventi, di cui alle lettere a), b), c) e d) dell'art. 3 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, che prevedano cambi di destinazione d'uso non comportanti aumento del carico urbanistico.~~⁸

Si richiama quanto stabilito con convenzione rep. 22775 del 15/07/1978 (art. 3) e cioè l'obbligo per l'attuale attività commerciale di trasferimento nel Centro commerciale di cui alla zona 17C-1 non appena questo risulterà realizzato e comunque entro due anni dalla sua agibilità.

ART. 12 – INSEDIAMENTO “SABELLI-SBRACCIA”- “ZONA ISS”

L'insediamento “Sabelli-Sbraccia”, che interessa le particelle catastali n. 150-152 del foglio di mappa n. 80 del Nuovo Catasto Terreni del Comune di Ascoli Piceno, viene individuato come zona di recupero ai sensi dell'art. 27 della Legge 457/78.

Tale zona, esterna al P.E.E.P., andrà regolamentata mediante Piano di Recupero di iniziativa pubblica o⁹ privata, a parità di volumetria esistente¹⁰, con previsione delle seguenti destinazioni ammissibili: commerciali, artigianato di servizio e/o direzionali.

~~L'intervento di recupero può essere attuato in modo autonomo da ciascun proprietario all'interno del proprio lotto. E' ammessa la ristrutturazione edilizia, con demolizione e ricostruzione, a condizione che venga mantenuta la sagoma e la volumetria degli edifici esistenti e non venga modificato il posizionamento sul lotto, come previsto dal Testo Unico dell'edilizia (D.P.R. 380/2001 art. 3, 1° comma, lett.d).~~¹¹

I parametri edilizi sono:

Distacchi dai confini: minimo ml 5,00

Distacchi dai fabbricati: minimo ml 10,00

altezza massima h: 12 m.¹²

~~Non sono ammessi aumenti di volume.~~¹³

L'attuazione del Piano di Recupero avverrà previa stipula di convenzione con l'Amministrazione Comunale ai sensi dell'art. 30 della Legge 457/78.

La convenzione, oltre a sancire e disciplinare il rispetto di quanto prefigurato dalla presente norma, dovrà, in particolar modo disciplinare le modalità per la cessione gratuita delle aree

⁶ Emendamento n. 4 delibera C.C. n. 62 del 8/10/2007

⁷ Emendamento n. 5 delibera C.C. n. 62 del 8/10/2007

⁸ Stralciato in accoglimento del rilievo n. 13 nel parere di conformità provinciale del. G.P. n. 73 del 16/03/2009

⁹ In accoglimento del rilievo n. 14 nel parere di conformità provinciale del. G.P. n. 73 del 16/03/2009

¹⁰ In accoglimento del rilievo n. 14 nel parere di conformità provinciale del. G.P. n. 73 del 16/03/2009

¹¹ Stralciato in accoglimento del rilievo n. 14 nel parere di conformità provinciale del. G.P. n. 73 del 16/03/2009

¹² In accoglimento del rilievo n. 14 nel parere di conformità provinciale del. G.P. n. 73 del 16/03/2009

¹³ Vedere nota n. 10

attrezzate per standard relativamente alle volumetrie in cui è previsto un cambio di destinazioni d'uso, nel rispetto delle destinazioni ammissibili sopra indicate, comportante un aumento del carico urbanistico.

~~In pendenza dell'approvazione del Piano di recupero sono consentiti soltanto gli interventi, di cui alle lettere a), b), c) e d) dell'art. 3 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, che prevedano cambi di destinazione d'uso non comportanti aumento del carico urbanistico.~~¹⁴

Art. 13 - STAZIONI DI SERVIZIO E DISTRIBUZIONE CARBURANTI.

Le stazioni di servizio possono permanere nella loro attuale ubicazione e consistenza commerciale ed edilizia.

Le aree a ciò destinate rientrano nella zona P.E.E.P. e pertanto è previsto l'esproprio e la riassegnazione in diritto di superficie subordinata alla stipula di apposita convenzione con l'Amministrazione Comunale, ai sensi dell'art. 35 della legge n. 865/71, che tra l'altro prevederà:

- a) concessione del diritto di superficie dell'area previa acquisizione della medesima al patrimonio comunale. Il corrispettivo del diritto di superficie è pari all'indennità di esproprio dell'area e alla corresponsione del contributo di concessione di cui all'art. 3 della legge n. 10/77;
- b) durata della concessione, compresa tra 60 e 99 anni, al termine della quale le opere realizzate in ragione della concessione saranno acquisite al patrimonio comunale, salvo il caso del rinnovo della concessione;
- c) le eventuali altre attività commerciali consentite all'interno della stazione di servizio;
- d) i casi di decadenza del diritto di superficie, primo tra tutti il caso in cui l'operatore cessi l'attività principale di distribuzione carburanti per autotrazione;
- e) le modalità di risoluzione delle controversie;
- f) i termini di inizio e fine lavori;
- g) le garanzie finanziarie a copertura degli impegni contratti dall'operatore.

Al fine di consentire la permanenza delle stazioni di servizio già insediate, le attuali ditte saranno preferenziate nell'assegnazione rispetto ad altri richiedenti se, nel periodo massimo di due anni dalla data di esecutività della deliberazione di adozione definitiva del piano, avranno presentato regolare richiesta e perfezionato l'assegnazione con la stipula della convenzione.

Trascorso tale periodo senza che sia stata stipulata la convenzione con le ditte attualmente insediate potrà procedersi all'assegnazione nei confronti di altri operatori del settore che abbiano avanzato a tal fine idonea richiesta.

Eventuali interventi di modifica e/o potenziamento e/o concentrazione saranno consentiti nel rispetto della normativa regionale in materia.

Art. 14 - COMPARTI OFFICINE.

I comparti officine da ubicare nei pressi delle stazioni di servizio sono aree da assegnare in diritto di superficie, previo esproprio preferibilmente agli autoriparatori attualmente insediati nel quartiere, le cui attuali officine dovranno essere espropriate per l'attuazione delle previsioni di piano.

Gli edifici dovranno rientrare all'interno di un assetto unitario da approvare all'atto dell'assegnazione delle aree con contestuale approvazione dello schema di convenzione e dovranno avere altezza < 7 metri.

Sono escluse da tale beneficio le attività di carrozzerie, in considerazione della tossicità delle relative lavorazioni (verniciatura, ecc.)

I fabbricati da realizzare nei comparti officine, saranno caratterizzati dai seguenti parametri:

- altezza massima pari a quella degli edifici delle limitrofe stazioni di servizio;
- distanza dai confini secondo le norme del codice civile;

¹⁴ Stralciato in accoglimento del rilievo n. 14 nel parere di conformità provinciale del. G.P. n. 73 del 16/03/2009

- per il comparto officina dell'unità quarta è possibile l'eventuale realizzazione anche di un piano interrato entro l'inviluppo della sagoma limite, oltre al piano terra.

Gli interventi saranno subordinati alla stipula di apposita convenzione con l'Amministrazione Comunale, ai sensi dell'art. 35 della legge n. 865/71, che tra l'altro prevederà:

- a) concessione del diritto di superficie dell'area e relativo corrispettivo;
- b) durata della concessione, compresa tra 60 e 99 anni, al termine della quale le opere realizzate in ragione della concessione saranno acquisite al patrimonio comunale, salvo il caso del rinnovo della concessione;
- c) i casi di decadenza del diritto di superficie, primo fra tutti il caso in cui l'operatore cessi l'attività di auto riparatore;
- d) le modalità di risoluzione delle controversie;
- e) i termini di inizio e fine lavori;
- f) le garanzie finanziarie a copertura degli impegni contratti dall'operatore.

ART. 15 – CORRISPETTIVO PER LA CONCESSIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE E PER LA CESSIONE IN PROPRIETA' DELLE AREE DEL P.E.E.P.

Il corrispettivo da determinarsi nelle convenzioni per la concessione del diritto di superficie e per la cessione in proprietà delle aree del P.E.E.P., previsto dall'art. 35 della Legge 865/71, terrà conto oltreché del costo di acquisizione delle aree di sedime dei singoli fabbricati e di eventuali immobili su di esse ricadenti anche degli oneri derivanti dall'acquisizione delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione previste dal P.E.E.P., nonché del costo di realizzazione delle stesse.

Tale corrispettivo verrà determinato annualmente ed avrà validità di 12 mesi.

ART. 16 – CONVENZIONE PER LA REALIZZAZIONE DEGLI EDIFICI "K"

La realizzazione degli edifici "K" è subordinata alla stipula di apposita convenzione che preveda tra l'altro:

- impegno per la cessione al Comune di almeno mq. 2.000 (duemila) di area esterna al sedime del fabbricato nelle immediate vicinanze del fabbricato stesso, preferenziando quella rientrante nella zona P.P.E.;
- impegno per la corresponsione del contributo di concessione di cui all'art. 16 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, comprensivo del costo di costruzione e degli oneri di urbanizzazione incrementati come al successivo art. 17.

ART. 17 – QUOTA DEL CONTRIBUTO DI CONCESSIONE COMMISURATA AGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE, RELATIVAMENTE A TUTTI GLI INTERVENTI EDILIZI ONEROSI DA EFFETTUARSI SULLE AREE RICOMPRESE NEL PRESENTE STRUMENTO URBANISTICO.

In conformità all'art. 7 del Regolamento Regionale n. 6 del 23/07/1977, si stabilisce che l'incidenza degli oneri di urbanizzazione derivanti dall'applicazione delle tabelle del suddetto regolamento, come annualmente adeguata in applicazione dell'art. 72 della l.r. 34/92, viene adottata in aumento nel limite massimo previsto dalla tabella "L" (allegata al suddetto regolamento 6/77), ossia del 10%.

ART. 18 – CONCESSIONE IN DIRITTO DI SUPERFICIE DEL SOTTOSUOLO PUBBLICO PER LA REALIZZAZIONE DI PARCHEGGI DA DESTINARE A PERTINENZA DEGLI IMMOBILI.

In conformità all'art. 9 comma 4 della legge 24/03/89 n. 122 può essere concesso il diritto di superficie, oppure il diritto di proprietà, del sottosuolo di aree pubbliche per la realizzazione di parcheggi interrati da destinare a pertinenza degli immobili.

La realizzazione di tali garages dovrà avvenire, ove possibile, preferenziando aree destinate a parcheggio pubblico.

La convenzione prevista dalla sopra richiamata disposizione di legge, oltre a quanto previsto alle lettere a), b), c) e d) della norma, dovrà disciplinare anche la sistemazione a carico del richiedente delle aree soprastanti i realizzandi garages.

ART. 18BIS – CONCESSIONE DEL SOTTOSUOLO PUBBLICO PER LA REALIZZAZIONE DI PARCHEGGI DA DESTINARE A PERTINENZA DEGLI IMMOBILI.

Nell'ambito del P.P.E. potrà essere concesso di realizzare parcheggi interrati anche al di fuori delle aree di sedime delle strutture in elevazione.

Tali parcheggi, anche per la porzione realizzata al di fuori delle aree di sedime delle strutture in elevazione saranno realizzati in regime di piena proprietà se e in quanto realizzati anteriormente alla cessione al Comune dell'uso pubblico delle aree soprastanti.

L'area soprastante detti garages, e per la porzione fuori sagoma, resterà spazio di uso pubblico, come tale destinato a qualsiasi pubblica funzione (con preferenza per il parcheggio pubblico), come tale soggetto a vincolo di inedificabilità.

Le spese di sistemazione di detta area saranno a carico dei proprietari dei garages interrati.

Il tutto in base alla convenzione urbanistica di cui all'art. 16 delle NTA.

ART. 19 – SALA CONDOMINIALI NEI PIANI PILOTIS DEGLI EDIFICI RESIDENZIALI.

Soppresso.

ART. 20 – AREA PER SERVIZI DI QUARTIERE – SCUOLA DELL'OBBLIGO PREVISTA NEL P.P.E.

Soppresso.

Art. 21 - PRESCRIZIONI GENERALI DI CARATTERE PAESISTICO-AMBIENTALE.

L'inserimento dei nuovi fabbricati va curato mediante la scelta dei colori e materiali di finitura adeguati da sottoporre al giudizio della Commissione Edilizia.

Le opere viarie dovranno essere realizzate minimizzando l'impatto ambientale.

Per la realizzazione dell'unità sud, a livello progettuale andrà posta attenzione sotto l'aspetto paesistico al fini di valutare la riduzione della quota d'imposta degli edifici; all'uopo è ammessa una tolleranza in diminuzione delle suddette quote, di m. 0,70 rispetto a quanto previsto nelle tavole di piano.

La fascia boscata della sponda del fiume Tronto non potrà essere trasformata in verde attrezzato.

I materiali di risulta degli scavi e degli sbancamenti dovranno essere inviati nella pubblica discarica e, in alternativa, il solo materiale terroso potrà essere sistemato sull'area destinata a verde attrezzato; sulla stessa superficie dovranno essere realizzati idonei canali per lo smaltimento delle acque meteoriche, che dovranno essere convogliate in luoghi ove non si abbiano a verificare danni a terzi e fenomeni di ruscellamento; le nuove opere dovranno essere realizzate senza arrecare danno ai valori ambientali e, per evitare una eccessiva impermeabilizzazione del terreno, è opportuno che al massimo possa essere coperto 1/3 della superficie totale mentre i 2/3 dovranno essere lasciati liberi da qualsiasi copertura comprese asfaltature; dovranno, inoltre, essere rispettate le piante protette dalla legislazione sulla Flora Marchigiana, nonché la vegetazione riparia esistente lungo le sponde; non sarà, inoltre consentita la trasformazione di boschi in parchi o giardini o per attrezzature di servizio e/o turistiche.

Dovrà essere garantita agli abitanti una minima fruibilità in tali ambiti, ad esempio mediante l'eventuale realizzazione di percorsi pedonali attrezzati.

Dovranno essere salvaguardate le piante protette dalla L.R. n.6/2005, sulla salvaguardia della flora marchigiana, nonché la vegetazione riparia esistente lungo la sponda del fiume Tronto in quanto assolve a funzioni igieniche, paesaggistiche e protettive.

ART. 22 – COMPLESSO DELLA PARROCCHIA DI SAN GIOVANNI EVANGELISTA.

La quota di picco dei fabbricati da realizzare in tale zona è stabilita in m. 129,00.

ART.22 bis – COMPLESSO DELLA PARROCCHIA DEI SS.SIMONE E GIUDA

Nella "Zona 16 – Servizi di Quartiere" con destinazione "chiesa" su cui si è insediata la parrocchia dei SS. Simone e Giuda, in accoglimento della proposta n. 13 del Contratto di Quartiere II per la realizzazione di un "centro sociale e di aggregazione giovanile" l'amministrazione Comunale si impegna (conformemente a quanto deliberato dal Consiglio Comunale con atto n. 34 del 05/04/2004) a rendere disponibile l'area di proprietà e destinata a "Zona 16" nelle forme che saranno definite in sede di accordo di programma per l'attuazione del Contratto di Quartiere II.

