



|                               |   |
|-------------------------------|---|
| <b>OGGETTO</b>                | <b>NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE</b>   |
| <b>INTERVENTO</b>             | Piano Attuativo in Variante al PRG per la realizzazione di una nuova area destinata ad attività turistiche-ricettive<br><i>Zona F8 - zona per attività turistiche ricettive -</i> |
| <b>RICHIEDENTI:</b>           | MAC s.r.l.<br>Contrada Aso snc<br>63062 Montefiore dell'Aso (AP)<br>C.F.: 02004130445   |
| <b>UBICAZIONE INTERVENTO:</b> | Montefiore dell'Aso – Contrada Aso<br>Dati Catastali:<br>Foglio 1 – Particelle: 101, 163, 196<br>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