

**Provincia di Ascoli Piceno**  
**Consorzio per l' industrializzazione delle**  
**Valli del Tronto dell'Aso e del Tesino**  
**Comune di Monsampolo del Tronto**  
**Comune di Monteprandone**

**Variante Generale Piano Regolatore delle Aree di**  
**Sviluppo Industriale (PRASI) dell' Agglomerato di**  
**Monsampolo del Tronto-Monteprandone**

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

Redatto da: **Dott. Arch. Romano Pellei**

Collaborazione: **Dott. Geol. Primo Falcioni**

Il Direttore Generale: **f.f. Dott. Ing. Gianfranco Piccinini**

Il Presidente:  
**Luigi Merli**



Provincia di  
Ascoli Piceno



Piceno Consind



Comune di  
Monsampolo del Tronto



Comune di  
Monteprandone

Data di adozione:

Scala:

Tavola

Data di approvazione:

Data: **NOVEMBRE 2008**  
Agg.to: **GENNAIO 2013**  
Integrazione: **MAGGIO 2014**

**B**

Elaborazione grafica Studio **NT** - Macerata

# VARIANTE GENERALE AL PIANO REGOLATORE DELLE AREE DI SVILUPPO INDUSTRIALE (PRASI)

AGGLOMERATO DI MONSAMPOLO DEL TRONTO - MONTEPRANDONEE

## NTA - Norme Tecniche di Attuazione

### INDICE

CAPO I – ELABORATI ED AMBITI TERRITORIALI .....	2
Art. 1 - ELENCO DEGLI ELABORATI DI VARIANTE .....	3
Art. 2 - DEFINIZIONE DEGLI AMBITI TERRITORIALI .....	3
CAPO II - NORME RELATIVE ALLE ZONE DI PIANO A DIVERSA DESTINAZIONE .....	5
Art. 3 – ZONA 1 – DI ESPANSIONE PRODUTTIVA, COMMERCIALE, PER SERVIZI CONNESSI.....	5
Art. 4 ZONA 2 – DI COMPLETAMENTO, PRODUTTIVA, COMMERCIALE, PER SERVIZI CONNESSI.....	7
Art.5–ZONA 3–SERVIZI COMPENSORIALI.....	8
Art. 6–Zona 4 - SERVIZI COMPENSORIALI IN AREE RESIDENZIALI PREESISTENTI A BASSA DENSITÀ9	
Art. 7– ZONA 5 – ATTREZZATURE PUBBLICHE E SERVIZI COLLETTIVI .....	9
Art. 8 - ZONA 6 – VERDE PUBBLICO ATTREZZATO .....	10
Art. 9 - ZONA 7 – VERDE SPORTIVO, PRIVATO E PRIVATO CONVENZIONATO .....	10
Art. 10 - ZONA 7.1 – VERDE PRIVATO VINCOLATO .....	11
Art. 11 - ZONA 8 – AMBITI E FASCE A VERDE DI RISPETTO .....	11
Art. 12 – ZONA 9 – VIABILITA’ E FASCE DI RISPETTO A SERVIZIO DELLA VIABILITA’ .....	12
Art. 13 – ZONA 10 – PARCHEGGI .....	13
Art. 14 – ZONA 11 – IMPIANTI TECNOLOGICI .....	13
Art. 15 – ZONA 12 – IMPIANTI FERROVIARI E FASCE DI RISPETTO RELATIVE .....	13
CAPO III – NORME E PRESCRIZIONI DI CARATTERE GENERALE .....	14
Art. 16 - MODIFICHE DELLE DESTINAZIONI D’USO .....	14
Art. 17 – PRESENTAZIONE DEI PROGETTI .....	14
Art. 18 – NOMENCLATURA.....	14
Art. 19 - NORME RELATIVE AI MANUFATTI EDILIZI ESISTENTI.....	15
Art. 20- NORME PARTICOLARI RELATIVE AI PARCHEGGI, FASCE A SERVIZIO DELLA VIABILITA’ E VERDE DI RISPETTO .....	15
Art. 21 - NORME FINALI E TRANSITORIE.....	16
Art 22 - PRESCRIZIONI PARTICOLARI PER GLI AMBITI DEFINITIVI DI TUTELA .....	16
Art. 23 NORME DI GESTIONE DEL TERRITORIO.....	17
Art. 24 - AREE ESENTI DALLE PRESCRIZIONI DI BASE PERMANENTI DEL P.P.A.R. ....	18

## CAPO I - ELABORATI ED AMBITI TERRITORIALI

### Art. 1 - ELENCO DEGLI ELABORATI DI VARIANTE

La Variante Generale PRASI (Piano Regolatore delle Aree di Sviluppo Industriale) dell'Agglomerato di Monsampolo del Tronto - Monteprandone, del Consorzio per la Industrializzazione delle Valli del Tronto, dell'Aso e del Tesino, con sede ad Ascoli Piceno, relativa alle aree del previgente PTC con parziale ampliamento delle zone di sviluppo industriale e relativi servizi in Comune di Monsampolo del Tronto, è costituita dai seguenti elaborati:

#### I - ELABORATI TECNICI DESCRITTIVI E NORMATIVI DI PIANO (aggiornati a maggio 2014):

A) - *Relazione Generale e verifica degli standard urbanistici;*

AI) - *Relazione di adeguamento al P.P.A.R. e verifica dei vincoli e delle prescrizioni, con allegati elaborati grafici relativi all'adeguamento al P.P.A.R.*

B) - *Norme Tecniche di Attuazione*

All. MA - *Schede di individuazione dei manufatti agricoli tipici*

All. PTCP Variante 2006- *Stralcio PTCP Provincia Ascoli Piceno relativa all'area dell'Agglomerato (Abrogato)*

OS.I *Tavola con individuazione delle osservazioni pervenute e relativo numero d'ordine (da produrre dopo l'adozione)*

#### II - ELABORATI GRAFICI DI ANALISI (aggiornati a maggio 2014):

Tav. 0 - Corografia generale dell'agglomerato e della zonizzazione di variante Rapp. 1:25.000

Tav. 1.1 - Rilievo aerofotogrammetrico di base, viabilità e punti di vista fotografici delle aree comprese nell'Agglomerato Rapp. 1: 5.000

Tav. 1.2 - Planimetria reti idriche e fognarie esistenti e programmate e corpi idrici recettori Rapp. 1:10.000

Tav. 1.3 - Reti infrastrutturali delle aree di ampliamento Rapp. 1: 5.000

Tav. 2 - Strumenti urbanistici (PTC) previgenti Rapp. 1: 5.000

Tav. 3- Interventi in variante al PTC previgente approvati con Accordi di programma o Sportello Unico Piceno Consind Rapp. 1: 5.000

Tav. 4 - Trasposizione passiva dei vincoli di PPAR - PAI Rapp. 1: 5.000

Tav. 5 - Trasposizione attiva dei vincoli di PPAR Rapp. 1: 5.000

(Per le prescrizioni delle zone classificate dal PAI Vedi elaborati studio geologico, idraulico)

#### III - ELABORATI GRAFICI DI PROGETTO:

Tav. 6 - Planimetria generale della zonizzazione di variante Rapp. 1: 5.000

Tav. 7 - Planimetria di progetto su base catastale Rapp. 1: 5.000

Tav. 8 - Planimetria di progetto con riportati i vincoli definitivi di PPAR e PAI Rapp. 1: 5.000

Tav. 9 - Planimetria di progetto con riferimenti alla Variante PTCP Novembre 2006 Rapp. 1:25.000

Tav. 10 - Sovrapposizione Accordo di programma e varianti e Planimetria di progetto PRASI Rapp. 1: 5.000

#### IV - STUDIO GEOGNOSTICO E GEOLOGICO DELLE AREE PRASI ED ANALISI DEL RISCHIO IDROGEOLOGICO E DI ESONDAZIONE, COME INDIVIDUATO IN SEDE PAI

(vedi elenco elaborati allegati, redatti dal dott. geologo Primo Falcioni )

#### V - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DELLE ZONE COMPRESSE NELL'AGGLOMERATO DI MONSAMPOLO DEL TRONTO - MONTEPRANDONE

### Art. 2 - DEFINIZIONE DEGLI AMBITI TERRITORIALI

L'Agglomerato di Monsampolo del Tronto - Monteprandone, di cui alla presente variante PRASI , è costituito dal territorio compreso nel PTC previgente, redatto ai sensi del D.P.R. n. 218/1978 art. 51 ed approvato con D.P.G.R. n. 1473 del 28/04/1981, con introduzione di una zona, in parziale ampliamento, in Comune di Monsampolo del Tronto, come riportato negli elaborati grafici allegati. L'Agglomerato si sviluppa entro i limiti amministrativi dei due Comuni di :

1)- Monsampolo del Tronto;

2) -Monteprandone

Le aree comprese nell'Agglomerato in variante PRASI si estendono linearmente lungo la pianura alluvionale della bassa Valle del Tronto dal confine ovest lungo il Torrente Fiobbo in Comune di Monsampolo del Tronto, fino alle aree produttive comunali di Monteprandone. A nord ed a sud l'Agglomerato è delimitato dalla linea ferroviaria Ascoli Porto d'Ascoli e dal raccordo autostradale della Ascoli-Mare, che viene superato all'estremità sud-est, dal tratto di area di originaria localizzazione dell'ex Breda Nardi, attuale sede di aziende con attività aeronautiche.

I limiti del previgente PTC sono stati parzialmente estesi, in variante, verso ovest, comprendendo le nuove zone di ampliamento, in Comune di Monsampolo del Tronto, dal fosso S.Mauro fino al Torrente Fiobbo. Nel dettaglio i confini della nuova variante generale sono esattamente riportati nelle tavole di progetto e definiti nella Relazione tecnica.

