



OGGETTO **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

INTERVENTO Piano Attuativo in Variante al PRG per la realizzazione di una nuova area destinata ad attività turistiche-ricettive
Zona F8 - zona per attività turistiche ricettive -

RICHIEDENTI: MAC s.r.l.
Contrada Aso snc
63062 Montefiore dell'Aso (AP)
C.F.: 02004130445

UBICAZIONE INTERVENTO: Montefiore dell'Aso – Contrada Aso
Dati Catastali:
Foglio 1 – Particelle: 101, 163, 196
Foglio 5 – Particelle: 5, 7, 138, 172, 208, 211, 212, 348, 360

Art. 1) Introduzione

Art. 2) Vincoli Urbanistici e Ambientali

Art. 3) Parametri urbanistici ed edilizi

Art. 4) Destinazioni d'uso

Art. 5) Parcheggi e piantumazioni

Art. 6) Tipo edilizio e materiali ammessi

Art. 7) Opere da cedere e realizzare



Art. 1) Introduzione

Il Piano in esame prevede il trasferimento di parte della capacità edificatoria della zona F5 – zona per attività ricettive “Case Graziani”, del comune di Montefiore dell’Aso, su un terreno situato in via Contrada Aso con attuale destinazione agricola, e viceversa, destinare a zona agricola parte della zona F5.

Particelle in Zona F5 che passano ad agricola:

Foglio	Particella	Superficie Catastale (mq)	Proprietà
2	403	245	Premi Maria Cristina
	404	12335	
	405	485	
	513	14255	
	514 a	15000	
	<i>Totale</i>	<i>42320</i>	

Secondo le NTA del PRG del comune di Montefiore dell’Aso la zona F5 è destinata a: “*Pubblici esercizi per ricezione e ristoro. Strutture ricettive alberghiere o extralberghiere. Villaggi turistici. Strutture a carattere sportivo e ricreativo. Terziarie nel limite del 10% della SUL per le attività di commercio al dettaglio, sale convegni, sportelli bancari etc.*”

I parametri urbanistici della zona omogenea F5 sono i seguenti: $It = 0,15 mc/mq$ e $H max = 6 m$, pertanto la volumetria edificabile da trasferire è pari a $0,15 \times 42320 = 6348 mc$.

Particelle in Zona E che passano a Zona F7:

Foglio	Particella	Superficie Catastale (mq)	Proprietà
1	101	1240	MAC srl
	163	3510	
	196	834	
	<i>Totale</i>	<i>5584</i>	

Foglio	Particella	Superficie Catastale (mq)	Proprietà
5	211	270	MAC srl
	348	1020	
	138	6860	
	5	4820	
	212	5260	
	172	4548	
	7	1120	
	208	2250	
	360	2020	
	<i>Totale</i>	<i>28168</i>	

Totale (Foglio 1 + Foglio 5) = 33752 mq

La nuova zona F8 avrà la stessa destinazione urbanistica della Zona F5.

gianmaria iommi architetto

via Giovanni XXIII, 4 – 63827 Pedaso (FM)
tel:3477853747 - mail: gianmariaiommi@tiscali.it



Il piano attuativo prevede quindi il trasferimento di **6348 mc** edificabili, nella area di seguito riportata, che ha un'estensione di **33752 mq**, per cui si avrà un IT pari a **0,188 mc/mq**.

Il Piano in esame non comporta quindi un incremento del carico urbanistico del PRG vigente ma una ricollocazione delle previsioni edificatorie attuali.

Art. 2) Vincoli Urbanistici e Ambientali

Nell'area in oggetto sono presenti i vincoli di tutela del PPAR:

- o tutela dei crinali
- o tutela dei versanti
- o area C
- o area V
- o corsi d'acqua

Nessuno degli edifici previsti dal Piano, ne il percorso carrabile che li andrà a servire, andranno a posizionarsi laddove ricadono i vincoli di tutela dei Crinali, dei Versanti, Corsi d'Acqua.