*L'attuazione del suddetto intervento dovrà avvenire previa redazione di una variante agli strumenti urbanistici vigenti ai sensi dell'art. 19 del D.P.R. n. 327/2001.*¹⁵

L'intervento è realizzabile nel rispetto dei seguenti parametri urbanistico-edilizi:

- *distanza dai confini 5 m;*
- *altezza massima 12 m.*¹⁶

Art. 23 – EDIFICIO PER ATTIVITA' TERZIARIO – RISTORATIVA E PER ATTIVITA' DI ORIENTAMENTO E AGGREGAZIONE DEI GIOVANI.

Trattasi del complesso previsto nella Variante al P.E.E.P. ai sensi dell'art. 34 L. 865/71, approvata con Delibera di Consiglio Comunale n.9 del 7/3/2002.

L'assegnazione dell'area per la realizzazione dell'edificio avverrà in diritto di superficie per la durata di 99 anni; le aree esterne di pertinenza dell'edificio per ristorazione all'aperto e sistemazione a verde sono individuate con apposito perimetro nella tavola n. 1 "Zonizzazione su base catastale" della sopraindicata Variante. Le tavole n. 2 e n. 3 della variante individuano i parametri edilizi per la realizzazione del complesso.

Le destinazioni ammissibili sono:

- a) destinazione terziario – ristorativa e relativi spazi accessori per la porzione al Piano terra e Piano interrato;
- b) destinazione di centro di orientamento scolastico e professionale, di informazione per opportunità di lavoro e tempo libero dei giovani e centro di aggregazione giovanile per la porzione al Piano Primo.

Art. 24 – CENTRO PRIMARIO DI SERVIZI DI VIA DELLE BEGONIE – VIA DEGLI IRIS.

Articolo soppresso in quanto la previsione della realizzazione del centro primario di servizi in via Begonie – via degli Iris è stata eliminata, essendo stata prevista la destinazione a verde pubblico (art. 4 delle presenti Norme tecniche) – tav.n. IPR-INTEGR "zonizzazione".

ART. 25 – CE – ZONA DI CONSERVAZIONE EDILIZIA

Nella Zona di Conservazione Edilizia sono ammessi interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, inquadrabili nella ristrutturazione edilizia, compreso il ripristino di parti dirute, aumento di superfici, a parità di volume rispetto allo stato preesistente, con destinazione abitativa o, comunque, attinente alla funzione abitativa, previa stipula di atto unilaterale d'obbligo concernente la cessione dell'area, a destinazione pubblica, distinta al N.C.T. al Foglio n. 81, particelle nn. 20 porz e 116.

Nella realizzazione degli interventi vanno preferenziate le soluzioni di facciata assonanti con la situazione del preesistente.

ART. 26 – ZONA 17 SERVIZI CITTADINI – CENTRO PER PERSONE AFFETTE DAL MORBO DI ALZHEIMER (CA)

¹⁵ In accoglimento del rilievo n. 1 nel parere di conformità provinciale del. G.P. n. 73 del 16/03/2009

¹⁶ In accoglimento del rilievo n. 1 nel parere di conformità provinciale del. G.P. n. 73 del 16/03/2009

Nella zona 17 - CA valgono le indicazioni e prescrizioni riportate nel progetto approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 35 del 19/04/2006 e nella variante urbanistica approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 49 del 2/07/2007.

ART. 27 – NUOVO EDIFICIO DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA – TIPOLOGIA KY

Per l'intervento di edilizia residenziale pubblica – tipologia KY valgono le indicazioni e prescrizioni riportate nel progetto approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 31 del 19/04/2006 e nella variante urbanistica approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 48 del 2/07/2007.

ART. 28 - ZONA COMMERCIALE - RESIDENZIALE – DIREZIONALE:

Nella zona 17-C la realizzazione degli interventi è consentita per stralci funzionali nell'ambito di due sub-ambiti denominati 17C-1 (area ad ovest) e 17C-2 (area ad est) ed individuati nella tavola di zonizzazione n. 1PR-INTEGR.

L'attuazione del presente sub-ambito è subordinata all'approvazione di un Piano Attuativo di iniziativa pubblica che rispetti i seguenti criteri:

- a. la perimetrazione del Piano Attuativo dovrà essere estesa alle aree a standard da cedere al comune sulla base delle indicazioni contenute negli elaborati relativi alla proposta del privato del 2004;*
- b. per le aree a standard deve essere garantito il rispetto del DM n. 1444/1968, della Legge Regionale n. 34/92 e della Legge Regionale n. 26/99 e s.m.i. per il commercio;*
- c. dovrà essere accuratamente evitato ogni accesso viario sull'asse centrale prospiciente l'ospedale civile;*
- d. il Piano Attuativo dovrà essere predisposto tenendo conto dei criteri e degli indirizzi dettati dalla delibera di Giunta Provinciale n. 41 del 9/03/95.¹⁷*

Di seguito vengono riportate le Norme specifiche per ciascun sub-ambito.

SUB_ AMBITO 17C-1:

Nella porzione della zona 17C-1 che, nell'ambito del programma "Contratto di Quartiere II è stata già oggetto di proposta di intervento n. 14, di cui alla deliberazione di Consiglio Comunale n. 34 del 05/06/2004, è consentita la realizzazione di edifici con destinazioni residenziale, commerciale e direzionale.

L'intervento edilizio in tale sub-ambito, dovrà rispettare i parametri ed indici urbanistico-edilizi sotto indicati:

- superficie massima consentita per la destinazione commerciale: mq. 3.150;*
- volumetria totale massima consentita per le destinazioni commerciale, residenziale e direzionale: mc. 40.500¹⁸;*
- percentuale del 40% della volumetria massima ammissibile per la destinazione residenziale e la restante volumetria a direzionale-commerciale¹⁹;*
- altezza massima: ml. 17 calcolata a valle, comprensiva delle eventuali deroghe previste dalla vigente normativa sul risparmio energetico²⁰;*
- distanze dai confini: ml. 5;*
- distanze dai fabbricati ml. 10;*
- distanze minime tra i fabbricati fra i quali siano interposte strade:*
 - ml. 5,00 per lato, per strade di larghezza inferiore a ml. 7;*
 - ml. 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa tra ml. 7 e ml. 15;*
 - ml. 10,00 per lato, per strade di larghezza superiore a ml. 15.*

¹⁷ In accoglimento del rilievo n. 3 nel parere di conformità provinciale del. G.P. n. 73 del 16/03/2009

¹⁸ In accoglimento del rilievo n. 5 nel parere di conformità provinciale del. G.P. n. 73 del 16/03/2009

¹⁹ In accoglimento del rilievo n. 6 nel parere di conformità provinciale del. G.P. n. 73 del 16/03/2009

²⁰ In accoglimento del rilievo n. 5 nel parere di conformità provinciale del. G.P. n. 73 del 16/03/2009

Potranno essere ammesse distanze minori da quanto sopra indicato nel caso di approvazione di strumenti/progetti con previsioni planivolumetriche di dettaglio; ~~con possibilità di realizzare costruzioni a confine nord della zona 17C-1 mentre~~²¹ dovranno essere comunque rispettati i distacchi dal confine di zona e dalla strada, sopra indicati, relativamente ai confini sud e nord della suddetta zona.

Devono essere reperite aree per standard urbanistici secondo quanto previsto dal D.I. 1444/1968 e L.R. 34/92. Per la quota volumetrica con destinazione residenziale devono essere previsti specifici spazi per il verde pubblico nella misura di 3 mq per abitante da insediare; detta dotazione è aggiuntiva rispetto alle dotazioni minime di cui alla lettera c) del secondo comma dell'art. 3 del d.m. 1444/1968 ed in essa non vanno ricomprese le aree destinate ad attrezzature sportive (art. 21, comma 4, L.R. 34/1992).

Al fine del soddisfacimento di tali superfici pubbliche (da destinare a standard) si consente di reperire le suddette superfici anche in area limitrofa non ricadente nella porzione di zona 17-C1 oggetto dell'intervento, fermo restando che nella zona del subambito 17C-1 dovranno essere individuate superfici di standards pubblici pari ad almeno mq. 3.000 (anche su più livelli se con destinazione a parcheggio pubblico) destinando mq. 1.000 a piazza-spazio aggregativo, recuperando mq. 1.000 di standard a verde pubblico su area limitrofa.²² In tal caso se il soggetto attuatore non dovesse essere in condizioni di cedere gratuitamente tali aree per standard, lo stesso dovrà corrispondere all'Amministrazione Comunale la somma necessaria per l'espropriazione delle suddette aree.

Il soggetto attuatore dovrà, altresì, attrezzare tali aree per standard secondo un progetto che sarà approvato dall'Amministrazione in sede di Accordo di Programma previsto dalla procedura del "Contratto di Quartiere II" a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria. Dovranno essere corrisposte le somme relative agli oneri di urbanizzazione secondaria ed al costo di costruzione.

Il soggetto attuatore dovrà, inoltre, cedere al Comune, nell'intervento che andrà a realizzare, locali da destinare a servizi di quartiere per una superficie minima almeno pari al 6%²³ della superficie utile lorda dell'intervento (così come definita dal Regolamento Edilizio) ovvero realizzare e cedere gratuitamente all'Amministrazione strutture pubbliche di valore equivalente ovvero attrezzare aree pubbliche per un valore equivalente ovvero versare al Comune la somma corrispondente a tale valore; quanto sopra sarà oggetto di specificazione in sede di Accordo di Programma previsto dalla procedura del "Contratto di Quartiere II" ovvero altro strumento attuativo convenzionato.

Al fine di rendere coerente allo spirito la decisione di cedere il 6% delle SUL da parte dei privati che hanno dichiarato interesse ad aderire al bando per la partecipazione al "Contratto di Quartiere II", si ritiene che tale onere si applichi alle nuove costruzioni, o parte di esse, che siano aggiuntive a manufatti esistenti a tutti gli effetti in regola con le norme edilizie²⁴

Il 2% di tale percentuale complessiva è vincolato all'investimento per la realizzazione del ponte di collegamento viario fra la Circonvallazione Nord zona Croce di Tolignano e la Piceno Aprutina.²⁵

In sede di pianificazione/progettazione attuativa, dovranno, previa acquisizione del parere della competente ASUR, essere previsti dei collegamenti pedonali con l'esistente struttura ospedaliera, sia sotterranee che in sopraelevato, al fine di agevolare l'attraversamento dell'asse centrale del quartiere.

SUB_ambito 17C-2:

Nella porzione della zona 17-C oggetto del presente intervento è consentita la realizzazione di edifici con destinazioni residenziale, commerciale e direzionale. L'intervento edilizio in tale porzione, dovrà rispettare i parametri ed indici urbanistico-edilizi sotto indicati:

²¹ Stralciato in accoglimento del rilievo n. 2 nel parere di conformità provinciale del. G.P. n. 73 del 16/03/2009

²² Emendamento n. 7 delibera C.C. n. 62 del 8/10/2007

²³ Emendamento n. 3 delibera C.C. n. 62 del 8/10/2007

²⁴ Periodo introdotto conseguentemente all'accoglimento parziale dell'osservazione n. 29.4 così come emendata in sede di adozione definitiva (del. C.C. n. 36 del 5/06/2008)

²⁵ Emendamento n. 3 delibera C.C. n. 62 del 8/10/2007

- superficie massima consentita per la destinazione commerciale: mq. 2.100;
- volumetria totale massima consentita per le destinazioni residenziale, commerciale e direzionale: mc. 27.000²⁶;
- percentuale del 40% della volumetria massima ammissibile per la destinazione residenziale e la restante volumetria a direzionale-commerciale²⁷;
- altezza massima: ml. 17 calcolata a valle, comprensiva delle eventuali deroghe previste dalla vigente normativa sul risparmio energetico²⁸;
- distanze dai confini: ml. 5;
- distanze dai fabbricati ml. 10.
- distanze minime tra i fabbricati fra i quali siano interposte strade:
 - ml. 5,00 per lato, per strade di larghezza inferiore a ml. 7;
 - ml. 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa tra ml. 7 e ml. 15;
 - ml. 10,00 per lato, per strade di larghezza superiore a ml. 15.

Potranno essere ammesse distanze minori da quanto sopra indicato nel caso di approvazione di strumenti/progetti con previsioni planivolumetriche di dettaglio.

Devono essere reperite aree per standard urbanistici secondo quanto previsto dal D.I. 1444/1968 e L.R. 34/92.

Devono essere reperite aree per standard urbanistici, all'interno del subambito 17C-2, secondo quanto previsto dal D.I. 1444/1968 e L.R. 34/92. Per la quota volumetrica con destinazione residenziale devono essere previsti specifici spazi per il verde pubblico nella misura di 3 mq per abitante da insediare; detta dotazione è aggiuntiva rispetto alle dotazioni minime di cui alla lettera c) del secondo comma dell'art. 3 del d.m. 1444/1968 ed in essa non vanno ricomprese le aree destinate ad attrezzature sportive (art. 21, comma 4, L.R. 34/1992).

Al fine del soddisfacimento di tali superfici pubbliche (da destinare a standard) si consente di reperire le suddette superfici anche su più livelli se con destinazione a parcheggio pubblico.

Il soggetto attuatore dovrà, altresì, attrezzare tali aree per standard secondo un progetto che sarà approvato dall'Amministrazione, a scempe degli oneri di urbanizzazione primaria. Dovranno essere corrisposte le somme relative agli oneri di urbanizzazione secondaria ed al costo di costruzione.

L'intervento relativo al subambito 17C-2 dovrà essere attuato tramite strumento attuativo convenzionato, che dovrà prevedere le modalità di realizzazione e cessione gratuita delle suddette aree per standard.