Negli elaborati sono altresì evidenziati i limiti delle zone, comprese nel PTC previgente, esenti dalle prescrizioni di base del P.P.A.R. a norma dell'art. 60 punto 1d) delle N.T.A. del P.P.A.R. e delle aree successivamente inserite nel PTC, esenti a

seguito di varianti ed Accordi di Programma approvati:

- con Deliberazione del Consiglio Generale Piceno Consind n. 31 del 09 luglio 2003, per la variante per la realizzazione di opifici industriali della Central Frigor Marconi srl e Provvedimento SUAP Prot. 6458 Rep. 003 del 28/08/2003;
  - con Decreto del Presidente della Provincia di Ascoli Piceno n. 54 del 14 dicembre 2005, per l'Accordo di Programma in variante in Territorio di Monteprandone;
  - con Deliberazione del Consiglio Generale Piceno Consind n. 25 del 30 dicembre 2005 e recepimento del C.C. della Deliberazione del Consiglio Generale Piceno Consind n. 11 del 29 novembre 2006, per la variante tecnica della circonvallazione di Monsampolo;
- nonché delle aree con procedure VIA espletate ed Autorizzazione Paesaggistica rilasciata e dei lotti di minor rilievo e dimensioni, esenti a seguito di approvazione con specifici provvedimenti assunti in sede SUAP o con Permessi di costruire rilasciati.

## **CAPO II - NORME RELATIVE ALLE ZONE DI PIANO A DIVERSA DESTINAZIONE**

### **Art. 3 – ZONA 1 – DI ESPANSIONE PRODUTTIVA, COMMERCIALE E PER SERVIZI CONNESSI**

#### **3.1 Individuazione, destinazione di zona e procedure di attuazione**

Comprende le aree di espansione produttiva, introdotte in ampliamento nella variante PRASI in comune di Monsampolo del Tronto, dove è ammessa la realizzazione di insediamenti con destinazione produttiva a carattere industriale di ogni tipo, a carattere artigianale di ogni tipo, (compresi quelli industriali e artigianali, per ditte singole ed associate di autotrasporto e della mobilità in genere, per ditte del settore edile), depositi di ogni tipo, con esclusione di insediamenti produttivi insalubri di qualsiasi tipo.

Sono altresì ammesse nelle zone di espansione di cui al presente articolo:

- la realizzazione di immobili destinati allo scambio di beni e servizi anche relativi ai prodotti dell'azienda (del tipo spaccio aziendale e simili), impianti per la vendita all'ingrosso e di supporto alla vendita, attività di concessionarie di autoveicoli e servizi connessi, per attività di commercio al dettaglio, per quanto compatibile con le Normative fissate dai Piani (Piani del Commercio) dei Comuni interessati e previa verifica delle condizioni di insediamento da sottoporre al parere vincolante del Piceno Consind.

- la localizzazioni di attività di servizio del tipo terziario per il secondario e terziario avanzato ed innovativo, riferibili ai servizi di supporto alle attività produttive, nonché destinati alle attività di terziario per il secondario e di terziario per il terziario commerciale e di servizio, riferibili ai servizi di supporto alle attività miste produttive e/o produttive commerciali, del tipo ricettivo (motel e simili), per servizi sanitari ed ambulatoriali specializzati, centri benessere ed attrezzature sportive e ricreative, servizi pubblici e d'interesse pubblico, pubblici esercizi, impianti per la distribuzione dei carburanti, comprendenti anche spazi per la manutenzione, riparazione dei veicoli d'ogni genere, in funzione ed a servizio degli utenti.

Nella zona sono altresì consentiti il recupero e la riconversione degli edifici dismessi, (fatte salve le disposizioni relative agli edifici d'interesse storico e tipologico individuati con apposito simbolo e sottoposti a specifiche norme), con eventuale frazionamento degli stessi per destinazioni compatibili con quelle di zona. In tal caso dovrà essere richiesta l'autorizzazione preventiva del Consorzio prima di procedere al cambio di destinazione ed all'eventuale frazionamento, con assunzione a totale carico della ditta dei conseguenti oneri aggiuntivi, se dovuti in conseguenza del cambio di destinazione richiesto.

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

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

Nelle aree di espansione produttive gli interventi di edificazione sono subordinati alla redazione di piani attuativi, di norma da parte del Consorzio, da redigersi nel rispetto di tutte le norme e prescrizioni fissate dagli articoli delle presenti NTA ed estesi ad interi comparti, come individuati negli elaborati grafici e con le relative superfici riportate nelle specifiche Tabelle.

Sono ammessi frazionamenti e ridelimitazione dei comparti, su richiesta dei proprietari interessati, da sottoporre preventivamente all'autorizzazione del Piceno Consind.

Le aree all'interno dei piani attuativi di iniziativa pubblica sono soggette ad esproprio ai sensi di legge.

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

Hanno titolo a procedere secondo quanto disposto dal comma che precede i soggetti persone fisiche o giuridiche che risultino proprietari dell'area e che debbano svolgere nell'area stessa proprie e dirette attività produttive o comunque attività compatibili con la destinazione urbanistica della zona.

#### **3.2 - Attuazione per comparti**

Nelle zone di espansione produttiva di cui al presente articolo, delimitate a titolo esemplificativo in comparti di attuazione, sono riportate le aree a standard di pertinenza di ogni specifico comparto, da porsi a carico dei proprietari dei lotti produttivi del comparto stesso, come da specifica riportata nella tavola di zonizzazione della variante PRASI e nelle quantità di cui all'allegata Tabella 6.

In caso di destinazione di tipo commerciale le superfici a standard vanno incrementate fino al limite di legge reperendole prioritariamente tra le aree a verde pubblico ed a parcheggi come individuate dal PRASI.

I piani attuativi sia d'iniziativa pubblica consortile che privata, debbono riguardare di norma gli interi comparti come individuati con specifico limite.

E' ammessa la realizzazione per settori frazionati dei comparti individuati, con assunzione proporzionale degli oneri relativi, previa emanazione da parte del Consorzio di delibera di autorizzazione, nel rispetto della progressione di attuazione dallo stesso definita, in modo tale che l'attuazione avvenga in modo organico e funzionale, sia per quel che riguarda l'impegno graduale delle aree a standard di pertinenza sia per una esecuzione senza soluzione di continuità delle opere di urbanizzazione.

In sede di Convenzione saranno determinati gli oneri finanziari a carico del soggetto privato attuatore ed eventuali opere di interesse consortile che il proponente dovrà realizzare in fase di avanzamento del piano attuativo ad eventuale integrazione degli oneri di legge, come previsti dai Regolamenti Piceno Consind.

### **3.3- Indici e parametri urbanistici**

**La realizzazione di edifici riservati alle attività produttive**, nell'ambito di ogni singolo lotto, potrà articolarsi in uno o più corpi di fabbrica, secondo le esigenze produttive dell'azienda nel rispetto dei seguenti indici:

**Rapporto di copertura fondiario:** non superiore a mq/mq. 0,50

#### **Distanze tra corpi di fabbrica**

- In caso di realizzazione per corpi di fabbrica autonomi la distanza tra gli stessi non dovrà risultare mai inferiore a ml. 10,00.
- In caso di realizzazione in aderenza: senza limite alcuno di distacco reciproco, salvo il rispetto nei fronti verso strade pubbliche dell'art. 9 di cui al D.l. n. 1444 del 2/4/1968.

Si potranno realizzare in aderenza anche gli edifici situati su lotti confinanti, previo assenso formale del proprietario del lotto confinante che dovrà, di conseguenza, o realizzare il proprio edificio in aderenza o a distanza minima di m. 12,00 (6+6).

**Distanza minima tra corpi di fabbrica autonomi:** m. 10,00, fatti salvi i casi particolari riportati nel presente articolo.

**Altezza massima:** ml. 12,00 (dodici), misurata all'imposta della copertura, con esclusione, dal computo dell'altezza massima, di tutti i volumi tecnici connessi con l'impiantistica degli edifici, ivi compresi camini, silos, torri di raffreddamento, nonché paramenti pubblicitari e/o manufatti destinati alla schermatura delle falde di copertura.

Nel caso in cui particolari necessità, connesse con l'attività da svolgere, richiedessero altezze superiori a quella massima consentita, le stesse potranno essere autorizzate, a condizione che si rispetti, in fase di edificazione, il rapporto di ½ (un mezzo) fra distacco dai confini ed altezza.

**Per gli edifici di tipo commerciale e direzionale**, consentiti dalla destinazione di zona:

**Altezza massima ammissibile:** m. 14,50 (quattordici virgola cinquanta); restando per il resto confermati parametri ed indici come sopra stabiliti.

**Distanza dai confini:** Gli edifici di altezza minore o uguale a 12,00 m dovranno essere posti a distanza minima di ml. 6,00 (sei) da tutti i confine del lotto, così come dalle recinzioni posizionate come disposto dal presente articolo.

Nei casi previsti ai punti precedenti di maggiori altezze consentite, le distanze minime dai confini e dalle recinzioni dovranno risultare almeno pari alla metà dell'altezza.

#### **Casi particolari**

##### **1 - Rapporto di copertura fondiario**

Nelle aree PRASI in generale ed in particolare nelle zone di espansione produttiva sono state fissate fasce di rispetto fluviali dei corsi d'acqua di ampiezza superiore a quelle definite dal PAI, con inserimento parziale di aree di espansione entro i limiti di rispetto eccedenti le prescrizioni PAI del Fosso S. Mauro. Limitatamente a tali aree sono da ritenersi computabili ai soli fini del calcolo del Rapporto di copertura fondiaria le porzioni di zone in espansione comprese entro i limiti di rispetto indicati, mentre entro le stesse è tassativamente vietata qualsiasi nuova costruzione e/o ricostruzione di edifici esistenti, con ammissibilità limitata ad interventi di ordinaria manutenzione, straordinaria manutenzione e restauro, finalizzati alla conservazione del patrimonio edilizio esistente, nel rispetto delle misure cautelative stabilite dal PAI e con impegno di mantenimento su tutta la superficie di pavimentazioni permeabili e realizzazione di vasche di laminazione.

##### **2 - Distanze ammissibili diverse**

Sono ammesse distanze minori di quella fissata nel caso di sopraelevazioni di edifici esistenti che potranno mantenere, anche per i corpi di fabbrica oggetto di sopraelevazione realizzati nel rispetto delle normative dei piani previgenti, una distanza dai confini, così come precedentemente autorizzata.