Art. 3) Parametri urbanistici ed edilizi

St (mq)	Sf (mq)	It (mc/mq)	V max (mc)	H max (m)	RAPPORTO COPERTURA MASSIMO
33752	33752	0,188	6348	6,00	0,055

Distanza dai confini = 5,00 ml

Distanza minima tra pareti finestrate = 10,00 ml

Distanza minima tra pareti non finestrate = nessuna

Saranno riservati appositi spazi per il parcheggio privato in misura non inferiore ad 1 metro quadrato ogni 10 mc. di costruzione ai sensi dell'articolo 41 sexies della legge 17 agosto 1942, n.1150 così come modificato dalla legge n.122/1989.

Le aree a parcheggio saranno piantumate con almeno un albero ad alto fusto di essenza tipica del luogo ogni 25 mq. di superficie.

Nel limite del 20% della SUL sarà possibile realizzare spazi destinati a sale convegni.





Art. 4) Destinazioni d'uso

Pubblici esercizi per ricezione e ristoro. Strutture ricettive alberghiere o extralberghiere. Villaggi turistici. Strutture a carattere sportivo e ricreativo.

Nel limite del 20% della SUL: sale convegni.

Art. 5) Parcheggi e piantumazioni

Spazi per il parcheggio privato in misura non inferiore ad 1 metro quadrato ogni 10 mc. di costruzione ai sensi dell'articolo 41 sexies della legge 17 agosto 1942, n.1150 così come modificato dalla legge n.122/1989.

Le aree a parcheggio di cui al presente articolo devono essere convenientemente piantumate con almeno un albero ad alto fusto di essenza tipica del luogo ogni 25 mq. di superficie.

Art. 6) Tipo edilizio e materiali ammessi

Le abitazioni potranno essere realizzate sia su struttura in c.a., legno lamellare, acciaio o in muratura continua.

Le coperture potranno essere piane o a falde inclinate.

I rivestimenti esterni dei manufatti potranno essere realizzati con intonaco tipo civile o con mattoni a faccia vista, con l'inserimento di eventuali rivestimenti in pietra.

I serramenti potranno essere realizzati sia in legno che in alluminio, lo stesso vale per le persiane, gli scuri o le serrande delle finestre.

I parapetti dei balconi degli edifici sono consentiti sia in ferro, sia in muratura con inserti in ferro.



Art. 7) Opere da cedere e realizzare

Il DM 1444/68 non fa riferimento al caso di aree destinate ad attività turistico-ricettive; ma l'articolo 5 dello stesso Decreto, preso in passato come riferimento per casi simili dalla Provincia di Ascoli Piceno, al comma 2 stabilisce che *"nei nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale, a 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti, deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazio, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi (in aggiunta a quelli di cui all'art. 18 della legge n. 765); tale quantità, per le zone A) e B) è ridotta alla metà, purché siano previste adeguate attrezzature integrative."*

Con il comune di Montefiore, vista la posizione dell'area oggetto del Piano e considerata l'assenza della necessità di aree da destinare a parcheggio nella zona, si è deciso di destinare un'area con un'estensione pari all'80% della SUL realizzabile a verde pubblico (vedi elaborato grafico Tav.4)

$V_{max} = 6348 \text{ mc}$

$SUL = 6345/3 = 2116 \text{ mq}$

Area da cedere a standard = $(2116/100) \times 80 = 1692,80 \text{ mq}$

Sup. territoriale - fondiaria		Aree pubbliche	Nuovi edifici privati
ST(mq)	SF(mq)	Verde (mq)	Vol(mc)
33752	33752	1692,80	6348

Sono a carico del Lottizzante la realizzazione delle seguenti opere:

- o Formazione della rete fognaria di smaltimento delle acque nere
- o Formazione della rete di smaltimento delle acque meteoriche
- o Formazione della rete idrica
- o Formazione della rete enel

La superficie territoriale oggetto di variante non è servita dalla rete del metano, ma è prevista l'installazione di cisterne di GPL per la produzione di acqua calda sanitaria.

Non è prevista la formazione della rete telefonica, previsto l'utilizzo della rete mobile.

Pedaso, Novembre 2013

il tecnico incaricato, arch. Gianmaria Iommi

gianmaria iommi architetto

via Giovanni XXIII, 4 - 63827 Pedaso (FM)
tel:3477853747 - mail: gianmariaiommi@tiscali.it