ART. 29 - ZONA DIREZIONALE – RICETTIVA – RESIDENZIALE – (DRR)

Nella zona ricettiva – direzionale è consentita la realizzazione di edifici con destinazioni residenziale, alberghiera con strutture complementari (sala convegni, ristorante, ecc...), direzionale (uffici e studi professionali). ~~E' altresì consentita la realizzazione di una stazione di distribuzione carburanti.~~²⁹

L'intervento edilizio dovrà rispettare i parametri ed indici urbanistico – edilizi sotto indicati:

- volumetria massima consentita per le destinazioni ricettiva – **direzionale – residenziale – commerciale (solo per i locali al piano terra)**: mc 16.000 ~~(ad esclusione della volumetria del distributore carburanti)~~³⁰;
- **previsione delle seguenti percentuali per le destinazioni d'uso ammesse:**
 - 50% per la destinazione ricettiva;
 - 30% per la destinazione residenziale;
 - 20% per la destinazione direzionale-commerciale;

²⁶ In accoglimento del rilievo n. 5 nel parere di conformità provinciale del. G.P. n. 73 del 16/03/2009

²⁷ In accoglimento del rilievo n. 6 nel parere di conformità provinciale del. G.P. n. 73 del 16/03/2009

²⁸ In accoglimento del rilievo n. 5 nel parere di conformità provinciale del. G.P. n. 73 del 16/03/2009

²⁹ Stralciato in accoglimento del rilievo n. 7 nel parere di conformità provinciale del. G.P. n. 73 del 16/03/2009

³⁰ Stralciato in accoglimento del rilievo n. 7 nel parere di conformità provinciale del. G.P. n. 73 del 16/03/2009

- *previsione della destinazione commerciale solo per i locali al piano terra;*³¹
- *superficie di vendita massima dei singoli locali commerciali al piano terra pari a 250 mq*
~~volumetria massima consentita per distributore carburante: mc. 710;~~³²
- *altezza massima: 18 m.*
- *distanze dai confini: 5 m. Si consente la realizzazione sul confine sud di un muro di contenimento dell'altezza massima di m 3,00 a sostegno di eventuale terrapieno necessario per la sistemazione del p.t.*³³
- *distanze dai fabbricati: 10 m.*
- *distanze minime tra i fabbricati fra i quali siano interposte strade:*
 - *ml. 5,00 per lato, per strade di larghezza inferiore a ml. 7;*
 - *ml. 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa tra ml. 7 e ml. 15;*
 - *ml. 10,00 per lato, per strade di larghezza superiore a ml. 15.*

*Il presente intervento dovrà essere attuato mediante un piano attuativo di iniziativa pubblica, il cui perimetro venga esteso alle aree a standard da cedere al Comune, calcolate ai sensi del d.m. n. 1444/68, della l.r. 34/92 e della l.r. n. 26/99 e s.m.i. per il commercio.*³⁴

Potranno essere ammesse distanze minori da quanto sopra indicato nel caso di approvazione di strumenti / progetti con previsioni planovolumetriche.

Devono essere reperite aree per standard urbanistici secondo quanto previsto dal D.I. 1444/1968 e L.R. 34/92. Per la quota volumetrica con destinazione residenziale devono essere previsti specifici spazi per il verde pubblico nella misura di 3 mq per abitante da insediare; detta dotazione è aggiuntiva rispetto alle dotazioni minime di cui alla lettera c) del secondo comma dell'art. 3 del d.m. 1444/1968 ed in essa non vanno ricomprese le aree destinate ad attrezzature sportive (art. 21, comma 4, L.R. 34/1992).

Al fine del soddisfacimento di tali superfici pubbliche (da destinare a standard) si consente di reperire le suddette superfici anche in area limitrofa a quella oggetto de presente intervento.

Se il soggetto attuatore non dovesse essere in condizioni di cedere gratuitamente tali aree per standard, lo stesso dovrà corrispondere all'Amministrazione Comunale la somma necessaria per l'espropriazione delle suddette aree.

Il soggetto attuatore dovrà, altresì, attrezzare tali aree per standard secondo un progetto che sarà approvato dall'Amministrazione in sede di Accordo di Programma previsto dalla procedura del "Contratto di Quartiere II" a scemuto degli oneri di urbanizzazione primaria. Dovranno essere corrisposte le somme relative agli oneri di urbanizzazione secondaria ed al costo di costruzione.

Il soggetto attuatore dovrà, inoltre, cedere al Comune, nell'intervento che andrà a realizzare, locali da destinare a servizi di quartiere per una superficie minima almeno pari al 6%³⁵ della superficie utile lorda dell'intervento (così come definita dal Regolamento Edilizio) ovvero realizzare e cedere gratuitamente all'Amministrazione strutture pubbliche di valore equivalente ovvero attrezzare aree pubbliche per un valore equivalente ovvero versare al Comune la somma corrispondente a tale valore; quanto sopra sarà oggetto di specificazione in sede di Accordo di Programma previsto dalla procedura del "Contratto di Quartiere II" ovvero altro strumento attuativo convenzionato.

*Al fine di rendere coerente allo spirito la decisione di cedere il 6% delle SUL da parte dei privati che hanno dichiarato interesse ad aderire al bando per la partecipazione al "Contratto di Quartiere II", si ritiene che tale onere si applichi alle nuove costruzioni, o parte di esse, che siano aggiuntive a manufatti esistenti a tutti gli effetti in regola con le norme edilizie*³⁶

³¹ In accoglimento del rilievo n. 8 nel parere di conformità provinciale del. G.P. n. 73 del 16/03/2009

³² Stralciato in accoglimento del rilievo n. 7 nel parere di conformità provinciale del. G.P. n. 73 del 16/03/2009

³³ Periodo introdotto conseguentemente all'accoglimento parziale dell'osservazione n. 29.1 così come emendata in sede di adozione definitiva (del. C.C. n. 36 del 5/06/2008)

³⁴ In accoglimento del rilievo n. 9 nel parere di conformità provinciale del. G.P. n. 73 del 16/03/2009

³⁵ Emendamento n. 3 delibera C.C. n. 62 del 8/10/2007

³⁶ Periodo introdotto conseguentemente all'accoglimento parziale dell'osservazione n. 29.4 così come emendata in sede di adozione definitiva (del. C.C. n. 36 del 5/06/2008)

*Il 2% di tale percentuale complessiva è vincolato all'investimento per la realizzazione del ponte di collegamento viario fra la Circonvallazione Nord zona Croce di Tolignano e la Piceno Aprutina.*³⁷

ART.30 – ZONA 6 BIS DI CONTRATTO DI QUARTIERE II

Nella zona 6BIS oggetto della proposta di intervento n. 16 del “Contratto di Quartiere II” è consentita la realizzazione di edifici con destinazioni residenziale.

L'intervento edilizio dovrà rispettare i parametri ed indici urbanistico – edilizi sotto indicati:

- volumetria massima consentita: mc 1.900;
- altezza massima: 7,50 m.
- distanze dai confini: 5 m.
- distanze dai fabbricati: 10 m.
- distanze minime tra i fabbricati fra i quali siano interposte strade:
 - ml. 5,00 per lato, per strade di larghezza inferiore a ml. 7;
 - ml. 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa tra ml. 7 e ml. 15;
 - ml. 10,00 per lato, per strade di larghezza superiore a ml. 15.

*Il presente intervento dovrà essere attuato mediante un piano attuativo di iniziativa pubblica, il cui perimetro venga esteso alle aree a standard da cedere al Comune, calcolate ai sensi del d.m. n. 1444/68 e della L.R. 34/92.*³⁸

Potranno essere ammesse distanze minori da quanto sopra indicato nel caso di approvazione di strumenti / progetti con previsioni planovolumetriche.

Devono essere reperite aree per standard urbanistici secondo quanto previsto dal D.I. 1444/1968 e L.R. 34/92. Per la quota volumetrica con destinazione residenziale devono essere previsti specifici spazi per il verde pubblico nella misura di 3 mq per abitante da insediare; detta dotazione è aggiuntiva rispetto alle dotazioni minime di cui alla lettera c) del secondo comma dell'art. 3 del d.m. 1444/1968 ed in essa non vanno ricomprese le aree destinate ad attrezzature sportive (art. 21, comma 4, L.R. 34/1992).

Al fine del soddisfacimento di tali superfici pubbliche (da destinare a standard) si consente di reperire le suddette superfici anche in area limitrofa a quella oggetto de presente intervento.

Se il soggetto attuatore non dovesse essere in condizioni di cedere gratuitamente tali aree per standard, lo stesso dovrà corrispondere all'Amministrazione Comunale la somma necessaria per l'espropriazione delle suddette aree.

Il soggetto attuatore dovrà, altresì, attrezzare tali aree per standard secondo un progetto che sarà approvato dall'Amministrazione in sede di Accordo di Programma previsto dalla procedura del “Contratto di QuartiereII” a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria. Dovranno essere corrisposte le somme relative agli oneri di urbanizzazione secondaria ed al costo di costruzione.

Il soggetto attuatore dovrà, inoltre, cedere al Comune, nell'intervento che andrà a realizzare, locali da destinare a servizi di quartiere per una superficie minima almeno pari al 6%³⁹ della superficie utile lorda dell'intervento (così come definita dal Regolamento Edilizio) ovvero realizzare e cedere gratuitamente all'Amministrazione strutture pubbliche di valore equivalente ovvero attrezzare aree pubbliche per un valore equivalente ovvero versare al Comune la somma corrispondente a tale valore; quanto sopra sarà oggetto di specificazione in sede di Accordo di Programma previsto dalla procedura del “Contratto di Quartiere II” ovvero altro strumento attuativo convenzionato.

Al fine di rendere coerente allo spirito la decisione di cedere il 6% delle SUL da parte dei privati che hanno dichiarato interesse ad aderire al bando per la partecipazione al “Contratto di Quartiere II”, si ritiene che tale onere si applichi alle nuove costruzioni, o parte di esse, che siano aggiuntive a manufatti esistenti a tutti gli effetti in regola con le norme edilizie⁴⁰

³⁷ Emendamento n. 3 delibera C.C. n. 62 del 8/10/2007

³⁸ In accoglimento del rilievo n. 10 nel parere di conformità provinciale del. G.P. n. 73 del 16/03/2009

³⁹ Emendamento n. 3 delibera C.C. n. 62 del 8/10/2007

⁴⁰ Periodo introdotto conseguentemente all'accoglimento parziale dell'osservazione n. 29.4 così come emendata in sede di adozione definitiva (del. C.C. n. 36 del 5/06/2008)

*Il 2% di tale percentuale complessiva è vincolato all'investimento per la realizzazione del ponte di collegamento viario fra la Circonvallazione Nord zona Croce di Tolignano e la Piceno Aprutina.*⁴¹

ART.31 - ZONA 17 – SERVIZI CITTADINI – SERVIZI DI MEDICINA RIABILITATIVA (MR)

In tale zona, esterna al P.E.E.P., sono consentiti interventi edilizi sull'esistente così come definiti dall'art. 3 comma 1 lettere a), b), c), d) del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, nel rispetto della destinazione d'uso a struttura sanitaria per servizi di medicina neurologica, psichiatrica, riabilitativa e di lungodegenza.

Anche al fine di uniformare la Norma della presente zona a quella dell'adiacente "Zona 17 Servizi cittadini – Clinica neurologica" di P.R.G., sono consentiti ampliamenti volumetrici, con destinazione d'uso a struttura sanitaria per servizi di medicina neurologica, psichiatrica, riabilitativa e di lungodegenza. secondo i seguenti parametri edilizi:

- *distanze dal confine est (lungo via dei Narcisi): 5 ml.*
- *è ammessa la costruzione a confine nella parte ovest dell'area;*
- *distanze dai fabbricati: 10 ml.*
- *distanze minime dalla strada: 7,50 ml.*
- *altezza massima 16 m.*
- *volumetria massima dell'ampliamento: 3.800 mc*

*Nella fase di attuazione del presente intervento dovranno essere individuati i parcheggi pertinenziali in relazione all'utenza.*⁴²

ART. 32 - ZONA 16 – SERVIZI DI QUARTIERE – SERVIZI DI INTERESSE COMUNE (3-CC)

In accoglimento dell'osservazione 28.2, così come emendata nel corso della seduta di Consiglio Comunale di cui alla delibera n. 36 del 5 giugno 2008, ad est dell'area già prevista a parcheggio viene introdotta un'area destinata a servizi di quartiere – aree di interesse comune avente i seguenti parametri urbanistico-edilizi:

Destinazioni ammesse: Servizi di quartiere – aree di interesse comune (Casa di cura, per gli anziani, centri di riabilitazione psico-motoria, casa per il volontariato)

Superficie posta ad est pari a 3.500 mq

Indice 0,8 mc/mq;

Altezza massima 11,00 m.

Distanza dai confini: 5 m.

Distanza dai fabbricati: 10 m.

Distanze minime tra i fabbricati tra i quali siano interposte strade: come da normative vigenti in materia sismica.

E' ammissibile l'intervento da parte del proprietario dell'area a condizione che venga sottoscritta una apposita convenzione con l'Amministrazione Comunale con la quale vengano stabilite, nel rispetto delle presenti norme, le modalità di attuazione e gestione dell'intervento che dovrà in ogni caso salvaguardare il carattere di attività collettiva di interesse pubblico.

ART. 33 – NORME E PRESCRIZIONI DI CARATTERE GENERALE

In accoglimento dei rilievi espressi nella delibera di Giunta Provinciale n. 73 del 16/03/2009 con i nn. 16, 17, 18, 19, 20 e 22 vengono inserire le seguenti ulteriori norme e prescrizione di carattere generale:

⁴¹ Emendamento n. 3 delibera C.C. n. 62 del 8/10/2007

⁴² In accoglimento del rilievo n. 11 nel parere di conformità provinciale del. G.P. n. 73 del 16/03/2009

- *necessità che nella eventuale riconferma del vincolo espropriativo sulle aree a standard si tenga conto delle disposizioni del D.P.R. n° 327/2001, art. 39, in relazione alla reiterazione dei vincoli espropriativi;*
- *necessità che vengano rispettate le prescrizioni contenute nel parere del Servizio Interventi Sismici Idraulici e di Elettricità, Protezione Civile e Forestazione – ex Genio Civile – della Provincia di Ascoli Piceno, nota prot. n°5830 del 27.08.2007;*
- *necessità che venga rispettata la fascia di tutela integrale di 50 ml dal piede esterno dell'argine o della sponda del fiume Tronto, ai sensi dell'art. 10 del PAI Interregionale del Fiume Tronto;*
- *necessità che venga acquisito il parere dell'ASUR della zona Territoriale competente prima dell'inizio dei lavori;*
- *necessità che per gli interventi ricadenti nelle aree paesaggisticamente vincolate venga acquisito il parere della Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio delle Marche, prima dell'inizio dei lavori o in sede di approvazione dei piani attuativi, ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio n°42/2004;*
- *al fine di assicurare la sostenibilità ambientale della trasformazione urbanistica, vengano realizzati interventi utili per un significativo contributo al raggiungimento dell'autosufficienza energetica degli edifici con l'utilizzo di energia da fonti rinnovabili e gli accorgimenti tecnici necessari per il recupero delle acque meteoriche per limitare l'utilizzo delle risorse idriche idropotabili.⁴³*

⁴³ In accoglimento dei rilievi n. 16, 17, 18, 19, 20 e 22 nel parere di conformità provinciale del. G.P. n. 73 del 16/03/2009

NORMATIVA – ASA n° 07)

PPE Venagrande – Delib. CC n° 143 del 28/06/2013



COMUNE DI ASCOLI PICENO

medaglia d'oro al valor militare per attività partigiana

VARIANTE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO ESECUTIVO DI VENAGRANDE E VENAPICCOLA



NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE MODIFICATE

ELABORATO B

data: Maggio 2013

SERVIZIO PIANIFICAZIONE E PROGETTAZIONE URBANISTICA

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

Dr. Ing. Paolo Leccesi
Geom. Annibale Piotti

Il Sindaco: *Avv. Guido Castelli*

L'Assessore all'Urbanistica: *Geom. Luigi Lattanzi*

Collaboratori: *Dis. Tiziana Quaglia*
Geom. Gustavo Cerreti

Il Segretario Generale: *Dott. Angelo Ruggiero*

Approvato con Deliberazione di Giunta Comunale n° 143 del 28 GIU. 2013

LE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE della presente variante

Frazioni di Venagrande Venapiccola

Sono stati individuati i seguenti nuclei storici meritevoli di tutela secondo le norme del PTC.:
Venagrande – Venapiccola per i quali vale la seguente normativa:

ZONA CENTRO FRAZIONI

In tale zona, d'interesse ambientale, sono consentiti solo gli interventi specifici a seconda della tipologia di edificio così come individuato nella Tavola N° 6 di progetto.