La recinzione nei lotti di nuova costruzione dovrà essere arretrata di un minimo di 5,00 m. dalla carreggiata stradale, comprensiva di marciapiede, salvo diversi distacchi per nuova viabilità di progetto, nel rispetto delle dimensioni delle fasce di rispetto stradale come riportate nella planimetria di Piano e dettagliate nello specifico articolo 12 delle presenti norme, e fatte salve distanze maggiori ove disposte negli elaborati di Piano.

E' ammessa la realizzazione a distanza minore di quelle sopra stabilite, dalle recinzioni o dal confine dei lotti prospicienti strade, parcheggi o dalla fascia di rispetto degli stessi, i seguenti manufatti:

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

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

Potranno essere realizzati a distanza minore di ml. 6,00 (sei) dal confine dei lotti contigui, se riservati a parcheggi coperti o ad altra destinazione ammissibile, soltanto tettoie e pensiline aperte almeno su due o tre lati, con altezza massima non superiore a quella della recinzione esistente e in ogni caso non superiore a ml. 3,00 (tre).

##### **3 - Superfici coperte destinate ad accessori**

Fermi restando i limiti di superficie coperta dei corpi di fabbrica non superiore al 50% della superficie del lotto, la realizzazione di tettoie e pensiline aperte almeno su due o tre lati è ammessa fino alla concorrenza di un rapporto tra aree coperte (comprensive di corpi di fabbrica e tettoie e pensiline aperte) ed aree scoperte non eccedenti mq /mq 0,60.

##### **Prescrizioni particolari**

Almeno la metà della superficie libera residua dovrà rimanere permeabile con piantumazione di alberi di essenze autoctone.

Entro i limiti di superficie coperta dei corpi di fabbrica non superiore al 50% della superficie del lotto, le superfici complessive pavimentate potranno svilupparsi su più piani, all'interno della volumetria consentita.

La superficie utile netta, destinata ad abitazioni di custodia, potrà avere un'estensione massima di mq. 150,00 (centocinquanta); nei casi in cui sia necessaria e dimostrabile dal richiedente l'esigenza di abitazione di presidio e/o di servizio, può essere consentito un ulteriore alloggio di superficie utile netta massima di mq. 110,00 (centodieci).

Gli ingressi carrabili usuali ai fabbricati saranno realizzati di preferenza sulla viabilità secondaria; essi saranno arretrati di ml. 7,00 (sette) dal filo esterno della recinzione. Non è richiesto alcun arretramento dalla recinzione nei casi in cui il cancello venga realizzato scorrevole e parallelo alla recinzione stessa; in questo caso il varco di accesso dovrà avere una larghezza non inferiore a ml. 10,00 (dieci).

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

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

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

La superficie da destinare a parcheggio, a servizio dei singoli lotti, non dovrà essere inferiore a quella risultante dall'attribuzione di mq. 10,00 (dieci) di parcheggio per ogni addetto, oltre alla quantità di parcheggio derivante dall'applicazione dell'art. 41 sexies della Legge Urbanistica n. 1150/1942 come modificato dalla Legge n. 122/1989, cioè mq. 1,00 (uno) di parcheggio ogni mc. 10,00 (dieci) di nuova costruzione, nel rispetto di quanto stabilito dalla L.R. n. 26/99.

Nel caso di insediamenti produttivi a carattere industriale o artigianale le aree da riservare a parcheggio pubblico devono essere pari ad almeno mq 5,00 (cinque) ogni mq. 100, 00 (cento) di superficie utile lorda.

Nel caso di insediamenti a carattere commerciale o direzionale, consentiti dalla destinazione di zona, ad ogni mq. 100 (cento) di superficie lorda di pavimenti di edifici previsti, deve corrispondere la quantità minima di mq. 80 (ottanta) di spazio, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi in aggiunta a quelli di cui al comma precedente.

Per gli spazi da destinare a servizi sociali per gli addetti, servizi amministrativi, servizi igienici, spazi accessori e di collegamento, si dovranno osservare le disposizioni e prescrizioni igienico-sanitarie, nonché di sicurezza dei luoghi di lavoro previste per le specifiche destinazioni d'uso.

## **Art. 4 ZONA 2 – DI COMPLETAMENTO, PRODUTTIVA, COMMERCIALE E PER SERVIZI CONNESSI**

### **4.1 Individuazione, destinazione di zona e procedure di attuazione**

Comprende le aree a destinazione produttiva individuate in variante PRASI con specifica campitura come zone di completamento con le seguenti caratteristiche :

- con presenza di opifici esistenti, per le quali sono ammesse le destinazioni indicate al precedente articolo 3, in caso di cambio di destinazione e/o in presenza di superfici edificabili residue libere o occupate da edifici esistenti con densità territoriali minori rispetto a quelle fissate in normativa.
- costituite da lotti residui liberi situati entro il limite del PTC previgente, individuati come zone di completamento.

Nelle zone di completamento è ammessa l'edificazione diretta dei lotti liberi residui, per le destinazioni ammesse e nel rispetto degli indici come previsti per le zone d'espansione a medesima destinazione, previo rilascio di autorizzazione da parte del Consorzio ai richiedenti, siano essi pubblici che privati, subordinata alla stipula di apposita convenzione fra soggetto proponente e Consorzio, il quale determinerà, fra l'altro, le caratteristiche tipologiche e funzionali dell'opera nel rispetto di quanto stabilito nell'apposito regolamento consortile, relativamente agli oneri da corrispondere, ai criteri, impegni e condizioni da inserire sia negli atti per la cessione delle aree, sia nelle convenzioni da stipularsi con i soggetti, già proprietari di aree, che facciano richiesta di utilizzare direttamente le aree in oggetto.

### **4.2 Indici e parametri urbanistici**

Valgono, limitatamente alle nuove edificazioni in zone di completamento attualmente libere, gli stessi indici i parametri e le prescrizioni fissati per la **zona 1 di espansione** di cui all'art. 3 precedente. Per i lotti con edificazioni esistenti parametri ed indici come definiti all'articolo precedente sono applicabili con le limitazioni e prescrizioni particolari di seguito riportate:

- gli edifici esistenti che presentano altezze, volumetrie ed indici di copertura maggiori rispetto a quelli come sopra prescritti per la specifica zona, possono mantenere i maggiori indici in caso di manutenzione straordinaria ed ordinaria e di ristrutturazione senza ampliamenti dell'esistente. In caso di demolizione e ricostruzione di nuovo complesso edilizio lo stesso deve, invece, risultare conforme alle prescrizioni di zona previste per le aree di espansione;
- gli edifici esistenti possono mantenere, in caso di ampliamento ammesso nel rispetto degli indici di zona, le distanze dai confini previste dalla Norme previgenti, anche se minori rispetto a quelle prescritte per la zona. In caso di demolizione dell'esistente e realizzazione di nuova costruzione l'intervento deve essere realizzato nel rispetto delle prescrizioni e degli indici di zona come stabiliti dal presente articolo;
- in caso di cambio di destinazione, tra quelle ammesse per la zona, per le quali siano fissate dotazioni diverse di spazi pubblici a standard, fatti in ogni caso salvi gli adempimenti e l'assunzione di oneri fissati dal regolamento Piceno Consind, debbono essere reperite, nell'ambito del lotto di proprietà, le quantità di parcheggi e aree pubbliche da cedere necessarie per il soddisfacimento degli standard fissati dalle normative vigenti per i diversi tipi di destinazione.

### **4.3 - Disposizioni particolari**

Secondo quanto disposto dall'Autorità di bacino interregionale del Fiume Tronto, per gli opifici industriali esistenti a monte

ed a valle del raccordo autostradale Ascoli-Mare, compresi entro i limiti dell'Agglomerato, situati in zona di esondazione E4, sono consentiti soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria senza aumento di volume, nel rispetto di quanto disposto dalle NTA del PAI, riportate al successivo art. 22, e previa richiesta di parere alle autorità competenti, con presentazione di elaborati contenenti gli interventi proposti per la mitigazione del rischio.

Per quel che riguarda le aree in Comune di Monteprandone, di pertinenza SAT SpA, SBI SpA, in zona esondabile E4, le stesse sono state sottoposte al procedimento di verifica di assoggettabilità e dichiarate escluse, con prescrizioni, dalla procedura di VIA a seguito di opere di mitigazione eseguite, con contestuale rilascio dell'Autorizzazione paesaggistica, con Decreto Dirigente PFVAA n. 24/VAA\_08 del 24/02/2010, con autorizzazione all'esecuzione dei lavori di ampliamento e potenziamento della pista di volo dell'esistente aviosuperficie ed opere di urbanizzazione connesse, come previsti nel progetto dotato di permesso di costruire da parte del Comune di Monteprandone, rilasciato previo parere favorevole Piceno Consind.

In relazione a quanto riportato, si riconferma per le stesse aree di cui all'autorizzazione rilasciata la previgente destinazione produttiva comprensiva delle "attività aeroportuali", in particolare riferite ai servizi di terra necessari ed a supporto delle attività aeronautiche. Gli interventi dovranno attuarsi in conformità di quanto previsto dalle normative e come specificato negli elaborati di progetto generale nel rispetto delle prescrizioni fissate nel permesso di costruire sulla base degli indici e dei parametri urbanistici di cui all'art. 3 ed art. 4 delle presenti NTA.

Per le restanti aree poste ad est del Fosso dei Galli, non comprese nel progetto con permesso di costruire rilasciato, valgono le destinazioni, norme e prescrizioni di cui alla presente variante, nel rispetto degli indici e parametri stabiliti per la zona 2 di completamento e delle prescrizioni fissate all'art. 22 seguente.

## **Art.5-ZONA 3-SERVIZI COMPRESORIALI**

### **5.1 Individuazione, destinazione di zona e procedure di attuazione**

Comprende le aree destinate ad attrezzature collettive e di servizio di carattere comprensoriale quali:

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

Nelle aree destinate a Servizi Comprensoriali, l'edificazione avviene previa redazione di piani attuativi, di norma, da parte del Consorzio, da redigersi nel rispetto di tutte le norme e prescrizioni fissate dagli articoli delle presenti NTA.