EMERGENZE ARCHITETTONICHE

Sono ammissibili gli interventi di:

- *Manutenzione ordinaria e straordinaria e Restauro e risanamento conservativo di cui all'art. 3 del D.P.R. 6/06/2001 n. 380;*
- *Il progetto di recupero dovrà porre particolare attenzione alla tutela dei caratteri architettonici e tipologici, nonché alle tecniche costruttive originarie.*

EDIFICI DISCORDANTI

Sono ammissibili gli interventi di:

- *Manutenzione ordinaria e straordinaria e Restauro e risanamento conservativo e Ristrutturazione edilizia di cui all'art. 3 del D.P.R. 6/06/2001 n. 380;*
- *Il progetto dovrà tendere al recupero della tipologia originaria e, ove ciò non sia possibile, a garantire la massima integrazione dell'edificio con il contesto, attraverso l'eliminazione degli elementi incongrui e l'uso di materiali conformi alla restante parte dell'edificato.*

RESTANTI EDIFICI

- *Manutenzione ordinaria e straordinaria e Restauro e risanamento conservativo di cui all'Art. 3 del D.P.R. 6/06/2001 n. ° 380;*
- *Il progetto dovrà tendere al recupero e alla valorizzazione degli elementi architettonici originari, della tipologia originaria e all'eliminazione delle stratificazioni storiche non conformi alla struttura originaria. Dovranno inoltre essere utilizzati materiali e tecniche costruttive conformi alla restante parte dell'edificato.*

“Prescrizioni generali sugli elementi architettonici esterni e sull'arredo urbano.

Il parametro degli edifici dovrà essere ripristinato e ricreato in cortina muraria adatta all'ambiente e cioè in pietra o mattoni a vista o con intonaci tradizionali senza l'uso di rivestimenti plastici e di verniciature forti.

Il manto di copertura degli edifici dovrà essere ripristinato in coppi.

Gli elementi di finitura esterna delle aperture dovranno essere realizzati con materiali tradizionali, con esclusione del travertino levigato, del marmo, dell'alluminio e della lamiera stampata e dell'intonaco plastico.

I corpi illuminanti della pubblica illuminazione saranno realizzati con lampioni di tipo tradizionale e così pure le pavimentazioni stradali.

ZONA 5: ZONA DI COMPLETAMENTO ESTENSIVA A.

Nelle zone di completamento estensive A è stabilito un indice massimo di fabbricazione fondiaria di 2,5 mc/mq.

Le costruzioni dovranno avere le seguenti caratteristiche: fabbricati isolati; numero dei piani non superiore a 3; l'altezza totale massima m. 12 soluzione architettonica di tutti i prospetti;

La distanza tra edifici fronteggianti non può essere inferiore a ml. 10. La distanza minima dai confini laterali e posteriori non potrà comunque essere inferiore a ml. 5; la distanza minima dal filo stradale non inferiore a ml. 3,50. Devono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore a un mq. 20 mc. di costruzione”.

Le destinazioni ammissibili sono:

- *residenziale per tutti i piani dell'edificio (100% del volume edilizio);*
- *commerciale fino alla percentuale del 20% del volume edilizio.*

comprese tra ml. 7 e ml. 15; ml. 10 per lato per strade di larghezza superiore a ml. 15; non sono ammesse le chiostrine.

Potrà essere consentito l'abbinamento di più unità in una edificazione continua a contatto dei singoli lotti nei confini comuni ai proprietari interessati, purché l'edificazione risulti formata da unità progettuale e architettonica dei singoli edifici insistenti in ogni lotto".

"ZONA 9: ZONA VERDE VINCOLATA A.

La zona verde vincolata A comprende le aree verdi destinate alla agricoltura. E' stabilito un indice massimo di fabbricazione territoriale di 0,03 mc/mq esclusi gli annessi necessari per la coltivazione e l'allevamento (stalle, fienili, granai, silos, ecc.).

Altezza massima ml. 7,50, distanze minime dai confini ml. 10; per le distanze dal confine stradale valgono le norme del D.M. 1/4/1968".

"ZONA 10: ZONA VERDE VINCOLATA B

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

E' consentita solo la ristrutturazione e la sistemazione degli edifici esistenti".

ZONA 11: ZONA VERDE VINCOLATA C.

La zona verde vincolata C comprende le aree verdi destinate all'agricoltura, con le stesse limitazioni della zona 9, ma col vincolo del rispetto del manto arboreo esistente.

ZONA 13: ZONA VERDE PUBBLICO.

La zona verde pubblico comprende le aree verdi di proprietà pubblica, libere o attrezzate per il tempo libero, lo sport, ecc. Vi sono ammesse solo le costruzioni attinenti a questa funzione, e purché la superficie occupata non superi 1/100 dell'area libera, nonché i relativi parcheggi".

ZONA 16: SERVIZI DI FRAZIONE.

Tale zona comprende le aree di pertinenza dei servizi frazioni (asili, scuole, mercati, chiese parrocchiali, ecc.).

ZONA 21 – ZONA ARTIGIANALE

Nella zona artigianale sono ammesse solo costruzioni industriali di tipo artigianale con annessa la sola abitazione dell'imprenditore per una cubatura massima di 500 mc. E' consentito edificare complessivamente con un indice massimo di fabbricazione fondiaria di 2,5 mc/mq, altezza massima m. ~~4,00~~ 8,00 (Correzione effettuata in base al rilievo n.1 della Osservazione Provinciale contenuta nella Determinazione 10685/REG. GEN del 13.06.2012.

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

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

Valgono inoltre le seguenti norme:

Sono obbligatorie le recinzioni dei lotti:

- a confine con aree pubbliche con muretto di almeno cm. 50 e soprastante ringhiera in ferro o manufatto di cemento;

- verso i confini interni anche con rete metallica.

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

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

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

NORMATIVA – ASA n° 08)

Lottizzazione La Piramide – Delib. CC n° 29 del 19/05/2000

PIANO DI LOTTIZZAZIONE ARTIGIANALE IN LOCALITÀ CASTAGNETI ditta "PIRAMIDE srl" in variante al PRG approvato con delibera di Giunta Regionale n° 1275 del 08/05/1992, adozione definitiva con delibera di Consiglio Comunale n° 29 del 19/05/2000.

VARIANTE AL P.R.G. PER AREE ARTIGIANALI IN LOCALITÀ CASTAGNETI

NORMATIVA

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

La volumetria destinata ad attività commerciale connessa ad un attività produttiva non può superare 1/5 del volume di ogni 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 a 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 m. 3,30, gradinate, cornicioni di gronda, balconi, sempreché sia rispettata la distanza minima dal confine di ml. 1,50.

Le quote di terreno relative ai piani di imposta dei fabbricati, riportati nella tavola 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 soluzione con ingressi d'angolo e comunque con ante apribili verso l'interno del lotto.

Gli accessi pedonali devono avere larghezza 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, Sip, 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 o un consorzio e/o 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.

NORMATIVA – ASA n° 09)

Comparto Firenze – Delib. CC n° 41 del 29/09/2009



ELABORATO B
MODIFICATO
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
MODIFICATO A SEGUITO DELL'ACCOGLIMENTO DEI RILIEVI DI CUI ALLA
D.G.P. N. 269 DEL 04/08/09

COMUNE DI ASCOLI PICENO

Medaglia d'oro al valor militare per attività partigiana

Variante al vigente P.R.G. ed al P.P.E. Quartiere Luciani
ZONA EX COMPARTO "Indipendenza - Firenze"
e contestuale redazione di nuovo
PIANO PARTICOLAREGGIATO ESECUTIVO



Il Dirigente : Ing. Cristoforo Everard Weldon

I progettisti: Arch. *Enrica Petrucci*

Arch. *Ugo Galanti*

Data
8 Luglio 2008

Aggiornamenti
Settembre 2009

ELABORATO B modificato

Norme Tecniche di Attuazione

*Modificato a seguito dell'accoglimento dei rilievi di cui alla
D.G.P n. 269 del 04/08/09*

Contenuti e finalità del piano.

Descrizione degli ambiti e degli interventi proposti.

Obiettivo fondamentale della Variante al Piano Regolatore Generale ed al Piano Particolareggiato Esecutivo è quello di adeguare e regolare le modalità di trasformazione urbana, nella zona inizialmente indicata come “Comparto Indipendenza - Firenze”, in modo da contemperare le originarie vocazione e destinazione edificatoria con la necessità di riqualificare ed ampliare gli spazi e servizi pubblici inizialmente previsti.

Art. 1 - Normativa generale di riferimento

La normativa generale di riferimento del presente piano è costituita dal regolamento edilizio comunale (R.E.C.). Tale normativa è da intendersi precisata ed integrata secondo gli articoli specifici di seguito riportati.

Art. 2 – Elaborati allegati alle NTA

Gli elaborati grafici allegati sono suddivisi a seconda che si riferiscano alla variante al PRG (Va) o al nuovo Piano Particolareggiato Esecutivo (PPE) e risultano i seguenti:

- Tav. n.1 Va - Stralcio degli strumenti urbanistici interessanti l'area d'intervento - varie scale;
- Tav. n.2 Va - Stato attuale su base catastale ed aerofotogrammetrica - scala 1:500;
- Tav.n.3 Va - Zonizzazione generale su base catastale e aerofotogrammetria con indicazione degli ambiti d'intervento - scala 1:500;
- Tav. n.4 PPE - Planimetria stato riformato - Ambito 7 “Via Firenze” - con indicazione della viabilità e dei parcheggi pubblici - scala 1:500;
- Tav. n.5 PPE - Planimetria stato riformato - Ambito 7 “Via Firenze” - Planivolumetrico con indicazione di altezze, volumi, distacchi e larghezze stradali - scala 1:500;
- Tav. n.6 PPE - Planimetria stato riformato - Ambito 7 “Via Firenze” - Indicazione degli standard urbanistici - scala 1:500;
- Tav. n.7a PPE - Planimetria stato riformato - Ambito 7 “Via Firenze” - Indicazione delle opere di urbanizzazione primaria - Sistemazioni esterne scala 1:200;
- Tav. n.7b PPE - Planimetria stato riformato - Ambito 7 “Via Firenze” - Indicazione delle opere di urbanizzazione primaria - Sottoservizi - scala 1:200;
- Tav. 8 integrativa - Sezioni longitudinali e trasversali con indicazione delle quote del terreno ante e post operam - scala 1:200
- Elaborato A - Relazione illustrativa con verifica standard urbanistici;
- Elaborato A1 - integrativo - Stato di attuazione relativo agli standard del Piano Particolareggiato Esecutivo “Quartiere Luciani”;
- Elaborato A2 - Relazione di conformità dell'intervento con il PPAR, PAI, PIT e PTC provinciale;
- Elaborato B - Norme tecniche di attuazione;
- Elaborato C - Documentazione fotografica;
- Elaborato D - Elenco delle proprietà catastali suddivise per ambiti;
- Elaborato E - Cronoprogramma;
- Elaborato F - Relazione Finanziaria e Computo Metrico Estimativo - Opere di urbanizzazione;
- Elaborato G - Schema di convenzione;
- Elaborato H - Relazione di fattibilità geologica e geotecnica della variante al PRG e Relazione Geologica, Geomorfologica e Geotecnica del PPE Ambito 7 “Via Firenze”;
- Elaborato I - Relazione botanico - vegetazionale
- Elaborato L - Relazione di compatibilità acustica.
- Elaborato M - CD “*Controdeduzioni alle osservazioni*”;

Essi sono da intendersi come parte fondamentale ed integrante delle presenti N.T.A. Le misure, dimensioni, distanze, altezze, larghezze stradali, superfici, volumetrie, e, più in generale, ogni parametro edilizio ed altro elemento contenuto nelle suddette tavole, costituiscono il riferimento principale per gli interventi edilizi disciplinati dalle presenti norme.

Art. 3 Zona 2 bis – Zona di completamento intensivo

In tale zona insistono edifici, di diverse caratteristiche tipologiche e strutturali e diversa epoca di costruzione; la stessa, con il fine iniziale di compiere un'analisi dello stato attuale su aree omogenee (in base alla proprietà delle aree ed alla tipologia di edifici esistenti) è stata suddivisa in 7 ambiti.

Ambito	Particelle al foglio AP n.78	Superficie (mq.)	volume esistente (mc.)	Indice edificatorio sfruttato (mc./mq.)
ambito 1	123	264,00	1.965,00	7,443
ambito 2	125	1.180,00	449,00	0,380
ambito 3	127, 211	770,00	3.147,00	4,087
ambito 4	128	670,00	2.928,00	4,370
ambito 5	131, 133, 349, 435, 697	820,00	3.057,00	3,728
ambito 6	134, 173	825,00	2.644,00	3,204
ambito 7 "Via Firenze"	124, 313, 436,130, 132,160,161,313, 433,436,472,550, 552, 549,694,695, 696,698	7.243,00	9.058,00	1,250

Si precisa che l'ambito n. 7 denominato "Via Firenze" è stato sottoposto a ulteriore pianificazione di dettaglio.

Gli interventi edilizi, all'interno dell'intera zona 2-bis, sono così disciplinati:

- L'indice massimo di fabbricazione fondiario è pari a 4,75 mc/mq.
- Le costruzioni dovranno avere una altezza massima di ml. 22,00.
- E' prescritta la definizione architettonica di tutti i prospetti dell'edificio e pertanto non sono ammesse, fatti salvi gli interventi edilizi con sagoma planovolumetrica definita all'interno dell'ambito "Via Firenze", costruzioni in aderenza sul confine di proprietà.