In sede di attuazione delle previsioni dello strumento urbanistico generale la redazione ed approvazione degli specifici Piani attuativi deve riguardare intere aree omogenee o porzioni delle medesime, come preventivamente individuate dal Piceno Consind. Le aree comprese all'interno dei Piani attuativi di iniziativa pubblica sono soggette ad esproprio ai sensi di legge.

Detti piani attuativi sono direttamente predisposti ed approvati dal Consorzio ai sensi della L.R. n. 48/96, art. 4, comma 2.

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

Con preventiva e vincolante autorizzazione del Consorzio possono essere presentati, dai privati proprietari aventi titolo, piani attuativi da sottoporre, comunque, all'approvazione diretta del Consorzio e restando inteso che i soggetti proponenti sono tenuti a convenzionarsi con il Consorzio stesso ai sensi di legge e nel rispetto delle condizioni, obblighi ed oneri, riportati nel Regolamento consortile.

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

I piani attuativi d'iniziativa privata, qualora autorizzati, debbono riguardare aree ad estensione preventivamente fissata dal Consorzio, come per i piani d'iniziativa pubblica, così che l'attuazione degli stessi avvenga in modo organico e funzionale, sia per quel che riguarda la localizzazione delle aree a standard che per la progressione delle opere di urbanizzazione.

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

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

In sede di redazione del Piano attuativo vanno esattamente determinate le caratteristiche distributive, tipologiche e funzionali dell'intervento proposto, entro gli indici di seguito riportati. Con l'atto d'approvazione, da parte del Consorzio, vengono recepite le norme di Piano attuativo, se del caso modificate ed integrate, con contestuale stipula di una specifica convenzione che fissa norme, condizioni, oneri da corrispondere ed adempimenti ai quali i privati proponenti debbono attenersi per la realizzazione delle opere e degli interventi.

Le attrezzature comprensoriali, nei casi di lotti singoli, sono di norma realizzate direttamente dal Consorzio per l'Industrializzazione.

La realizzazione stessa, peraltro, può essere consentita a seguito di autorizzazione del Consorzio anche ad altri soggetti, siano



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

## **5.2 Indici e parametri urbanistici**

I corpi di fabbrica destinati a servizi comprensoriali dovranno avere:

**Rapporto di copertura fondiario** non superiore a mq. / mq. 0.50

**Altezza massima:** ml. 14,50 (quattordici virgola cinquanta), misurata all'imposta della copertura.

**Distanza minima dai confini**, ove non ammessa la realizzazione in aderenza: ml. 10,00 (dieci) da tutti i confini del lotto.

**Distanze tra i fabbricati** valgono le norme di cui all'art. 9 del D.M. 1444/68, con un minimo assoluto mai inferiore a ml. 10,00.

La recinzione dovrà essere arretrata di un minimo di 5 m. dalle sedi stradali, fatte salve distanze maggiori in presenza di fasce di rispetto stradali delle dimensioni riportate negli elaborati di piano e dettagliate nello specifico articolo 12 delle presenti Norme.

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

Nel caso d'insediamenti produttivi a carattere commerciale e/o direzionale, consentiti dalla destinazione di zona, ad ogni mq. 100,00 (cento) di superficie lorda di pavimento di edifici previsti, deve corrispondere la quantità minima di mq. 80,00 (ottanta) di spazio, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi in aggiunta a quelli di cui al comma precedente e comunque nel rispetto di quanto stabilito dalla L.R. 26/99 e s.m.i. Le restanti aree libere debbono essere mantenute per un minimo del 50% con fondo di tipo permeabile con adeguata piantumazione di alberi di essenze autoctone.

## **Art. 6 – Zona 4 - SERVIZI COMPENSORIALI IN AREE RESIDENZIALI PREESISTENTI A BASSA DENSITÀ**

### **6.1 Individuazione, destinazione di zona e procedure di attuazione**

Entro i limiti dell'Agglomerato sono presenti nuclei edificati ed edifici singoli di tipo residenziale, rurali e/o originariamente di tipo rurale e successivamente trasformati in edilizia di tipo abitativo.

Per le aree in oggetto, come individuate con specifica campitura in variante PRASI, è stata prevista la facoltà di modifica di destinazione a "servizi comprensoriali" secondo la tipologia riportata al punto precedente e nel rispetto delle specifiche norme, frapponendo lungo il perimetro, nei casi di maggiore concentrazione edilizia, zone filtro del tipo verde pubblico, di rispetto o a parcheggi.

Nei casi in cui si intenda mantenere la destinazione esistente, senza modifiche di destinazione a servizi comprensoriali, sono ammesse le sole manutenzioni ordinarie e straordinarie e le ristrutturazioni edilizie dei complessi edilizi esistenti, con limitati ampliamenti finalizzati all'adeguamento alle normative igienico sanitarie dei corpi di fabbrica.

Il limite di ampliamento è fissato pari al 25% di volume aggiuntivo rispetto all'esistente, con contenuto incremento ammesso delle altezze, comunque fino ad un massimo di h = 9,50 ml, esclusi i casi in cui sia prescritto il mantenimento delle caratteristiche costruttive tipiche degli edifici, a seguito di individuazione nelle specifiche schede.

Le aree libere di pertinenza dei lotti residenziali esistenti, non possono essere edificate con nuove costruzioni residenziali, né destinate ad ampliamenti, oltre i limiti percentuali di cui al comma precedente, e debbono essere mantenute a verde privato, con impegno del proprietario a provvedere alle necessarie schermature verso i lotti produttivi con barriere naturali costituite da piantumazioni con essenze locali e con adeguata sistemazione del terreno di sedime

### **6.2 - Indici, parametri e limiti edificatori**

Le aree relative a nuclei o singoli edifici come individuati dal presente articolo, qualora costituiti da corpi di fabbrica radi, di superficie coperta minore del 30% rispetto alle aree libere residue, sono edificabili entro i parametri ed indici di Piano riportati all'art. 5 per la zona 3 - Servizi comprensoriali.

L'edificazione avviene previa redazione di piani attuativi, di norma, da parte del Consorzio.

Nei lotti di contenute dimensioni occupati da uno o più corpi di fabbrica privi di aree libere edificabili entro i parametri di Piano e/o in lotti di risulta ove il Piceno Consind ravvisi l'impossibilità di redazione di piani attuativi estesi ad ambiti predefiniti, è ammesso l'intervento privato con trasformazione delle aree e degli edifici esistenti per la destinazione ammessa a servizi comprensoriali, sempre nel rispetto delle normative e delle prescrizioni come fissate al precedente art. 5 Zona 3.

## **Art. 7– ZONA 5 – ATTREZZATURE PUBBLICHE E SERVIZI COLLETTIVI**

### **7.1 Individuazione, destinazione di zona e procedure di attuazione**

Comprende le aree libere, di espansione, e quelle edificate, di completamento, necessarie al soddisfacimento degli standard urbanistici di cui al D.I. n. 1444/68 e le aree per servizi collettivi, destinate alla realizzazione di attrezzature d'interesse comune, pubbliche e private operanti a scala di agglomerato e aventi riferimento ai settori produttivi in genere e dei servizi connessi.

Tali attrezzature, da realizzarsi nel rispetto delle prescrizioni riportate nelle presenti NTA, sono quelle relative alle destinazioni d'uso del tipo:

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

L'edificazione di tali attrezzature, nelle aree libere indicate come zone di espansione con specifico simbolo negli elaborati grafici, è libera nella distribuzione e nella composizione architettonica dei singoli corpi di fabbrica, ma soggetta alla determinazione delle caratteristiche tipologiche e funzionali dell'intervento proposto, da parte dell'Ente consortile.

Le attrezzature di interesse comune di cui al presente articolo devono di norma, essere realizzate dal Consorzio per l'Industrializzazione. La realizzazione stessa può essere consentita anche ad altri soggetti, siano essi pubblici che privati, subordinandola alla stipula di apposita convenzione fra soggetto promotore e Consorzio, il quale determinerà le caratteristiche tipologiche e funzionali dell'opera, nel rispetto di quanto stabilito nell'apposita regolamentazione consortile, relativa ai criteri, impegni e condizioni da inserire sia negli atti per la cessione delle aree, sia nelle convenzioni da stipularsi con i soggetti, già proprietari di aree, che facciano richiesta di utilizzare direttamente le aree suddette con destinazione a servizi collettivi.

Nelle zone indicate di completamento con specifico simbolo, è ammessa la destinazione ad attrezzature pubbliche e servizi collettivi degli edifici esistenti, da ricomprendersi tra le dotazioni a standard nel rispetto della regolamentazione prevista dal presente articolo, previo convenzionamento con sottoscrizione d'atto per la messa a disposizione per l'utilizzo pubblico.

## **7.2 - Indici e parametri urbanistici**

I corpi di fabbrica destinati ad attrezzature pubbliche e servizi collettivi dovranno avere:

**Rapporto di copertura fondiario** non superiore a mq./mq. 0.50

**Altezza massima:** di norma pari a ml. 19,00 (diciannove), misurata all'imposta della copertura, fatte salve maggiori altezze per diverse e giustificate esigenze richieste dalla tipologia del complesso da realizzare.

**Distanza minima dei corpi di fabbrica da tutti i confini del lotto:** ml.10,00 (dieci);

**Distanze tra fabbricati:** valgono le norme di cui all'art. 9 del D.M. n. 1444/68, con un minimo assoluto mai inferiore a ml.10,00.

La recinzione dovrà essere arretrata di un minimo di 5 m. dalle sedi stradali, fatte salve distanze maggiori in presenza di fasce di rispetto stradali come riportate negli elaborati di piano.

La superficie da destinare a parcheggio sarà quella risultante dall'applicazione dell'art. 41 sexies della Legge Urbanistica n. 1150/1942 come modificato dalla Legge n. 122/1989, cioè mq. 1,00 (uno) di parcheggio ogni mc. 10,00 (dieci) di nuova costruzione. Fatto salvo quanto previsto dalle normative vigenti per le attrezzature di tipo direzionale.