- Non sono ammessi corpi di fabbrica sporgenti, rispetto ai corpi principali, più di ml. 2,00; tali corpi sono soggetti al rispetto integrale delle norme regolamentari e legislative in materia di distanze (da edifici antistanti, dai confini, dagli spazi pubblici).
- Potranno essere costruiti corpi di fabbrica lineari, a collegamento delle testate dei corpi di fabbrica principali, purché di altezza non superiore di ml. 4,00 e destinati ad abitazioni e studi privati, a negozi ed autorimesse.
- Sono ammessi, all'interno degli edifici, gli usi residenziali e/o compatibili (studi privati).
- Limitatamente ai piani terra sono ammesse:
 - a. la destinazione d'uso commerciale, con esclusione per la localizzazione di attività di vendita della tipologia di "media" e "grande" struttura di vendita, così come definite dalla norma regionale in materia di commercio;
 - b. la destinazione d'uso direzionale;
 - c. la localizzazione di attività artigianali compatibili – in relazione ai valori di emissioni sonore, di gas e vapori, di produzione di rifiuti e reflui – con il carattere prettamente residenziale del quartiere.
- La distanza minima di ogni prospetto dai confini laterali e posteriori non potrà essere inferiore a ml. 5,00. E' comunque ammessa la costruzione di nuovi edifici o l'ampliamento di quelli esistenti a confine, su un solo fronte stradale, principale.
- Fermo il rispetto dei parametri relativi alla distanza dai confini di proprietà, dagli spazi pubblici e dagli edifici prospicienti, non saranno computati nella superficie lorda, e conseguentemente non contribuiranno al calcolo del volume urbanistico, le porzioni di murature esterne degli edifici, eccedenti la larghezza di cm. 30,00 e comprese entro la larghezza complessiva di cm. 50,00, destinate all'adozione delle tecnologie costruttive per favorire il rendimento energetico nonché per il rispetto dei requisiti acustici passivi degli edifici.
- Analogamente, fermo il rispetto della normativa in materia antisismica, non saranno computati nella altezza di piano, e conseguentemente non contribuiranno al calcolo delle altezze massime e del volume urbanistico, le porzioni di solaio, eccedenti la dimensione di cm. 30,00 e comprese entro la dimensione complessiva di cm. 45,00 destinate all'adozione delle tecnologie costruttive per favorire il rendimento energetico nonché per il rispetto dei requisiti acustici passivi degli edifici.
- ***Gli interventi edilizi dovranno essere eseguiti nel pieno rispetto delle prescrizioni espresse dalla Soprintendenza ai Beni Archeologici delle Marche con nota prot. 10053 del 16/09/2008. In particolare tutte le opere di scavo, per edificazioni e/o scavi al di sotto di cm. 50 dal piano attuale dovranno essere controllate in corso***

d'opera da personale specializzato nel controllo archeologico dei lavori, appartenente a ditte di fiducia della medesima Soprintendenza ai Beni Archeologici delle Marche e da tale Ente indicate.

Art. 4 Interventi edilizi all'interno degli ambiti da 1, 2, ~~3~~, 4, 5 e 6

I titoli abilitanti per gli interventi edilizi localizzati all'interno dei singoli ambiti non sono subordinati alla preventiva approvazione di piani particolareggiati.

Relativamente all'ambito n. 2 (area distributore di carburanti), è ammissibile la realizzazione di interventi edilizi di ampliamento volumetrico e nuova edificazione, previa cessione, regolata da specifica convenzione approvata dalla Giunta Comunale, delle aree necessarie a soddisfare il corrispondente valore dello standard di urbanizzazioni primarie – in contiguità alle aree destinate a standard pubblico all'interno dell'ambito del nuovo perimetro dell'ambito n.7 "Via Firenze" – nonché della monetizzazione della quantità di aree necessarie a soddisfare il corrispondente valore dello standard di urbanizzazioni secondarie;

In tale ambito, qualora fossero previste destinazioni d'uso commerciali, direzionali o artigianali – in attuazione delle prescrizioni di cui alla D.G.P. n.269 del 04/08/2009 ed in aggiunta alle aree pubbliche di cui al precedente capoverso – è prescritto l'obbligo di individuare parcheggi pubblici o privati di uso pubblico per una superficie minima pari a mq.1,00 ogni mc. 65,00.

Relativamente agli ambiti n. 1, 3, 4, 5 e 6, in considerazione dei modesti incrementi volumetrici specifici, è ammissibile la realizzazione di interventi edilizi di ampliamento volumetrico, previa monetizzazione della quantità di aree necessarie a soddisfare il corrispondente valore dello standard di urbanizzazioni secondarie.

In tali ambiti, sempre in considerazione dei modesti incrementi volumetrici, come desumibili dalla tabella di cui al precedente articolo 3, non dovranno essere individuate ulteriori aree da destinare a parcheggi pubblici o privati di uso pubblico – in attuazione delle prescrizioni di cui alla D.G.P. n.269 del 04/08/2009

–.

E' ammesso l'accorpamento di due o più ambiti; in tale caso gli interventi edilizi dovranno essere regolati da specifico piano di lottizzazione che disciplini la realizzazione e cessione delle aree ed attrezzature per urbanizzazioni primarie e secondarie. *In tal caso, qualora fossero previste destinazioni d'uso commerciali, direzionali o artigianali – in attuazione delle prescrizioni di cui alla D.G.P. n.269 del 04/08/2009 ed in aggiunta alle aree pubbliche di cui ai precedenti capoversi – è prescritto l'obbligo di individuare parcheggi pubblici o privati di uso pubblico per una superficie minima pari a mq.1,00 ogni mc. 65,00.*

Art. 5 Interventi edilizi all'interno dell'ambito n.7 "Via Firenze"

Le norme di cui all'articolo 3 costituiscono il riferimento generale per gli interventi edilizi – con sagoma plano-volumetrica definita secondo gli schemi indicati negli elaborati grafici – previsti all'interno dell'ambito n.7 "Via Firenze". L'attuazione della trasformazione urbana prevista all'interno dello stesso, regolata da specifica convenzione, è inoltre soggetta alle seguenti ulteriori indicazioni.

5.1. Interventi sull'edificio esistente "D" – Al fine di conservare le caratteristiche storico-documentarie dell'edificio, originaria stazione di posta lungo la strada Salaria, sono ammesse, per lo stesso, esclusivamente opere di restauro e risanamento conservativo. Sono ammessi, all'interno dell'edificio, gli usi residenziali e/o compatibili (studi privati), nonché l'aumento del numero delle unità immobiliari. Sono consentiti gli interventi volti all'inserimento degli impianti tecnologici necessari all'insediamento di unità residenziali, purché gli stessi risultino compatibili con i criteri della conservazione sopra esposti e non determinino aumenti di volume. E' in ogni caso obbligatorio l'adeguamento della struttura per il rispetto della normativa in materia di superamento delle barriere architettoniche.

5.2. Demolizioni – Al fine di permettere la realizzazione degli interventi edificatori privati nonché degli spazi ed attrezzature pubbliche da cedere all'Amministrazione Comunale, sarà consentita la demolizione degli edifici esistenti:

- fabbricato denominato ex villa Petronio, distinto al foglio n.78, part. n.313;
- fabbricato denominato ex Caserma, distinto al foglio n. 78, part. n. 160, 161, per il quale la Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio delle Marche con nota prot. n.3805 del 16/3/06 acquisita al prot. comunale n. 17489 del 22/3/2006 ha espresso il seguente parere *"si comunica che da un riscontro effettuato sulla documentazione ricevuta ed a seguito di sopralluogo effettuato da funzionario ispettivo dello scrivente ufficio, di poter esprimere parere favorevole alla prevista demolizione dell'edificio richiamato in oggetto"*.
- Negozi, serre e vivai esistenti ricadenti sulle partt. 132, ecc. sempre del foglio 78.

5.3. Calcolo degli standard urbanistici – L'intervento edificatorio, su una superficie fondiaria di mq. 7.243,00 prevede la realizzazione di una volumetria complessiva pari a mc. 34.401 (il volume massimo ammissibile è pari a mc.34.404). La dotazione minima di standard urbanistici, in funzione di tale volumetria e del fatto che si tratta di un intervento da attuare in zona di completamento (ai sensi del Decreto interministeriale 2 aprile 1968, n. 1444), è computata nella seguente misura:

- mc 34.404 / 120 ab. = n. 287 abitanti
- n. 287 x mq / abit. 18 / 2 = mq. 2.583,00 di cui:
 - a) n. 287 x 11,5 / 2 = mq. 1.650,25 per urbanizzazioni primarie

b) $n. 287 \times 6,5 / 2 = \text{mq. } 932,75$ per urbanizzazioni secondarie
La dotazione di standard urbanistici, previsti all'interno dell'ambito è pari ad un totale di mq. 2.632,27, così ripartita:
- mq. 625,44 di aree destinate a parcheggi pubblici in superficie;
- mq. 2.006,83 di aree destinate a verde pubblico attrezzato ed aree attrezzate di collegamento.

5.4. Modalità di attuazione del Piano – Gli interventi edilizi previsti dal P.P.E., relativamente alla esecuzione delle opere di urbanizzazione, saranno attuati tramite permessi di costruire. Gli interventi di nuova costruzione, così come rappresentati negli schemi planovolumetrici, potranno essere attuati, in alternativa al permesso di costruire, tramite denuncia di inizio di attività edilizia.

5.5. Disciplina dei parcheggi – I parcheggi previsti all'interno dell'ambito sono articolati nel modo seguente:

- parcheggi in superficie pubblici;
- parcheggi in superficie privati;
- **aree di manovra e parcheggi privati di uso pubblico;**
- parcheggi 1° livello sottostrada privati;
- parcheggi 2° livello sottostrada privati.

Sono pubblici, e posizionati in superficie, i parcheggi necessari al soddisfacimento degli standard di cui all'art. 5 del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444.

Gli stessi, necessari al soddisfacimento degli standards urbanistici saranno realizzati e ceduti al Comune, a titolo gratuito, secondo modalità stabilite dalla Convenzione la quale dovrà disciplinare anche la sistemazione delle superfici pubbliche, esterne al perimetro dell'ambito, attualmente utilizzate come parcheggi pubblici lungo via Firenze e via Murri (per le porzioni strettamente attinenti il perimetro dello stesso ambito).

I parcheggi del 1° e dell'eventuale 2° livello interrato e quelli ricavati in superficie negli spazi privati di pertinenza dei fabbricati saranno destinati al soddisfacimento del fabbisogno di cui all'articolo 41 sexies della Legge 17 agosto 1942, n. 1150.

5.6. Norme specifiche

5.6.1. Al fine di permettere la realizzazione degli interventi pubblici e privati, sarà consentito l'abbattimento delle alberature esistenti, secondo le modalità previste dalla L.R. n. 6/2005, in relazione alla specifica destinazione d'uso urbanistica dell'area. ***Gli alberi di alto fusto, non insistenti nell'area di sedime dei nuovi edifici, dovranno essere salvaguardati e non abbattuti, in attuazione delle prescrizioni di cui alla D.G.P. n.269 del 04/08/2009.***

5.6.2. E' ammessa la realizzazione di balconi, in aggetto su aree pubbliche, a condizione che l'altezza minima libera, netta, sia pari a ml. 3,00 e l'aggetto limitato ad una dimensione di ml. 1,50. Qualora l'altezza minima libera, netta, sia superiore a

ml. 5,50 è ammessa la realizzazione di aggetti di dimensioni massime pari a ml. 2,00.

5.6.3. In attuazione delle valutazioni del Comitato Provinciale per il Territorio e delle prescrizioni di cui alla D.G.P. n.269 del 04/08/2009, i piani primi di parcheggi privati pertinenziali dovranno essere completamente interrati. E' prevista, nel caso di edifici di volumetria particolare, sia per le dimensioni che per l'articolazione volumetrica nell'attacco a terra, l'applicazione di quanto previsto dall'articolo 13 lettera u), ultimo e penultimo capoverso, del Regolamento Edilizio Comunale.

NORMATIVA – ASA n° 10)

Comparto S. Cuore – Delib. CC n° 10 del 09/02/2009



COMUNE DI ASCOLI PICENO

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

PIANO PARTICOLAREGGIATO ESECUTIVO IN VARIANTE AL P.R.G.C. DELL'AREA "SACRO CUORE" DEL QUARTIERE DI CAMPO PARIGNANO

Elab. B-CD NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Elaborato modificato in sede di adozione definitiva
(delibera di Consiglio Comunale n° .54... del 22/09/2008)
[Le parti aggiunte nel testo sono riportate in rosso]

Scala 1:

Data : Agosto 2008

PROGETTISTI

ORDINE DEGLI ARCHITETTI

Dott. Ing. Maurizio Piccioni

N. 884 del "Albo"

Dott. Arch.
GALANTI
UGO
N. 376

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

DELLA PROV. DI ASCOLI PICENO

Ing. Maurizio Piccioni

IL SINDACO

Dr. Ing. Piero Celani

L'ASSESSORE AI LL. PP.

Geom. Luigi Lattanzi

L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA

Dr. Valentino Tega

IL SEGRETARIO GENERALE REGGENTE

Dr. Sergio Laganà

IL DIRIGENTE DEL SETTORE URBANISTICA

Ing. Cristoforo Everard Weldon

**Contenuti e finalità del piano.
Descrizione degli ambiti e degli interventi proposti.**

Obiettivo fondamentale del Piano Particolareggiato Esecutivo, di seguito denominato Piano, è quello di riqualificare ed ampliare gli spazi e servizi pubblici originariamente previsti nel PPE, secondo modalità e criteri compatibili con i diritti edificatori dei soggetti privati.

Tali ultimi interventi di edilizia privata, previsti nell'ambito territoriale del Piano, sono da attuarsi anche separatamente secondo le prescrizioni indicate nelle presenti N.T.A.

I nuovi interventi con sagoma planovolumetrica regolamentata riguardano in particolare l'ambito, individuato nell'elaborato TAV. 3, denominato "B - Zona di completamento"

Art. 1 - Normativa generale di riferimento

La normativa generale di riferimento del presente Piano è costituita dal regolamento edilizio comunale vigente. Tale normativa è da intendersi precisata ed integrata secondo gli articoli specifici di seguito riportati.

Art. 2 - Elaborati costituenti il Piano Particolareggiato Esecutivo

Gli elaborati grafici, denominati :

Tav. 1 -Inquadramento territoriale dell'area oggetto d'intervento con rilievo topografico ed individuazione delle aree pubbliche e delle aree da acquisire;

Tav. 2 - Strumenti Urbanistici vigenti - stralcio

Tav. 3-CD - Planimetria catastale e zonizzazione di variante (Elaborato modificato in sede di adozione definitiva)

Tav. 4-CD - Progetto di massima delle opere di urbanizzazione primaria (Elaborato modificato in sede di adozione definitiva)

Elaborato A - Relazione illustrativa con verifica standard urbanistici

Elaborato B-CD - Norme tecniche di attuazione (Elaborato modificato in sede di adozione definitiva)

Elaborato C - Documentazione fotografica

Elaborato D - Elenco delle proprietà catastali

Elaborato E - Relazione finanziaria

Elaborato F - Cronoprogramma

Elaborato G - Computo Metrico Estimativo

Elaborato H - Schema di convenzione

Elaborato I - Relazione di fattibilità geologica e geotecnica

Elaborato L – Relazione botanico – vegetazionale
Elaborato M – Relazione di compatibilità acustica

sono da intendersi come parte fondamentale ed integrante delle presenti N.T.A.

Le misure, dimensioni, distanze, altezze, larghezze stradali, superfici, volumetrie, e, più in generale, ogni parametro edilizio ed altro elemento contenuto nelle suddette tavole, costituiscono il riferimento principale per gli interventi edilizi disciplinati dalle presenti norme.

Art. 3 Zona I - Aree per attrezzature di interesse comune

La zona I comprende le aree destinate ad attrezzature di interesse comune: culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi.

In tale zona insistono alcuni edifici, di diverse caratteristiche tipologiche e strutturali e diversa epoca di costruzione, per i quali gli interventi edilizi di recupero sono così disciplinati:

EDIFICIO I1 - “Edificio del complesso Ex – Gil”

In tale edificio sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo finalizzati all'insediamento di servizi pubblici o di pubblica utilità.