Le restanti aree libere debbono essere mantenute per un minimo del 50% con fondo di tipo permeabile con adeguata piantumazione di alberi di essenze autoctone.

## **Art. 8 - ZONA 6 – VERDE PUBBLICO ATTREZZATO**

### **8.1 Individuazione, destinazione di zona e procedure di attuazione**

Tale zona comprende le aree a verde pubblico, attrezzato per il tempo libero e lo svago all'aperto, e le attività sportive, a scala di agglomerato, necessarie per il soddisfacimento degli standard urbanistici di cui al D.I. n.1444/68.

Vi sono ammesse soltanto le attrezzature e le costruzioni attinenti alle specifiche funzioni di cui alla destinazione di zona che devono essere di norma, realizzate dal Consorzio per l'Industrializzazione.

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

### **8.2 - Indici e parametri urbanistici**

**Rapporto di copertura fondiario** degli eventuali corpi di fabbrica ammessi non superiore ad 1/100 dell'intera area d'intervento.

**Altezza massima:** ml. 12,00.

**Distanza minima:** ml. 5,00 (cinque) da tutti i confini del lotto e/o dalle recinzioni verso le strade, **Distanze tra fabbricati:** quanto stabilito dall'art. 9 del D.M. n. 1444/68 con un minimo assoluto mai inferiore a ml. 10,00:

In caso di destinazione a verde sportivo è ammessa la realizzazione di impianti ed attrezzature nel rispetto degli indici di cui al successivo art. 9.

## **Art. 9 - ZONA 7 – VERDE SPORTIVO, PRIVATO E PRIVATO CONVENZIONATO**

### **9.1 Individuazione, destinazione di zona e procedure di attuazione**

La zona comprende le seguenti tipologie, distinte con specifico simbolo grafico vs/p e normate come segue:

- le aree private destinate ad attrezzature sportive e per le attività fisiche all'aperto.

Le norme che seguono si applicano, inoltre, alle aree a verde pubblico di cui all'art. 8, qualora impegnate per la realizzazione di impianti sportivi pubblici;

Nella zona è ammessa la realizzazione di impianti, anche coperti e loro pertinenze (spogliatoi, volumi tecnici, ecc.), ivi compresi i servizi di ristoro degli stessi, quali bar, tavola calda, mensa ecc., nel rispetto dei seguenti parametri ed indici :

In caso di impianti pubblici le aree vanno computate tra quelle necessarie al soddisfacimento degli standard urbanistici di cui al D.M. n. 1444/68. Le aree a verde sportivo privato possono essere computate tra quelle necessarie per il soddisfacimento degli standard urbanistici solo a seguito di stipula di atto pubblico con il quale il privato s'impegna a riservare le attrezzature realizzate all'uso pubblico, con sottoscrizione di apposita convenzione di utilizzo.

Le attrezzature previste, se pubbliche, devono, di norma, essere realizzate dal Consorzio per l'Industrializzazione.

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

## **9.2 – Indici e parametri urbanistici**

**Rapporto di copertura fondiario:** dei corpi di fabbrica complessivamente realizzati, non superiore al 25% dell'area d'intervento.

**Altezza massima:** ml. 12,00

**Distanza minima:** dei corpi di fabbrica da tutti i confini del lotto e dalle recinzioni: ml. 5,00;

**Distanze tra gli edifici:** obbligo di rispettare quanto stabilito dall'art. 9 del D.M. n. 1444/68 con un minimo assoluto mai inferiore a ml. 10,00:

## **Art. 10 - ZONA 7.1 – VERDE PRIVATO VINCOLATO**

Comprende le aree verdi di proprietà privata in cui è vietata qualsiasi nuova costruzione con possibilità di provvedere:

- alla sola ristrutturazione edilizia dei corpi di fabbrica esistenti, senza aumento di volumetria;
- alla manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici esistenti, di particolare interesse tipologico, nel rispetto delle caratteristiche architettoniche dei medesimi;
- le aree libere debbono essere mantenute a verde privato, con impegno del proprietario a provvedere alle necessarie operazioni di manutenzione e di piantumazione con essenze locali ed adeguata sistemazione del terreno di sedime.

## **Art. 11 - ZONA 8 – AMBITI E FASCE A VERDE DI RISPETTO**

Comprende le aree e le fasce di rispetto e protezione:

- di porzioni di territorio, emergenze di interesse naturalistico ed ambientale, immobili e/o gruppi di immobili particolarmente sensibili da salvaguardare dal punto di vista ambientale e/o architettonico e/o tipologico, per le specifiche categorie come di seguito riportate:

### **ZONA 8.1 - AMBITI DI TUTELA INTEGRALE DEI CORSI D'ACQUA**

Comprende le aree e le fasce di rispetto e protezione:

- dei canali e dei corsi d'acqua comunque compresi entro i limiti dell'Agglomerato;
- delle sponde del Fiume Tronto, classificate a rischio di esondazione dal PAI.

da tutelare, con previsione di ambiti di rispetto minimi, come prescritto dal PPAR Regione Marche e definiti dalle disposizioni emanate in sede PAI dall'Autorità di Bacino Interregionale del fiume Tronto.

Le dimensioni delle fasce di rispetto dei corsi d'acqua, assunte come definitive in sede di piano, sono riportate con specifici limiti e simboli negli elaborati; e sono stati assunti in base ai limiti definiti nei PRG dei due Comuni interessati.

Si precisa che le fasce di rispetto del PRASI hanno un'ampiezza pari o superiore a quelle definite dal PAI e che le porzioni delle zone di espansione comprese entro i limiti eccedenti quelli PAI in prossimità del Fosso S. Mauro, sono state ritenute computabili ai soli fini del calcolo del Rapporto di copertura fondiario realizzabili nei relativi lotti, mentre è tassativamente vietata all'interno di tutte le aree di rispetto qualsiasi nuova costruzione e/o ricostruzione di edifici esistenti, con ammissibilità limitata ad interventi di ordinaria manutenzione, straordinaria manutenzione e restauro, finalizzati alla conservazione del patrimonio edilizio esistente, nel rispetto, per le aree esondabili, delle misure cautelative stabilite dal PAI.

Tali aree possono altresì essere utilizzate per l'impiantistica pubblica e per la viabilità di servizio e di attraversamento, per la manutenzione e per gli interventi di emergenza, nel rispetto delle prescrizioni e delle misure cautelative contenute nei piani di settore citati. È sempre ammessa, con le sole limitazioni previste dal PAI, l'esecuzione di piste ciclabili.

All'interno degli ambiti definitivi di tutela posti a protezione dei corsi d'acqua, delimitati cartograficamente nella variante generale di Piano ed evidenziati con apposita campitura, si applica la tutela integrale, con assoluta priorità di interventi di conservazione, consolidamento e ripristino delle condizioni ambientali protette ed ammissibilità dei soli interventi di trasformazione volti alla riqualificazione dell'immagine e delle specifiche condizioni d'uso delle risorse naturalistiche ambientali costituite dai corsi d'acqua e dalle relative sponde. In caso di rilevato rischio di esondazione è prescritta l'esecuzione di opere di mitigazione ed adeguamento dell'alveo finalizzate alla riduzione del rischio.

In particolare sono vietate entro gli ambiti delimitati con specifica campitura:

- ogni nuova edificazione, nonché l'ampliamento di edifici esistenti, mentre sono consentiti previa richiesta di specifica autorizzazione, le opere di ordinaria manutenzione, straordinaria manutenzione e restauro, finalizzate alla conservazione del patrimonio edilizio esistente;

- le opere di mobilità, ad eccezione di quelle relative alla viabilità di attraversamento e quelle necessarie per la sistemazione ed il miglioramento della viabilità preesistente e/o di Piano;

- la realizzazione di impianti tecnologici fuori terra, salvo per le opere attinenti al regime idraulico, le derivazioni e le captazioni d'acqua ed il trattamento delle acque reflue.

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

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

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

### **ZONA 8.2 - AMBITI DI TUTELA DEL RACCORDO AUTOSTRADALE ASCOLI - MARE**

Sono individuate con specifici limiti grafici, estesi anche all'interno degli ambiti distinti con retino a verde di rispetto, le fasce di rispetto del Raccordo autostradale Ascoli-Mare.

Nelle aree di ampliamento dell'Agglomerato valgono le norme e prescrizioni di cui al punto precedente: zona 8.1, fatta salva la ammissibilità di realizzare: sedi viarie, zone di sosta per autoveicoli e stazioni di servizio con accesso dalla viabilità dell'Agglomerato, all'esterno della recinzione del raccordo, e stazioni di servizio ed opere connesse con accesso dal raccordo autostradale, all'interno della recinzione.

Nelle zone di completamento è vietata qualsiasi nuova costruzione e/o ricostruzione di edifici esistenti, mentre sono consentiti interventi di ordinaria manutenzione, straordinaria manutenzione e ristrutturazioni, finalizzati alla conservazione del patrimonio edilizio esistente, nel rispetto, per le aree esondabili, delle misure cautelative stabilite dal PAI.

### **Art. 12 – ZONA 9 – VIABILITA' E FASCE DI RISPETTO A SERVIZIO DELLA VIABILITA'**

Comprende le aree destinate alla viabilità principale e secondaria dell'Agglomerato ed ove previste ed indicate negli elaborati con apposita simbologia: alle fasce di rispetto poste a protezione delle sedi stradali interne, riservate all'eventuale ubicazione delle reti tecnologiche ed impiantistiche a servizio dell'Agglomerato.

La viabilità principale è costituita dall'Asse attrezzato, per l'attraversamento in senso longitudinale dell'intero agglomerato, ed alle altre strade che presentano caratteristiche geometriche e tipologiche analoghe rispetto a quelle dell'Asse attrezzato.

La viabilità secondaria è costituita dai raccordi con la viabilità statale e provinciale e dalle strade interne alle zone di insediamento delle attività produttive, commerciali e di servizio. Detta viabilità secondaria, ove riportata nelle tavole di Piano, deve intendersi suscettibile di contenute variazioni di tracciato senza obbligo di preliminarmente variante urbanistica, in fase di redazione dei piani attuativi, in funzione delle esigenze di localizzazione delle aziende e delle strutture di servizio.

Le fasce a servizio della viabilità, ove individuate graficamente come fasce di rispetto stradale, debbono dimensionarsi come da indicazioni riportate nelle tavole grafiche con apposito limite e simbologia: nel rispetto delle specifiche dimensioni riportate, a seconda della localizzazione in zone d'espansione, di completamento ed in aree assoggettate a disposizioni stabilite in sede di stipula di Accordi di programma.

Nelle nuove aree d'espansione, situate entro il confine del Comune di Monsampolo del Tronto, proposte dal Piano in ampliamento rispetto al limite del preesistente agglomerato o rispetto ai limiti di specifici Accordi di programma, le fasce di rispetto lungo la nuova viabilità di progetto, avranno una dimensione minima di ml. 5,00 (cinque), fatte salve maggiori profondità come riportate nelle planimetrie di Piano e/o come stabilite dal D.M. 1/4/1968 n. 1404 e dal Codice della Strada e relativo Regolamento di attuazione approvato con Decr. Legge n. 285/92 e s.m.i.

Lungo la viabilità principale e secondaria le fasce di rispetto, ove previste e per le dimensioni prefissate, sono da cedere alla proprietà pubblica del Consorzio per la localizzazione delle infrastrutture tecnologiche a rete.

Nei casi di fasce e/o ambiti di rispetto, come prescritti in sede di Accordi di programma approvati, valgono le specifiche normative come definite in sede di Accordo, restando fermo che le porzioni di aree esterne alle recinzioni, comprese entro i limiti di distanza stabilite dalle norme, anche se di proprietà privata, sono riservate, a titolo gratuito, alla ubicazione e realizzazione delle reti tecnologiche, impiantistiche ed infrastrutturali a servizio dell'Agglomerato.

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

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

Entro le fasce di rispetto, inoltre, è ammessa la realizzazione di parcheggi pubblici, fermate di autobus sia semplici che attrezzate (pensiline, panchine ecc.), piste ciclabili nonché l'installazione di tutto ciò che attiene alla segnaletica stradale ed a quella pubblicitaria, purché, quest'ultima, non sia d'ostacolo alla percezione e alla lettura della prima.

### **Art. 13 – ZONA 10 – PARCHEGGI**

Comprende le aree destinate a parcheggi collettivi di proprietà pubblica o comunque riservati con sottoscrizione di specifica convenzione all'uso pubblico, destinati al soddisfacimento degli standard urbanistici di cui al D.I. n. 1444/68.

Le aree a parcheggio che non siano destinate ad automezzi pesanti debbono, in misura prevalente ed ove possibile, mantenere un fondo permeabile con adozione di manufatto grigliato permeabile o altri idonei materiali che consentano sistemazioni parziali a prato verde.

### **Art. 14 – ZONA 11 – IMPIANTI TECNOLOGICI**

Comprende le aree di impianti tecnologici esistenti o le aree da riservare alla localizzazione di infrastrutture e servizi tecnologici dell'Agglomerato (impianti Enel – impianti Sip – Antenne - Impianti per la depurazione ed il trattamento dei rifiuti, Impianti per Acquedotto – Metano – Antincendio – ecc.).

Nelle rispettive zone di pertinenza degli Enti competenti l'edificazione è consentita nel rispetto delle esigenze tecnico – costruttive dimostrate dai soggetti abilitati ad intervenire e delle norme specifiche che regolano i vari settori.

Resta ferma la distanza minima delle recinzioni dai confini verso strada, pari a m. 5,00.

#### **ZONA 11.1 – IMPIANTI FOGNARI**

Per le tipologie di impianti di smaltimento delle acque meteoriche e dei reflui, da eseguire in particolare nelle zone di espansione produttive introdotte in ampliamento nella variante PRASI, sono da assumere le seguenti indicazioni, con obbligo di esecuzione, a servizio dei nuovi insediamenti produttivi e di servizio, di reti fognarie separate, una per le acque bianche e una per le acque nere.

#### **CONDOTTE FOGNARIE ACQUE BIANCHE:**

La nuova fognatura di acque bianche va realizzata, in via preferenziale, ripartendola nei tre seguenti rami:

Un tronco per raccogliere le acque pluviali della zona ad Ovest e scaricarle nel torrente Fiobbo;  
un tronco per raccogliere le acque della zona centrale e scaricarle direttamente nel fiume Tronto;  
ed un ulteriore tronco per raccogliere le acque della zona ad Est e scaricarle nel fosso S.Mauro.

Nelle zone di espansione dell'agglomerato industriale va perseguito il principio di invarianza idraulica mediante interventi specifici quali:

- realizzare idonee aree verdi, ubicate a quota più bassa della zona piazzali, all'interno di ogni lotto industriale, in modo da massimizzare la capacità di invaso e laminazione,;
- limitare al massimo le aree impermeabilizzate realizzando pavimentazioni semipermeabili nei parcheggi e piazzali adibiti al transito di mezzi ad eccezione delle aree di transito dei mezzi pesanti.

Per le aree in ampliamento destinate a zone di espansione produttiva in variante PRASI, al fine di evitare l'aggravio delle condizioni del regime idraulico dei corpi idrici esistenti, sono da assumere le seguenti misure con funzioni compensative dell'alterazione provocata dalle nuove previsioni urbanistiche:

1 – Area riservata a stoccaggio temporaneo dei deflussi con funzione di ammortizzatore idraulico, posta a confine sud della nuova zona di espansione come da limite riportato nel Piano, dimensionata nel rispetto della vigente normativa per garantire l' "invarianza idraulica" del territorio soggetto a nuova destinazione urbanistica.

2 – Prescrizione, nelle nuove edificazioni dei lotti a destinazione produttiva, di riserva di aree o installazione di vasche per l'accumulo di acque di pioggia - invarianza idraulica-laminazione, nel rispetto di una capacità di invaso nel **limite di 350 mc per ha di superficie impermeabilizzata**, come prescritto dall'art. 13 comma 3 lett. b) della L.R. n.22 del 23/11/2011

#### **CONDOTTE FOGNARIE ACQUE NERE**

La confluenza dei vari rami va preferibilmente riportata a monte del raccordo autostradale con immissione delle acque reflue nel collettore consortile che presenta adeguate dimensioni, previa predisposizione di scolmatori di piena interposti per scaricare a fiume eventuali acque di pioggia immesse nella rete.

### **Art. 15 – ZONA 12 – IMPIANTI FERROVIARI E FASCE DI RISPETTO RELATIVE**

Le aree di pertinenza della linea ferroviaria sono destinate al mantenimento ed al potenziamento dell'infrastruttura stessa e delle sue attrezzature di servizio.

Gli spazi di pertinenza ferroviaria sono, in particolare, destinati a sedi ferroviarie esistenti, o di progetto, ai relativi servizi ed impianti ed agli eventuali ampliamenti, anche relativi all'esecuzione di scali ferroviari, da attuarsi mediante elaborazione di piani urbanistici di dettaglio da sottoporre all'approvazione diretta del Consorzio di Industrializzazione, previa autorizzazione rilasciata da RFI e dagli altri Enti preposti.

In adiacenza alla linea ferroviaria debbono essere riservate fasce di rispetto delle dimensioni previste dalla specifica normativa di settore, fatte salve le deroghe concesse dalla società di gestione competente RFI.

## **CAPO III – NORME E PRESCRIZIONI DI CARATTERE GENERALE**

### **Art. 16 - MODIFICHE DELLE DESTINAZIONI D'USO**

Per le zone, come individuate e descritte nei precedenti capitoli, per le quali sono ammesse diverse destinazioni d'uso, le modifiche di destinazioni sono consentite, anche parzialmente, per le aree e gli immobili, nell'ambito delle destinazioni previste dalle norme per le singole zone, previa formale autorizzazione del Consorzio, espressa nei modi di legge e riportata in apposita convenzione sottoscritta tra le parti, nel rispetto delle specifiche normative in materia deliberate dal Consiglio Generale dell'Ente, nonché a seguito di rilascio del prescritto assenso comunale.

In caso di frazionamento di complessi preesistenti, per ogni destinazione delle parti frazionate, deve essere comunicata preventivamente al Piceno Consind sia l'attività che s'intende svolgere che gli estremi della Ditta che richiede di insediarsi, Le imprese, già insediate alla data d'adozione dello strumento urbanistico, e che intendano mutare il proprio tipo di attività produttiva da industriale – artigianale a commerciale o per servizi, o che vogliano procedere a frazionamenti delle aree d'insediamento, dovranno attenersi, oltre che alle NTA del PRASI, ai criteri stabiliti dal Consorzio per dare corso al cambio di destinazione o al frazionamento dei lotti, con assunzione degli obblighi ed oneri relativi.

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

### **Art. 17 – PRESENTAZIONE DEI PROGETTI**

I progetti dovranno essere presentati, a seconda dei casi ammessi, all'Amministrazione comunale competente o allo Sportello Unico delle Attività Produttive del Piceno Consind, per la richiesta del permesso di costruire o delle ulteriori autorizzazioni di legge vigenti (DIA,SCIA,CIA), nel rispetto delle presenti NTA e delle modalità di cui al Regolamento Edilizio del Comune nel cui territorio ricadono le aree interessate dall'intervento proposto e dovranno contenere quanto per ogni caso prescritto ed in particolare, con riferimento alla richiesta di Permesso di costruire:

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

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

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

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

Il rilascio da parte dei Sindaci dei Comuni interessati, dei Permessi di costruire/ Autorizzazioni edilizie, per tutte le opere ricadenti all'interno del perimetro dell'agglomerato industriale, normato dal presente strumento urbanistico, è subordinato al parere sul relativo progetto, espresso dal Comitato Direttivo del Consorzio.

E' necessario inoltre che si ottemperi a quanto previsto dalla normativa vigente per quanto concerne l'impiantistica igienico – sanitaria, gli scarichi dei reflui domestici e industriali, i criteri relativi all'invarianza idraulica, gli scarichi nell'atmosfera, le immissioni rumorose, le normative antincendio e sulla sicurezza nei luoghi di lavoro ecc.