E' prescritta la conservazione della tipologia edilizia, dei materiali che caratterizzano le facciate, dell'impianto strutturale e di tutti gli elementi, fortemente caratterizzanti, testimonianza dell'epoca di costruzione.

Sono consentiti gli interventi volti all'inserimento degli impianti tecnologici necessari allo svolgimento delle attività pubbliche, purché gli stessi risultino compatibili con i criteri della conservazione sopra esposti.

E' in ogni caso obbligatorio l'adeguamento della struttura per il rispetto della normativa in materia di superamento delle barriere architettoniche.

Gli interventi edilizi sono subordinati al preventivo assenso da parte della competente Soprintendenza ai Beni Architettonici ai sensi dell'art.22 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n.42

EDIFICIO I2 – “Palazzina della ASUR 13”

In tale edificio sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo nonché di ristrutturazione edilizia, finalizzati all'insediamento di servizi sanitari.

Sono consentiti gli interventi volti all'inserimento degli impianti tecnologici necessari allo svolgimento delle attività sanitarie senza che questi determinino aumento di volume.

E' in ogni caso obbligatorio l'adeguamento della struttura per il rispetto della normativa in materia di superamento delle barriere architettoniche.

EDIFICIO PS – “Parcheggi sotterranei”

In tale edificio sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo nonché di ristrutturazione edilizia, finalizzati al miglioramento del servizio di sosta pubblica interrata nonché all'adeguamento degli spazi pubblici del lastrico di copertura.

Sono consentiti gli interventi volti all'inserimento degli impianti tecnologici necessari allo svolgimento delle attività previste senza che questi determinino aumento di volume.

Art. 4 Zona IR - Aree per attrezzature di interesse comune religiose

La zona IR comprende le aree destinate ad attrezzature di interesse religioso.

In tale zona insistono, oltre al complesso della chiesa del Sacro Cuore, una serie di manufatti situati sul fronte nord dell'area di proprietà della parrocchia, a ridosso della strada di circonvallazione, utilizzati per attività collegate all'azione socio-culturale.

Sul complesso principale sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo finalizzati all'insediamento di servizi religiosi e di aggregazione sociale.

Sui manufatti posti a ridosso della strada di circonvallazione sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo nonché di ristrutturazione edilizia finalizzati all'insediamento di servizi religiosi e di aggregazione sociale senza che tali interventi determinino aumento di volume.

Sono consentiti gli interventi volti all'inserimento degli impianti tecnologici necessari allo svolgimento delle attività previste senza che questi determinino aumento di volume.

E' in ogni caso obbligatorio l'adeguamento delle strutture per il rispetto della normativa in materia di superamento delle barriere architettoniche.

Gli interventi edilizi sono in ogni caso subordinati al preventivo assenso da parte della competente Soprintendenza ai Beni Architettonici ai sensi dell'art.22 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n.42

Art. 5 Zona S – Aree per l'istruzione

La zona S comprende le aree destinate all'istruzione.

Sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo nonché di ristrutturazione edilizia finalizzati al

miglioramento ed ampliamento dei servizi scolastici nel rispetto del Decreto Ministeriale 18 dicembre 1975 “*Norme tecniche aggiornate relative all'edilizia scolastica, ivi compresi gli indici di funzionalità didattica, edilizia ed urbanistica, da osservarsi nella esecuzione di opere di edilizia scolastica*”.

E' in ogni caso obbligatorio l'adeguamento della struttura per il rispetto della normativa in materia di superamento delle barriere architettoniche.

Art. 6 Zona V – Aree pubbliche attrezzate

La zona V comprende le aree destinate a spazi e percorsi pubblici attrezzati, a giardini ed aree per il gioco e lo sport.

In tale area sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo nonché di ristrutturazione edilizia finalizzati al miglioramento ed ampliamento delle strutture pubbliche.

E' consentita la realizzazione di parcheggi pubblici a raso e in interrato finalizzati ad ampliare l'offerta di sosta a servizio degli edifici pubblici presenti.

Tutti gli spazi ed attrezzature pubbliche dovranno essere progettati nel rispetto della normativa in materia di superamento delle barriere architettoniche.

Art. 7 Zona P – Parcheggi pubblici

La zona P comprende le aree appositamente attrezzate e destinate alla fruizione di parcheggi pubblici. All'interno di tale superficie vanno ricomprese le corsie di accesso e quelle di servizio agli stalli di sosta.

Nel sottosuolo di tali aree è ammessa la realizzazione, ai sensi dell'articolo 9 comma quarto della legge Legge 24 marzo 1989, n. 122, di parcheggi da destinare a pertinenza di immobili privati. La relativa convenzione dovrà prevedere, in tale caso, l'assunzione di tutti gli oneri relativi alla manutenzione ordinaria e straordinaria del parcheggio pubblico e delle relative pertinenze.

E' ammesso il mantenimento della proprietà privata delle aree a condizione che sulla intera superficie venga istituita, e trascritta a norma di legge, una servitù perenne a parcheggio pubblico. In tale caso la realizzazione dei parcheggi nel sottosuolo, da destinare a pertinenza di immobili privati, non è soggetta alle limitazioni di cui all'articolo 9 comma quarto della legge Legge 24 marzo 1989, n. 122.

E', in ogni caso, obbligatorio il mantenimento delle entità arboree esistenti.

Art. 8 Zona B – Zona di completamento

In tale zona sono previsti interventi di edilizia privata, da attuarsi anche in fasi distinte.

Nell'area, di estensione pari a circa mq. 5.630,00, insistono alcuni edifici, individuati con le lettere B1, B2, B3, nella tavola n.3 di diverse caratteristiche tipologiche e strutturali e diversa epoca di costruzione, per i quali gli interventi edilizi sono così disciplinati:

EDIFICIO B1 – Palazzina ubicata sul fronte sud - ovest (mc. 3.730)

Sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo senza che questi determinino aumenti di volume.

E' ammessa la traslazione del solaio di sottotetto, al solo fine di adeguare l'edificio alle norme igienico-sanitarie.

Dovranno essere conservate, nelle partiture, materiali e colorazioni, le facciate, che presentano caratteri ornamentali ben definiti; pur tuttavia, nel rispetto delle caratteristiche citate, è consentito aggiungere nel prospetto interno (lato est) al complesso edilizio piccoli balconi, simili per caratteristiche dimensionali ed estetiche a quello esistente sul fronte nord.

La copertura dovrà essere mantenuta pur essendo consentito:

- l'apertura di piccoli terrazzi, posti interamente all'interno della falda, in numero non superiore ad uno per unità abitativa;
- la realizzazione di finestre a raso, in numero non eccedente ad una per stanza, al solo fine di adeguare l'unità immobiliare alle norme in materia di rapporti illuminotecnici.

E' ammessa la destinazione d'uso residenziale o ad uffici privati nonché l'aumento del numero delle unità immobiliari.

Sono consentiti gli interventi volti all'inserimento degli impianti tecnologici necessari all'insediamento delle specifiche destinazioni d'uso, purché gli stessi risultino compatibili con i criteri della conservazione sopra esposti e non determinino aumenti di volume.

E' in ogni caso obbligatorio l'adeguamento della struttura per il rispetto della normativa in materia di superamento delle barriere architettoniche.

E' inoltre ammessa la realizzazione di parcheggi interrati. Tali manufatti dovranno, in ogni caso, essere contenuti all'interno della sagoma planimetrica di massimo ingombro indicata nella tavola 3.

EDIFICIO B2 – Palazzo ubicato sul fronte nord (mc. 5.350)

Sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, nonché, di ristrutturazione edilizia, senza che questi determinino aumenti di volume.

In tali ultimi interventi di ristrutturazione edilizia, fermo il mantenimento della partizione architettonica dei prospetti, la tipologia, colore e forma degli apparati decorativi, sono ammesse limitate traslazioni verticali delle aperture esistenti nonché l'inserimento di nuove aperture, al solo fine di adeguare l'edificio ai requisiti igienico-sanitari.

E' ammessa la demolizione di superfetazioni e porzioni di edificio che risultino estranee all'impianto originario, con conseguente traslazione della relativa volumetria al di sopra dell'attuale copertura per una altezza massima di ml.3,00.

Le modifiche alla sagoma dell'edificio, mediante traslazione di volumi, dovranno in ogni caso condurre alla creazione di un organismo edilizio unitario nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e formali dell'edificio preesistente.

Sono consentiti interventi di traslazione dei solai, l'introduzione di nuovi solai e corpi scala interni, la realizzazione di piccoli balconi in aggetto, compatibili con l'apparato decorativo preesistente, di ampiezza non eccedente ml.1,20.

E' ammessa la destinazione d'uso residenziale o ad uffici privati nonché l'aumento del numero delle unità immobiliari.

Sono consentiti gli interventi volti all'inserimento degli impianti tecnologici necessari all'insediamento delle specifiche destinazioni d'uso, purché gli stessi risultino compatibili con i criteri della conservazione sopra esposti e non determinino aumenti di volume.

E' in ogni caso obbligatorio l'adeguamento della struttura per il rispetto della normativa in materia di superamento delle barriere architettoniche.

EDIFICI B 3 – Cabine di trasformazione (mc 1.400)

I manufatti sono suscettibili di demolizione, in tal caso il volume potrà essere recuperato nella volumetria dell'edificio di nuova realizzazione; in alternativa è consentito un intervento di ristrutturazione edilizia con mutamento di destinazione d'uso, senza che questo determini aumenti di volume.

E' ammessa la destinazione d'uso residenziale o ad uffici privati nonché l'aumento del numero delle unità immobiliari.

Sono consentiti interventi di traslazione dei solai, l'introduzione di nuovi solai e corpi scala interni, il riordino delle superfici finestrate e l'aggiunta di balconi, al fine di ottenere un organismo edilizio che possa ben rispondere alle esigenze distributive delle destinazioni d'uso consentite.

EDIFICIO DI NUOVA COSTRUZIONE

Volumetria massima:

Nell'area è ammessa una nuova volumetria di mc.11.100 in aggiunta ai mc.10.480 esistenti, per un carico volumetrico complessivo pari a **mc. 21.580**, corrispondente ad un indice edificatorio fondiario complessivo (I.f.) di 3,80 mc./mq.

All'interno di tale volumetria devono intendersi contenute anche le superfici che le specifiche scelte progettuali esecutive richiederanno in relazione alla materia del contenimento e rendimento energetico degli edifici.

Tale volume urbanistico è così ripartito:

- Recupero e ristrutturazione delle volumetrie preesistenti, identificate dagli edifici indicati con le lettere B1 e B2, pari a mc. 9.080.
- Eventuale demolizione della volumetria identificata dall'edificio indicato con la lettera B3 e recupero della stessa nella nuova edificazione per un volume massimo pari mc.12.500

Destinazioni d'uso consentite:

Per l'edificio di nuova edificazione sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- Residenziale;
- Uffici privati (studi medici e paramedici, assicurazioni, studi professionali in genere, ecc.);

Altezze, distacchi, parametri edilizi

- Numero massimo dei piani fuori terra pari a 6 (sei);
- Altezza massima, computata ai sensi dell'art.13 lettera n) del vigente R.E.C., pari a ml. 18,90;
- Distanza dai confini: La porzione fuori terra dell'edificio deve essere contenuta all'interno della sagoma planimetrica di massimo ingombro indicata nella tavola 3;
- Distanze dalla scuola Cantalamessa: Deve essere in ogni caso garantito il distacco minimo di ml.15,00 dalle pareti dell'edificio scolastico.

E' ammessa la realizzazione di balconi e strutture ornamentali, non qualificabili in termini di volumetria, fuori dalla sagoma planimetrica di massimo ingombro indicata nella tavola 3. Tali strutture, *il cui oggetto dalle pareti dell'edificio dovrà essere limitato ad una dimensione massima di ml. 2,20*, non potranno, in nessun caso, avere una distanza inferiore a ml. 5,00 dai confini del lotto e ml. 10,00 *dalla parete dell'edificio fronteggiante sul lato sud del confine di proprietà e dalla Scuola Cantalamessa.*

E' ammessa la realizzazione di parcheggi interrati. Tali manufatti dovranno, in ogni caso, essere contenuti all'interno della sagoma planimetrica di massimo ingombro indicata nella tavola 3.

Art. 9 – Norme in materia di rinvenimenti archeologici

I titoli abilitanti, relativi all'esecuzione degli interventi edilizi di cui agli articoli precedenti dovranno in ogni caso contenere il rispetto integrale delle prescrizioni espresse dalla Soprintendenza per i Beni Archeologici delle Marche con la nota prot.6328 (acquisita al protocollo del Comune di Ascoli Piceno in data 05/06/2008 al prot.32263).

In particolare il titolare del provvedimento edilizio, almeno 15 giorni prima dell'inizio dei lavori che comportino movimento di terra e scassati per l'inserimento di alberature, dovrà darne comunicazione scritta alla Soprintendenza per i Beni Archeologici delle Marche, per consentire il controllo tecnico scientifico di tutti i lavori di scavo.

In caso di rinvenimenti archeologici dovrà essere disposta, in ogni caso, la sospensione dei lavori, ai sensi dell'art.90 comma 1 del D.L.vo 42/2004, comunicando tempestivamente il fatto alla Soprintendenza per i Beni Archeologici delle Marche.

Gli obblighi di cui ai punti precedenti dovranno essere integralmente rispettati anche nel caso di modifiche o integrazioni alla perimetrazione delle aree a tutela archeologica preventiva.

NORMATIVA – ASA n° 11)

PIP Lu Battente – Delib. CC n° 74 del 19/07/2004

COMUNE DI ASCOLI PICENO

VARIANTE AL P.R.G. E AL PIANO INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (P.I.P.) ZONA ARTIGIANALE 21 LOCALITA' "BATTENTE"

NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE

(Adeguate al parere della Amm.ne Provinciale)

DATA Luglio 2004

6v

TAV.

Progettisti:

Ing. Vincenzo Ballatori
Arch. Enrica Petrucci

V. Ballatori
Enrica Petrucci

Collaboratori esterni

Arch. Enrico Cucchiaroni
Geom. Michele Giovanilli
CON Ing. Romeo Mariani

ELABORATO	ADOPTATO APPROVATO RECEPITO	CON
DELIBERA DI	CONSIGLIO GIUNTA	COMUNALE
N° 74	DEL 19-07-2004	
Il Resp. del procedimento: Ing. Vincenzo Ballatori		



NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
PIANO P.I.P.

OPIFICI ARTIGIANALI

ART. 1

Gli edifici dovranno essere costruiti all'interno dei singoli lotti assegnati.

La superficie iniziale minima d'intervento (superficie produttiva e alloggi) non inferiore a 400 mq coperti.

Su accordo tra due proprietà adiacenti, è possibile abbinare due unità ed eseguire un edificio, con progetto unitario.

In questo caso sul lato di contatto, si edifica "a confine" mentre restano immutate tutte le altre distanze.

Un singolo lotto può essere suddiviso in due sub unità.