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

### **Art. 18 – NOMENCLATURA**

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

- a) *abitazione di custodia*

Per abitazione di custodia s'intende un'abitazione riservata al titolare e/o al personale incaricato della custodia diurna e notturna degli impianti, dei manufatti, dei fabbricati, delle materie prime e delle merci e di quant'altro in essi contenuto;

*b) Abitazione di presidio e di servizio*

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

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

*c) Cabine di servizio*

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

*d) Ingresso carrabile usuale*

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

*e) Ingresso carrabile saltuario*

Per ingresso carrabile saltuario s'intende l'ingresso carrabile usato solo in casi saltuari e di emergenza, privo di portineria.

*f) Ingresso carrabile per veicoli leggeri*

Per ingresso carrabile per veicoli leggeri s'intende l'ingresso carrabile riservato a veicoli leggeri, di modesta apertura.

*g) Ingresso pedonale*

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

*h) Recinzione piena*

Per recinzione piena s'intende la recinzione realizzata con pannelli e/o setti pieni, tali da non permettere la visibilità, e di altezza non superiore a ml. 3.00.

*i) Recinzione trasparente*

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

*l) Superficie effettiva coperta dei corpi di fabbrica*

E' la proiezione orizzontale delle superfici lorde fuori terra.

*m) Superficie coperta pavimentata*

E' costituita dalla somma di tutte le superfici pavimentate e coperte, anche se disposte su più piani.

*n) Superficie utile netta*

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

*o) Servizi sociali*

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

## **Art. 19 - NORME RELATIVE AI MANUFATTI EDILIZI ESISTENTI**

Tutti i manufatti edilizi, agricoli residenziali e di ogni altro tipo, esistenti all'interno del perimetro dell'agglomerato di Monsampolo del Tronto – Montepredone, non inseriti in specifiche zone e non compresi nelle apposite schede tipologiche di individuazione riportate tra gli elaborati di piano e che fanno parte integrante del presente articolo – possono essere soggetti sia ad interventi di demolizione, al fine di liberare l'area per la realizzazione di successivi interventi consentiti dalle vigenti normative, che ad interventi di manutenzione ordinaria / straordinaria, specificatamente definiti dai R.E. dei Comuni di pertinenza, adeguati al Regolamento Edilizio Tipo della Regione Marche.

Per gli edifici rurali di particolare interesse tipologico, inseriti nelle specifiche schede allegate agli elaborati di variante generale, valgono le disposizioni nelle stesse riportate.

## **Art. 20- NORME PARTICOLARI RELATIVE AI PARCHEGGI, FASCE A SERVIZIO DELLA VIABILITA' E VERDE DI RISPETTO**

Tutte le aree di parcheggio, individuate nelle tavole di zonizzazione in scala 1/5000 con apposito retino, quando non disegnate in dettaglio, devono essere intese come comprensive della viabilità di penetrazione e degli spazi di manovra.

Sarà cura del Consorzio, in sede di realizzazione della segnaletica orizzontale, definire e distinguere, all'interno di tali aree, gli spazi effettivamente destinati alla sosta delle autovetture e/o degli automezzi in genere.

Nelle zone destinate a parcheggi dovranno essere privilegiate le soluzioni a raso e le pavimentazioni delle aree di sosta per i veicoli leggeri dovranno essere realizzate, prevalentemente, con manufatto grigliato permeabile sistemato a verde.

Le aree destinate sia alle fasce di rispetto a servizio della viabilità, che al verde di rispetto, sono individuate nelle tavole e negli ulteriori elaborati di progetto con appositi simboli che ne definiscono l'estensione sui due lati, fatte salve maggiori profondità eventualmente stabilite dal D.M. 1/4/1968 n. 1404 e dal Codice della strada e relativo Regolamento di attuazione.

Le fasce di rispetto della viabilità debbono intendersi fasce di rispetto stradale di cui all'art. 12 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione. Le fasce di rispetto di diverso tipo, riportate negli elaborati grafici per profondità superiori, debbono intendersi come verde di rispetto di cui agli artt. 10 ed 11 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Nella sistemazione delle zone destinate a verde, dovranno essere privilegiate le tecniche di ingegneria naturalistica, ai sensi

della Circolare Regione Marche n. 1/97, che comunque determinino limitatissime alterazioni della morfologia dei luoghi. Per le dimensioni delle fasce di rispetto dei corsi d'acqua esistenti nell'Agglomerato, vale quanto riportato negli elaborati di Piano; ove negli stessi non espressamente definite, vale quanto prescritto dalle Norme tecniche del P.P.A.R. e del PAI.

## **Art. 21 - NORME FINALI E TRANSITORIE**

Le presenti Norme Tecniche di Attuazione della Variante Generale al Piano Regolatore delle Aree di Sviluppo Industriale comprese nei territori dei Comuni di Monsampolo del Tronto – Monteprandone, annullano e sostituiscono ogni precedente Regolamento Edilizio Speciale e Norme Tecniche di Attuazione dei P.T.C. del Consorzio stesso, approvati con D.P.G.R. n. 5040 del 10/7/1986 e con Atto n. 246 del 18/5/1998 della Giunta Provinciale di Ascoli Piceno e s.m.i.

Esse dettano le procedure da seguire per la realizzazione di ogni tipo d'intervento all'interno del perimetro dell'Agglomerato Industriale di Monsampolo del Tronto – Monteprandone.

Lo sviluppo dell'Agglomerato, nell'ambito delle zone di ampliamento proposte in Comune di Monsampolo del Tronto, verrà programmato dal Piceno Consind in modo progressivo, con andamento est-ovest, sulla base delle esigenze determinatesi e delle richieste d'insediamento pervenute, ed a seguito di contestuale sviluppo delle opere di urbanizzazione ed infrastrutturali necessarie per l'insediamento delle aziende.

L'utilizzazione delle aree e/o degli immobili compresi nell'Agglomerato, per le zone: produttiva - commerciale e per servizi connessi, avviene, di norma, attraverso la cessione di questi da parte del Consorzio, al soggetto proponente l'intervento.

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

Spetta alle Amministrazioni Comunali di Monsampolo del Tronto – Monteprandone, per i territori di competenza, verificare:

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

Necessita inoltre che le stesse pubbliche Amministrazioni provvedano per le rispettive aree di competenza :

- a controllare il mutamento delle destinazioni d'uso anche mediante compartecipazione alla stipula delle convenzioni.

E' fatto obbligo, per tutti i tipi d'intervento, ammessi nelle varie zone urbanistiche in cui è suddiviso il territorio consortile, di osservare le norme contenute nel D.P.R. 11/7/1980 n. 753 e nel D.M. 3/8/1981 e s.m.i., relative ai distacchi ferroviari.

Gli interventi di movimentazione dei terreni, per la realizzazione delle strade di progetto, dei Piani Urbanistici Attuativi e di ogni singolo intervento edilizio dovrà essere preceduta da indagini geologiche e geotecniche e da quanto altro previsto dal D.M. 11/3/88 e dalla relativa circolare LL.PP. n. 30483 del 24/9/88.

E' consentito l'adeguamento, la modifica e l'ampliamento degli edifici esistenti, nei limiti dei parametri metrici ammissibili (altezza, superficie coperta, distacchi, ecc.), laddove questi risultino minori rispetto ai singoli parametri massimi ammessi.

Ogni intervento, in zone individuate come esondabili dal PAI, è subordinato alla preliminare autorizzazione dell'Autorità di Bacino Interregionale del Fiume Tronto ed all'esecuzione delle eventuali opere di mitigazione, come prescritte nelle specifiche NTA del PAI e riportate al successivo art. 22.

Per le zone comprese in Accordi di Programma approvati e sottoscritti prima dell'adozione del PRASI, prevalgono, rispetto alle presenti Norme di Piano, le destinazioni e le disposizioni contenute negli Accordi sottoscritti tra le parti.

Sono fatti salvi tutti gli edifici e tutte le opere esistenti, realizzati conformemente alle autorizzazioni / concessioni edilizie rilasciate prima dell'entrata in vigore della presente Variante Generale PRASI dell'agglomerato di Monsampolo del Tronto – Monteprandone, completati o in corso; in questo ultimo caso a condizione che i lavori vengano ultimati entro i termini di validità previsti in sede di rilascio, senza possibilità di proroghe. Nel caso in cui i lavori non siano stati ultimati, per qualsiasi motivo, entro i termini suddetti, occorrerà adeguare i progetti alla nuova normativa in vigore.

Sono fatti salvi, altresì, tutti gli edifici e tutte le opere, nonché le destinazioni, realizzati conformemente alle autorizzazioni / concessioni edilizie in sanatoria, rilasciate prima dell'entrata in vigore del presente Strumento Urbanistico.

Per gli edifici ed i corpi di fabbrica compresi nell'Agglomerato, destinati a Palazzina Uffici ed accessori per attività di servizio alle imprese produttive insediate che non presentino le caratteristiche costruttive e tipologiche per la ridestituzione ad attività produttive, nei casi di cessazione di attività o cambio di proprietà e/o di ragione sociale, delle aziende insediate, è ammessa la destinazione a servizi di tipologie diverse tra quelle ammesse dal Prasi, previo adeguamento degli standard alle disposizioni di legge.

## **Art 22 - PRESCRIZIONI PARTICOLARI PER GLI AMBITI DEFINITIVI DI TUTELA**

Sono di seguito riportate alcune prescrizioni particolari per gli ambiti definitivi di tutela delle aree comprese entro i limiti dell'Agglomerato. Tali prescrizioni integrano e/o specificano quelle contenute nei precedenti articoli, quali, ad esempio, quelle relative ai "corsi d'acqua" di cui all'art. 11 e segg. da tutelare a norma del P.P.A.R. e del PAI nonché quelle relative alle fasce di rispetto stradali, autostradali e ferroviarie da assumere ai sensi delle leggi nazionali vigenti.

**VERSANTI E/O SCARPATE:** I versanti sono stati individuati, in sede di analisi e verifica per l'adeguamento al P.P.A.R., esclusivamente nelle aree perimetrali esterne alle zone di espansione dell'Agglomerato industriale. Nelle zone dell'Agglomerato, interessate da zonizzazioni urbanistiche, sono individuate con apposita campitura le scarpate non



configurabili come versanti.

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

**CRINALI:** non presenti

#### **AREE SOGGETTE A VINCOLO IDROGEOLOGICO:**

Entro i limiti dell'Agglomerato sono presenti aree soggette a vincolo idrogeologico, di cui al R.D.L. 3267/23 e/o normate dal PAI ai sensi della L. n. 183/1989 e s.m.i.

Per le misure da adottare negli interventi previsti in tali aree sono stati predisposti specifici studi ed elaborati di carattere geologico ed idrogeologico, riportati negli elaborati allegati, ed ai quali si rimanda, in particolare riferiti alle aree a rischio di esondazione E3 ed E4, comprese in zone di completamento, con conseguente retrocessione ad un livello di pericolosità E2.

Si ricorda che l'area in ampliamento inclusa nella presente Variante, a cui fa in particolare riferimento lo studio di VAS, non ha subito declassificazioni essendo sempre stata classificata come area E2.

Per ogni classe di rischio sono da assumere le prescrizioni e le misure cautelative stabilite dalle NTA del PAI vigente

**AREE CON LIVELLO DI PERICOLOSITA' E2:** Tutte le aree comprese nella zona di variante PRASI hanno un livello di pericolosità E2; nonostante la suddetta classificazione tutti gli interventi dovranno rispettare tutti gli accorgimenti tecnici riservati alle aree classificate con livelli di pericolosità E3 ed E4 come da art. 20 comma 2 delle relative NTA del PAI

Tale necessità deriva dal fatto che, se dalle analisi condotte nella "verifica tecnica" emerge la necessità della realizzazione di accorgimenti tecnico-costruttivi finalizzati alla riduzione o eliminazione del rischio idraulico, essi dovranno essere realizzati in modo di proteggere l'elemento stesso dagli allagamenti e limitare gli effetti dannosi per la pubblica incolumità conseguenti all'introduzione del nuovo elemento in occasione di un evento alluvionale. Pertanto, nelle aree E2, gli accorgimenti tecnici da realizzare dovranno tenere conto del contesto in cui si attuano e non dovranno interferire negativamente con il deflusso e con la dinamica delle acque, specialmente nei riguardi degli abitati limitrofi, delle infrastrutture e degli altri elementi a possibile esposizione.

Tutte le azioni di piano dovranno inoltre essere compatibili e coerenti con gli obiettivi di tutela quali/quantitativa della risorsa idrica in rapporto al Piano di tutela delle Acque (PTA della Regione Marche), Deflusso Minimo Vitale (DMV) o altre misure per la tutela delle acque sotterranee e superficiali. Infine per quanto riguarda la compatibilità degli interventi puntuali di trasformazione del territorio alle N.T.A. del PAI essa andrà verificata di volta in volta, in sede di istruttoria dall'Amministrazione Comunale competente al rilascio dei titoli abilitativi

**AREE CON PRESENZA DI SPECIE ARBOREE PROTETTE:** Per le specie arboree protette ai sensi della L.R. n.6 del 23/02/2005, individuate in fase di analisi e documentate attraverso specifica rappresentazione fotografica e cartografica e/o comunque presenti entro i limiti dell'Agglomerato, dovranno essere adottate adeguate norme di salvaguardia e tutela.

Dovranno, inoltre, essere mantenute, anche se di specie non protette ai sensi di legge, le alberature costituite da vegetazione arborea mista, di recente o nuovo impianto lungo le fasce stradali, costituita da palme, pini ed alberature di diverse essenze. Per tutte le specie arboree protette e/o comunque da salvaguardare dovrà prevedersi il mantenimento, previa costituzione di un adeguata fascia di dimensione da assumere sulla base delle caratteristiche vegetative proprie delle specifiche essenze ed in casi non definiti su parere da richiedere al Corpo Forestale dello Stato.

Ogni progetto che preveda interventi su aree con presenza di specie arboree protette e/o da conservare, deve essere trasmesso al Comune competente. In particolare, per eventuali proposte di abbattimento di specie protette, sia ricomprese tra quelle classificate nello specifico elenco che non ricomprese in detto elenco ma comunque indicate tra quelle da salvaguardare nelle aree dell'Agglomerato, dovranno essere prodotte, ai Comuni competenti e/o agli Enti preposti, adeguate documentazioni giustificative che dimostrino l'impossibilità di soluzioni alternative al loro abbattimento, in caso di necessaria edificazione o di realizzazione di opere infrastrutturali pubbliche indispensabili per l'adeguato utilizzo e la piena funzionalità dell'Agglomerato consortile.

**ZONE ARCHEOLOGICHE E STRADE CONSOLARI:** Il P.P.A.R. ha riportato nella zona prossima alla Salaria ed a questa sottostante, una presumibile traccia di centuriazione relativa all'antica maglia degli insediamenti poderali romani. In fase di approfondimento dell'analisi è stata verificata l'inesistenza della traccia di centuriazione presunta, con parere espresso in tal senso dal funzionario responsabile della Soprintendenza archeologica. che non ha evidenziato traccia di reperti archeologici o di altra significativa testimonianza di qualsivoglia tipo.

Non sussistono pertanto motivazioni che giustificano l'assunzione di prescrizioni specifiche di tutela di aree d'interesse archeologico individuate all'interno dell'Agglomerato. Resta fermo quanto previsto dalle norme di legge vigenti che prescrivono la segnalazione alla Soprintendenza competente di eventuali rinvenimenti e/o presenze di reperti.

#### **Art. 23 NORME DI GESTIONE DEL TERRITORIO**

Ad integrazione delle norme e prescrizioni di carattere generale valide per l'intero Agglomerato e di carattere particolare riferite a specifici settori e categorie d'intervento, nelle aree proposte dalla variante PRASI in ampliamento sono da adottare, negli interventi, le seguenti norme di gestione del territorio, come definite in sede di Rapporto Ambientale VAS che

garantiscono il rispetto ed il mantenimento delle condizioni ambientali delle aree più sensibili ed un corretto sviluppo sostenibile dell'insediamento produttivo:

**Biodiversità:** Nelle aree "più sensibili" (sponde del fosso S. Mauro, margine della ferrovia e del raccordo autostradale, campo incolto con i pini e l'alloro rilevati) incluse nelle zone 7 ed 8, vanno tutelati gli ambiti seminaturali con creazione di parchi pubblici e privati/sportivi, con miglioramento e potenziamento delle formazioni vegetali già presenti. Le specie da impiegare debbono risultare coerenti con l'ambiente specifico, tipicamente igrofilo, e debbono essere finalizzate alla ricostituzione di connessioni ecologiche ripristinate e conservate nell'ottica della rete ecologica regionale. Anche per la fascia che costeggia il raccordo autostradale valgono le stesse prescrizioni previste per le fasce di rispetto dei corsi d'acqua.

Va espressamente tutelata la porzione dell'area seminaturale censita e che ospita il piccolo nucleo di elementi isolati di roverella (*Quercus pubescens*) con alcuni pioppi strettamente adiacenti la linea stradale. In quest'area dunque vanno mantenute le essenze arboree e vanno facilitate le dinamiche naturali di ricostituzione della vegetazione piantumando specie arbustive quali il sanguinello (*Cornus sanguinea*), il ligustro (*Ligustrum vulgare*), l'alloro (*Laurus nobilis*) e la rosa sempreverde (*Rosa sempervirens*).

**Acqua :** Oltre a quanto disposto nei punti specifici dei precedenti articoli la risorsa acqua verrà preservata mediante:

1. recupero delle acque meteoriche di ogni nuovo stabilimento, in modo tale da limitare l'utilizzo delle risorse idriche idropotabili, mediante la realizzazione di idonee vasche di raccolta e sistemi volti al riutilizzo delle stesse nei servizi igienici, o per l'irrigazione delle aree verdi.

**Aria-rumore:** tutti i mezzi transitanti nell'area di ampliamento introdotta in variante dovranno avere un carico inquinante conforme ai limiti di Legge Nazionale.

**Clima:** L'aumento dei consumi energetici dell'area e l'aumento del traffico veicolare (conforme al Piano urbanistico) verranno compensati opportunamente da :

1. impiego di impianti di riscaldamento che utilizzano energie rinnovabili (pannelli solare termico, pannelli fotovoltaici, caldaie a condensazione,....) in modo tale da diminuire le emissioni inquinanti in atmosfera;
2. utilizzo di materiali edili ecocompatibili, e ad elevato valore di trasmittanza in modo tale da diminuire il fabbisogno energetico delle strutture.

#### **Art. 24 - AREE ESENTI DALLE PRESCRIZIONI DI BASE PERMANENTI DEL P.P.A.R.**

Le aree esenti sono quelle urbanizzate e con interventi programmati prima dell'entrata in vigore della L. 431/85:

Le esenzioni si riferiscono anche all'applicazione di quanto previsto nella stessa legge: in particolare l'area compresa entro i limiti del previgente PTC consortile, risulta esente dalle prescrizioni di base del P.P.A.R., ai sensi dell'art. 60, punto 1d delle N.T.A. dello stesso.

Sono, altresì, esenti dalle prescrizioni di base del P.P.A.R. le aree e gli interventi edificatori autorizzati a seguito di Accordi di Programma e Provvedimenti SUAP ratificati e quelli con procedure VIA espletate ed Autorizzazioni paesaggistiche rilasciate, come da elenco riportato all'ultimo comma dell'art. 2.

Restano escluse dalle esenzioni di cui al comma 1 del presente articolo, le aree in ampliamento delle zone di espansione introdotte in sede di variante generale che debbono attenersi alle disposizioni e prescrizioni tutte riportate ai precedenti articoli ed in particolare a quelle di cui all'art. 22.

I perimetri delle aree, a diverso titolo esenti, sono espressamente riportati con apposito simbolo negli specifici elaborati grafici facenti parte della presente variante generale.