All'interno delle sub unità, i singoli interventi potranno giovare della possibilità di edificazione a confine, come previsto al punto precedente.

ART. 2

L'intervento edilizio all'interno dei singoli lotti è definito dalla superficie coperta massima e dalla sagoma limite di ingombro riportate nella Planimetria Generale di Piano tavola N. 4V, 4V₁ e N. 8V, 8V₁.

La sagoma è stata determinata per garantire la presenza delle seguenti distanze minime:

- | | |
|--|-----------|
| -Distanza dai confini dei lotti adiacenti | d1 = 5 m |
| -Distanza dal fronte stradale principale | d2 = 15 m |
| -Distanza dal piede esterno dell'argine o dalle sponde dei corsi d'acqua | d3 = 40 m |

L'altezza Massima dell'edificio è fissata in $H_{max} = 7.50$ ml

La quota di riferimento per la sistemazione del terreno è quella della mezzeria della strada di lottizzazione antistante il lotto.

L'altezza massima è riferita alla linea di gronda del manufatto.

ART. 3

Potranno emergere dall'Altezza Massima consentita tutti i volumi tecnici connessi con l'impiantistica dell'opificio, ivi compresi, camini, silos, torri di raffreddamento, nonché paramenti

pubblicitari e/o mascheramento delle falde di copertura. Le coperture dei manufatti stessi, avranno una linea di colmo massima non superiore ai mt. 1,80 dalla linea di gronda. (In conformità alla normativa del nuovo R.E.)

ART. 4

I corpi di fabbrica potranno essere spiccati a distanza minima di ml. 5,00 (cinque) sia dai confini dei lotti circostanti sia dai confini verso spazi pubblici.

ART. 5

Possono essere realizzati a distanza minore di ml.5 dal confine dei lotti sul lato prospiciente strade, parcheggi, o la fascia di rispetto degli stessi: portinerie, cabine di servizio e tettoie di protezione ingressi e di collegamento, sempre conservando i distacchi laterali dai lotti confinanti, a eccezione delle cabine di servizio quando vengano realizzate in comunione.

ART. 6

Possono essere realizzati a distanza minore di ml. 5 dal confine di lotto, se il terreno contiguo è a destinazione urbanistica diversa da quella per la viabilità (strade, parcheggi, fasce di rispetto degli stessi), soltanto tettoie aperte e passaggi coperti con altezza massima non superiore alla recinzione e comunque non superiore a ml. 2,50.

ART. 7

E' consentita la realizzazione di un alloggio massimo per opificio, da utilizzare quale abitazione per il proprietario o per custodi.

La superficie netta residenziale per ogni alloggio non dovrà superare i 95 mq.

ART. 8

La superficie da destinare a parcheggio non dovrà essere inferiore ad un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione (Legge n 122/89, art. 2 comma 20).

ART. 9

La superficie destinata alla produzione dovrà essere non inferiore alla metà di quella coperta. I locali per magazzini, depositi, dovranno essere utilizzati esclusivamente per stoccaggio merci (materie prime o prodotti finiti) connessi con la produzione.

ART. 10

Sono ammessi locali, mostre esposizioni, la cui superficie pavimentata totale non dovrà superare il 30% (trenta per cento) della superficie utile totale coperta e gli stessi saranno destinati esclusivamente alla mostra dei prodotti parzialmente o totalmente realizzati nell'ambito dell'opificio interessato.

ART. 11

Sono ammessi altresì locali per servizi amministrativi e tecnici con una superficie pavimentata massima del 30% (trenta per cento) della superficie totale coperta e comunque con un massimo di mq 300 (trecento).

ART. 12

Dovranno essere realizzati servizi igienici della misura minima di un servizio per ogni n.5 addetti.

ART. 13

Gli ingressi carrabili usuali agli opifici dell'artigianato saranno realizzati di preferenza sulla viabilità prevista in planimetria. Essi saranno arretrati di ml. 10 (dieci) dal bordo del marciapiede o cordolo o allineamento dal limite della carreggiata stradale vera e propria.

Non sarà richiesto alcun arretramento nei casi in cui il cancello verrà realizzato scorrevole e parallelo alla recinzione, in questo caso la larghezza dell'accesso non potrà essere inferiore a ml. 5 (cinque). Similmente potranno essere previsti senza arretramento della recinzione gli ingressi carrabili saltuari o accessi per veicoli leggeri della larghezza di ml. 4 (quattro).

Gli ingressi pedonali, la cui larghezza non potrà essere superiore a ml. 1,50 potranno essere realizzati senza arretramento.

Gli accessi carrabili ai lotti dovranno essere abbinati per frantumare il meno possibile la fascia a verde parallela alla strada per Folignano.

ART. 14

Le recinzioni dei lotti nel caso che i terreni contigui abbiano la medesima destinazione urbanistica, artigianale o industriale, potranno essere del tipo pieno.

Dovranno realizzarsi recinzioni del tipo trasparente su quei lati nei quali i terreni contigui hanno destinazione urbanistica per servizi collettivi, per verde pubblico o sportivo o destinazione alla viabilità prevista ed a fasce di rispetto della stessa. Il muretto della recinzione in questo caso sarà dell'altezza massima di cm. 50. Sul tipo di recinzione da adottare deciderà la Commissione Edilizia Comunale.

ART. 15

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 con un numero minimo di essenze da installare pari all'1% della volumetria del progetto approvato e secondo le indicazioni della tavola n. 4V "Planimetria Generale".

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 e sovrastante recinzione trasparente.

Il terreno intorno ai corpi di fabbrica non dovrà subire sterri o rilevati, ma solo lievissimi rimodellamenti e dovrà essere prevalentemente permeabile.

In tutte le aree libere, le zone impermeabili dovranno essere limitate alla stretta necessità di movimentazione dei mezzi aziendali, tutte le aree restanti dovranno essere adeguatamente piantumate con essenze autoctone concordate con il Corpo Forestale dello Stato.

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

ART.16

Le zone A1, A2, A3 ricadono all'interno della nuova zona artigianale (21), (a sud della zona artigianale già lottizzata di cui alla variante al P.R.G. approvata con delibera G.R. n. 1556 del 29.06.98) e non ricadenti all'interno del limite dell'area P.I.P. soggetta alle presenti norme.

L'ambito di tutela degli edifici posti all'interno delle zone denominate A1, A2, A3, è di ml 50,00. L'ambito di tutela degli edifici A1 e A2 potrà essere ridotto esclusivamente in corrispondenza dei lotti del P.I.P. e nella misura strettamente necessaria a consentire le edificazioni programmate; come riportato sugli elaborati di zonizzazione (Tav. 8V e 8V₁ - Sagome limite d'ingombro).

ART. 17

Il regime di concessione delle aree edificabili è regolato dall'art. 27 della Legge 865/71 come modificato dalla Legge 662/96 nonché dalla convenzione per la cessione di aree stipulata in data 23.05.2002 rep. N. 6457 registrata in Ascoli Piceno il 12.06.2002 al n. 898.

ART. 18 NORME RELATIVE AI PARCHEGGI

Tutte le aree di parcheggio, individuate nella tavola n.4 Planimetria di Piano, con apposito retino, quanto non disegnate in dettaglio devono essere intese come comprensive della viabilità di penetrazione e degli spazi di manovra.

Sarà cura del Consorzio "Lu Battente", 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.

ART.19 FASCIA A SERVIZIO-RISPETTO ATTREZZATURE SPORTIVE

All'interno della fascia a servizio-rispetto delle attrezzature sportive, non è possibile l'edificazione.

Tale fascia potrà ospitare esclusivamente: canalizzazioni relative all'impiantistica pubblica, illuminazione pubblica, percorsi vita e dovrà essere adeguatamente sistemata a verde.

Inoltre la stessa non potrà essere destinata a viabilità di attraversamento del fosso.

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
	RECIPITO ADEGUATO	<u>ALLA</u>
DELIBERA DI	<u>CONSIGLIO</u>	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.

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 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.

NORMATIVA – ASA n° 12)

PPE Monterocco – Delib. CC n° 410 del 30/06/1979

5 NOV. 1981

COMUNE DI ASCOLI PICENO

PIANO PARTICOLAREGGIATO ESECUTIVO DELLA VARIANTE
AL P.R.G. APPROVATO CON D.M. n° 1855 DEL 30/3/1972.-

- ZONA 12 DI MONTEROCCO -

NORME DI ATTUAZIONE

(Modificate a termine di Adozione Definitiva P.P.E. -
Delibera del Consiglio Comunale N. 409/25923 del 29/6/1979)

I Progettisti:

Dott. Ing. Nazzareno Morganti

Dott. Arch. Giovanni Corradetti

Dott. Ing. Dino Capecci

Dott. Ing. Vincenzo Felici

V. Felici

A) ZONA 12 DI MONTEROCCO

Il territorio interessato dal Piano Particolareggiato è quello individuato dalla Tavola n° 11 della variante al P.R.G.

Tale territorio è diviso nel Piano Particolareggiato Esecutivo nelle seguenti zone:

Zona 8 : Zona estensiva D.

Nella zona estensiva D è stabilito un indice massimo di fabbricazione territoriale di 0,2 mc/mq. pari ad un indice fondiario di 0,21 mc/mq.

Le caratteristiche degli edifici saranno libere; altezza massima m. 7,50; distanza minima dai confini ml 5,00. Distanze minime tra i fabbricati - tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco a servizio di singoli edifici o di insediamenti) - debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di ml. 5 per lato, per strade di larghezza comprese tra ml.7 e ml.15;10 per lato, per strade di larghezza superiore a ml. 15; non sono ammesse le chiostrine. Devono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore a 1 mq. per ogni 20 mc. di costruzione.

Oltre a quanto sopra prescritto, devono essere rispettate le seguenti norme di piano particolareggiato:

- L'edificazione è consentita solo all'interno della superficie circoscritta dal limite di edificabilità definito nella Tav. 4 del P.P.E.;

fermo restando che l'indice di fabbricazione va calcolato sull'intera area che rientra nel limite della zona 8. Per il computo dei volumi edificabili, in sede di richiesta di concessioni edilizie, si dovrà tener conto dell'area di proprietà del richiedente che ricade entro il perimetro della zona 8. L'indice fondiario da applicare è di 0,21 mc/mq.;

Dal computo vengono escluse le sole porzioni di area ricadenti nella viabilità rappresentata nelle tavole

V. Feb.

[Handwritten signature]

3-4-5 di progetto, (Strade esistenti e di progetto)-
Fuori del limite di edificabilità sono consentiti solo sistemazioni, ristrutturazioni, demolizioni ed ampliamenti, nei limiti dell'indice di fabbricazione consentito.

- La zona 8 è stata suddivisa in 5 sottozone.

• Potrà essere consentito l'abbinamento di più unità in un'edificazione continua a contatto dei singoli lotti nei confini comuni ai proprietari interessati, purchè l'edificazione risulti formata da unità progettuale e architettonica dei singoli edifici insistenti in ogni lotto.

- Le nuove costruzioni si debbono inserire sul terreno nel rispetto dell'andamento delle linee di quota preesistenti, pertanto l'altezza massima consentita per gli scavi ed i riporti non deve superare la misura di m. 1,50:

Tale limite può essere elevato solo nel caso in cui è necessario uniformarsi alla quota stradale prescritta dal P.P.E.

Nella superficie compresa nei limiti di edificabilità deve essere posto a dimora un albero di alto fusto ogni 300 mq.

Zona 9 : Zona verde vincolata A

La zona verde vincolata A comprende le aree verdi destinate all'agricoltura. E' stabilito un indice massimo di fabbricazione territoriale di 0,03 mc/mq. esclusi gli annessi necessari per la coltivazione e l'allevamento (stalle, fienili, granai, silos, ecc.). Altezza massima ml. 7,50, distanze minime dai confini ml. 10; per le distanze del confine stradale valgono le norme del D.M. 1/4/1968.

Zona 10 : Zona verde vincolata B

V. Feltri

[Signature]

La zona verde vincolata B comprende le aree verdi di proprietà privata in cui è vietata qualsiasi costruzione nuova o ricostruzione di edifici esistenti. E' consentito solo il restauro e la manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici esistenti.

Zona 11 : Zona verde vincolata C

La zona verde vincolata C comprende le aree verdi destinate all'agricoltura con le stesse limitazioni all'edilizia della zona 9, ma col vincolo del rispetto del manto arboreo esistente.

Zona 13 : zona verde pubblico.

La zona verde pubblico comprende le aree verdi di proprietà pubblica, libere o attrezzate per il tempo libero, lo sport, ecc. Vi sono ammesse solo le costruzioni attinenti a questa funzione e purchè la superficie occupata non superi 1/100 dell'area libera, nonchè i relativi parcheggi.

M. M. M. M.

V. P.

NORMATIVA – ASA n° 13)

PPE Colline Nord-Est – Delib. CC n° 410 del 30/06/1979

COMUNE DI ASCOLI PICENO

VARIANTE AL PIANO REGOLATORE GENERALE
PIANO PARTICOLAREGGIATO ESECUTIVO ZONA 12 "S. GAETANO"
E FRAZIONI POGGIO DI BRETTEA - BRECCIA ROLO.

PROGETTISTI:

Stefano Liberi
Emidio Marini
Marcello Morganti
Gianfranco Nardinocchi

ORDINE DEGLI INGEGNERI
Dr. Ing. E. MARINI
N. 103 DELL'ALBO 1956
DELLA PROVINCIA DI ASCOLI PICENO

Dott. Ing. Stefano Liberi
Dott. Ing. Emidio Marini (Capogruppo)
Dott. Ing. Marcello Morganti
Dott. Arch. Gianfranco Nardinocchi

NORMATIVA

AGGIORNATA IN BASE ALLE OPPOSIZIONI E ALLE OSSERVAZIONI ACCOLTE
CON DELIBERA CONSILIARE N. 410 DEL 30 6 1979.

TAVOLA

7

ASCOLI PICENO, 11

30 SET. 1980

ORDINE DEGLI INGEGNERI
Dott. Ing. MARCELLO MORGANTI
N. 103 DELL'ALBO 1956
DELLA PROVINCIA DI ASCOLI PICENO



6-11-80

ZONA 5

ZONA DI COMPLETAMENTO ESTENSIVA A

E' stabilito un indice di fabbricazione fondiario pari a 2,50 mc/mq., escludendo nel computo dei volumi le aree previste per la viabilità e parcheggi pubblici indicati nelle tavole n. 5A, 5B, 5C, 5D.

Le costruzioni dovranno avere le seguenti caratteristiche:

- numero dei piani non superiore a tre;
- altezza residenziale m. 2,70 come valore minimo;
- altezza massima fuori terra m. 12,00;
- soluzione architettonica di tutti i prospetti;
- superficie coperta minima mq. 80.

La distanza tra pareti finestrate di edifici fronteggianti non può essere inferiore a m. 10,00. La distanza minima dai confini laterali e posteriori non potrà comunque essere inferiore a m. 5,00. La distanza minima dal filo stradale non potrà essere inferiore a m. 3,50. Devono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad un mq. per ogni 20 mc. di costruzione.

ZONA 7

ZONA ESTENSIVA C

E' stabilito un indice di fabbricazione fondiario pari a 0,50 mc/mq, escludendo nel computo dei volumi le aree previste per la viabilità e parcheggi pubblici indicati nelle tavole n. 5A, 5B, 5C, 5D.

Le costruzioni dovranno avere le seguenti caratteristiche:

- numero dei piani fuori terra al massimo pari a due;
- altezza massima fuori terra m. 7,50; —
- distanza minima dai confini m. 5,00.

La distanza minima tra i fabbricati tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli, con esclusione della viabilità al servizio di singoli edifici o di singoli insediamenti, deve corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di m. 5,00 per lato, per strade di larghezza compresa

tra m. 7,00 e m. 15,00; maggiorata di m. 10,00 per lato per strade di larghezza superiore a m. 15,00.

Devono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad un mq. per ogni 20 mc. di costruzione.

Altezza residenziale minima: m. 2,70.

ZONA 8

ZONA ESTENSIVA D

E' stabilito un indice di fabbricazione fondiario pari a 0,20 mc/mq., escludendo nel computo dei volumi le aree previste per la viabilità e parcheggi pubblici indicati nelle tavole 5A, 5B, 5C, 5D.

Le costruzioni dovranno avere le seguenti caratteristiche:

- numero massimo di piani fuori terra pari a due;
- altezza massima fuori terra m. 7,50;
- distanza minima dai confini m. 5.00.

La distanza minima tra i fabbricati tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli, con esclusione della viabilità al servizio dei singoli edifici o di singoli insediamenti, deve corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di m.5,00 per lato, per strade di larghezza compresa tra m. 7,00 e m. 15,00, maggiorata di m. 10,00 per lato per strade di larghezza superiore a m. 15,00.

Devono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad un mq. per ogni 20 mc. di costruzione.

Altezza residenziale minima m. 2,70.

ZONA 9

ZONA VERDE VINCOLATA A

Vale la norma di cui al P.R.G., regolamento edilizio art. 92.

ZONA 10

ZONA VERDE VINCOLATA B

Essa comprende le aree verdi di proprietà privata nelle quali è vietata qualsiasi nuova costruzione o ricostruzione di edifici esistenti.

- 3

E' fatta eccezione per quelle costruzioni citate nella Circolare del Ministero dei L.L.P.P. del 30 Dicembre 1970 n. prot. 5980 relativa al D.M. 1 Aprile 1968 n. 1404.

E' consentito il restauro conservativo di edifici esistenti.

ZONA 11

ZONA VERDE VINCOLATA C

Vale la norma di cui al P.R.G., Regolamento edilizio, art. 94.

ZONA 13

ZONA DI VERDE PUBBLICO

Tale zona comprende le aree verdi di proprietà pubblica destinate e attrezzate per il tempo libero, lo sport e attività ricreative.

In essa sono consentite esclusivamente le costruzioni attinenti alla funzione citata con un rapporto massimo consentito tra superficie occupata e area libera pari a 1/100.

ZONA 16

SERVIZI DI QUARTIERE O DI FRAZIONE

Tale zona comprende le aree di pertinenza dei servizi di quartiere o di frazione.

Gli interventi su tali aree sono consentiti esclusivamente sulla base delle previsioni planovolumetriche particolareggiate che saranno indicate dalla Amministrazione Comunale, in base ai programmi e alle priorità che essa stessa andrà ad indicare con progetti esecutivi, scegliendo tra le seguenti attrezzature:

uffici aperti al pubblico e di pubblico servizio, attrezzature di uso collettivo e per il tempo libero, sale per riunioni, delegazione comunale, circolo culturale, uffici postali, ambulatori, locali di ristoro, servizi religiosi, negozi, spazi attrezzati per il tempo libero, etc.

Le costruzioni dovranno rispettare i seguenti limiti:

- altezza massima consentita ml. 12;
- distacchi dai confini: ml. 5,00;
- superficie coperta max pari al 20% dell'area interessata.

ZONA C.E.

ZONA DI CONSERVAZIONE EDILIZIA (TAV. 4c)

Tale zona comprende aree che sono sorte sulla base di norme transitorie nelle more dell'approvazione della V.P.R.G. del-

la comunità. Tali insediamenti sono disarmonici e pertanto necessitano di una norma particolare.

In tali zone sono consentiti soltanto gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d) dell'art. 31 della Legge 457/78 sul recupero del patrimonio edilizio.

ZONA C1- C2 - C3

COMPARTI EDILIZI PARTICOLAREGGIATI (TAV. 4a)

Tale zona comprende i comparti edilizi della frazione Poggio di Bretta per i quali si è ritenuto opportuno procedere ad uno studio di dettaglio.

In tali zone sono consentiti esclusivamente interventi sulla base della prassi di intervento dettagliata allegata alla presente normativa. Per quanto non espressamente indicato in tali Norme, vale la Normativa della Zona 5.

ZONA V

ZONA VINCOLATA AI SENSI DELLA LEGGE 25-11-1962 n. 1684.

ZONA GEOLOGICAMENTE DISSESTATA

Dalle risultanze dell'indagine geologica effettuata allo scopo, discende un vincolo di inedificabilità della zona in oggetto.

In essa non sono ammesse nuove costruzioni o ricostruzioni di edifici esistenti.

Sono consentiti soltanto interventi di risanamento o di adeguamento igienico sanitario ed il restauro conservativo con la prassi di intervento di cui alla Legge 25-11-1962 n. 1684.

ZONA 24 E₁ - E₂ (TAV. 4a)

ZONA VINCOLATA PER EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE

Tale zona comprende le aree destinate alla realizzazione di alloggi economico-popolari nella frazione di Poggio di Bretta.

In essa si prevede un intervento edificatorio diversificato con indice di fabbricazione 2,50 mc/mq per la Zona E₂ ed indice di fabbricazione 0,50 mc/mq per la Zona E₁.

Valgono le Norme della Zona 7 per la Zona E₁ e quelle della Zona 5 per la Zona E₂.

Tale Zona comprende l'Ospedale Luciani ed il parco annesso al complesso Ospedaliero.

Sono consentiti interventi edilizi che abbiano esclusivamente stretta connessione con le funzioni Ospedaliere e che salvaguardino in modo rigoroso il parco esistente.

ZONA 9 S. GAETANO E COLLINE NORD-EST (TAV. 4c e TAV. 4d)

In tali zone sono consentite, entro il limite massimo dell'indice territoriale di 0,03 mc/mq., nuove costruzioni e ristrutturazioni, queste ultime anche con cambio di destinazione, secondo le Norme sotto riportate:

- massima cubatura realizzabile nelle due zone omogenee pari a:

- S. Gaetano - Valle Venere mc. 15.000;
- Colline Nord - Est mc. 9.000.

Le nuove costruzioni e le ristrutturazioni con aumento di volume, qualunque sia la destinazione, sono regolate dall'art. 92 del Regolamento edilizio.

Se le ristrutturazioni avvengono senza variazione di volume, di altezza e di superficie coperta, ma con aumento del volume residenziale attraverso la trasformazione di annessi agricoli, esse sono permesse anche in mancanza di indice fondiario, purchè gli annessi facciano parte dello stesso corpo di fabbrica della residenza da ampliare e purchè si dimostri la diminuita necessità di tali annessi agricoli, documentando l'appartenenza del richiedente, la concessione ad una Cooperativa di acquisto, di consumo, di servizi o di produzione regolarmente costituita a norma delle vigenti disposizioni di Legge e finalizzata a migliorare la produzione agricola.

ZONA 11 S. GAETANO E COLLINE NORD - EST (TAV. 4c e TAV. 4d)

Valgono le stesse Norme della zona precedente con in aggiunta il vincolo del rispetto del manto arboreo.

Tale simbolo indica la possibilità di usare parte o tutto il piano-terra come attrezzatura commerciale, cioè con destinazione a negozio c/o a superficie di esposizione c/o vendita. Per quanto riguarda le norme di zona valgono quelle della zona 5, zona di completamento estensivo A -

PRASSI DI INTERVENTO PER I COMPARTI EDILIZI C1 - C2 - C3 DELLA FRAZIONE POGGIO DI BRETTEA.

La concessione edilizia per nuove costruzioni, ampliamenti, restauri, o ristrutturazioni o interventi che comunque non siano di ordinaria o straordinaria manutenzione, potrà essere rilasciata sulla base di un planovolumetrico totale o parziale, anche di un solo edificio, purchè sia prevista con apposita convenzione, la cessione alla Pubblica Amministrazione di un'area pari a 1 mq. per ogni 35 mc. di volume costruito o ristrutturato.

L'area oggetto della cessione potrà essere utilizzata ai fini del calcolo della volumetria edificabile con indice di fabbricazione fondiario pari a 2,5 mc/mq.

Tale area dovrà essere adiacente alla strada provinciale o comunque accessibile da tale strada con profondità non superiore a m. 10 e non inferiore a m. 4 e dovrà essere attrezzata secondo le indicazioni dell'Ufficio Tecnico, su parere della C.E. a parcheggio, spazio verde di sosta pedonale, sosta autobus etc.

In caso di edificio da restaurare o ristrutturare senza aumento di volume i cui proprietari non siano in possesso di aree lungo la fascia stradale provinciale, la norma prevista dal primo comma non si applica. Si applica invece ugualmente tale norma ai nuovi edifici o ampliamenti interessanti lotti di terreno a distanza maggiore di m. 10,00 dalla strada.

L'equivalente del prezzo di esproprio e il costo delle attrezzature di tali aree saranno a scomputo parziale o totale delle somme dovute come o contributo per le opere di urbanizzazione ai sensi della Legge 28-1-1977 n. 10.

Per le nuove costruzioni la distanza minima dal filo stradale è di m. 7,00.

ZONA CIMITERIALE 25

E' ammessa l'edificazione di loculi e di edicole funerarie nel cimitero nel rispetto delle norme di cui al vigente regolamento edilizio.

Per l'eventuale ampliamento del cimitero dovranno essere rispettate anche le norme previste dalla Legge 1684/62.

NORMATIVA – ASA n° 14)

PPE Lisciano, Valli – Delib. DGR n°23670 del 01/10/1985

PIANO PARTICOLAREGGIATO DELLE FRAZIONI DI:

VALLI DI LISCIANO

LISCIANO

S. MARIA A CORTE

NORME DI ATTUAZIONE

Modificate e integrate in base ai decreti: D.P.G.R.n.21226 del 30/4/85 e n.23670 del 1/10/85.

Novembre 1977

1° Aggiornamento

Luglio 1985

2° Aggiornamento

Novembre 1985

I PROGETTISTI:

Ing. Domenico Capanna

Ing. Adolfo Cocchieri

Ing. Albertino Orsini

Arch. Enrico Teodori

ORDINE DEGLI INGEGNERI

Ing. Domenico Capanna

N. 231 D. 10/10/1977

COMUNE DI ASCOLI PICENO

ORDINE DEGLI INGEGNERI

Doc. N. ALBERTINO ORSINI

Prof.

N. 111 D. 10/10/1977

COMUNE DI ASCOLI PICENO



La superficie ricadente nel Piano Particolareggiato è divisa nelle seguenti zone:

ZONA 5 BIS : ZONA DI COMPLETAMENTO ESTENSIVA.-

Nelle zone 5 Bis di completamento estensiva è stabilito un indice massimo di fabbricazione fondiaria di 2,5 mc/mq.

Le costruzioni dovranno avere le seguenti caratteristiche: fabbriche isolate; numero dei piani non superiore a tre; altezza totale massima ml.9,00, minima ml. 4; soluzione architettonica di tutti i prospetti; superficie minima coperta non inferiore a mq. 100.

La distanza tra edifici fronteggianti non può essere inferiore a ml. 10,00. La distanza minima dai confini laterali e posteriori non potrà comunque essere inferiore a ml.5; la distanza minima dal filo stradale non inferiore a ml.3,50. Devono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiori a un mq. per ogni 20 mc. di costruzione. Obbligo di copertura a tetto. Ved.integraz/ne normativa pag.3.

ZONA 6 BIS : ZONA ESTENSIVA.-

Nelle zone estensive 6 Bis è stabilito un indice massimo di fabbricazione fondiaria di 1,5 mc/mq.

Le costruzioni dovranno avere le seguenti caratteristiche: fabbriche isolate, altezza massima ml. 6,00, superficie coperta minima mq. 80, la distanza tra edifici fronteggianti non può essere inferiore a ml. 10,00, distanza minima dai confini laterali e posteriori ml. 5 e dal filo stradale ml. 4,00.

Potrà essere consentito l'abbinamento di più unità in una edificazione continua a contatto dei singoli lotti, solo nei confini comuni ai proprietari interessati, purchè l'edificazione risulti formata da unità progettuale ed architettonica dei singoli edifici insistenti su ogni lotto.

Debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi in

SI AGGIUNGONO LE SEGUENTI NORME DISCENDENTI DALLE PRESCRIZIONI CONTENUTE NEL D.P.G.R.n.23670 APPROVATIVO DEL P.P.E. E QUELLE CONTENUTE NEL D.P.G.R.n.21226 DEL 30/4/85 APPROVATIVO DELLA VARIANTE AL P.R.G.

- 1-Zona 5 bis: Zona di completamento estensiva - Nella zona di completamento estensiva i fabbricati non debbono eccedere una altezza massima di m.9.00.
- 2-Zona 6 bis: Zona estensiva - I fabbricati sulla zona estensiva non possono superare m.6.00 di altezza.
- 3-Per ciascuno degli interventi esecutivi, in particolare per la costruzione di nuovi fabbricati, siano eseguite preventivamente indagini tecnico-geologiche tendenti a verificare, oltre che la fattibilità geotecnica, l'influenza degli interventi stessi sulle caratteristiche di stabilità dei versanti interessati.
- 4-Le aree pubbliche di maggiore estensione siano, per stralci funzionali, assoggettate a piani di dettaglio, previa determinazione e/o verifica delle varie destinazioni d'uso e tenendo premientemente presenti le esigenze di salvaguardia ambientale.
- 5-Sulle superfici paesisticamente più delicate le altezze dei manufatti non abbiano ad eccedere quelle dei fabbricati circostanti.
- 6-Le aree edificabili di maggiore ampiezza e rilievo ricadenti in zone ambientalmente significative siano assoggettate a preventivo progetto planivolumetrico d'insieme.
- 7-Sia provveduto (Ovunque possibile) ad una copiosa piantumazione con essenze di alto fusto tipiche dei luoghi.
- 8-Venga assicurato il più ampio uso di materiali e tecnologie tradizionali.
- 9-Per l'area destinata al tempo libero a Nord di Lasciano (Variante n.28) i movimenti di terra dovranno essere limitati allo stretto indispensabile; per tale zona si propone la redazione di particolari studi geognostici e geotecnici data la particolare configurazione del terreno.

Prof.arch.Enrico Teodori

Ing.Domenico Capanna

• • Ing.Adolfo Cocchieri

Ing.Alberto Orsini