



COMUNE DI ASCOLI PICENO

Medaglia d'oro al valor militare per attività partigiana

Settore Pianificazione e Progettazione Urbanistica

Piano Particolareggiato Esecutivo del Centro Storico di Ascoli Piceno

Variante parziale alle Norme Tecniche di Attuazione

ELABORATO	ADOTTATO - APPROVATO RECIPITO - ADEGUATO	CON ALLA
DELIBERA DI	CONSIGLIO GIUNTA	COMUNALE
N. <u>180</u> DEL <u>23/09/2014</u>		

Progettista:

Arch. Ugo Galanti

Dirigente del Settore:

Ing. C. Everard Weldon

Sindaco:

Avv. Guido Castelli

Assessore:

Geom. Luigi Lattanzi

Segretario Generale:

Dott. Angelo Ruggiero

Tavola n.

B

**Elaborato: NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
– Confronto tra testo vigente e testo di
variante –**

febbraio 2014

Proposta di variante normativa al Piano Particolareggiato Esecutivo del Centro Storico di Ascoli Piceno

In NERETTO - CORSIVO sono evidenziate le modifiche proposte

Testo vigente	Testo variante
Art. 39 Destinazioni d'uso ed aumento di unità immobiliari 39.1. Al fine di rifunzionalizzare gli edifici, fermo il rispetto dei caratteri tipologici, strutturali e formali degli stessi, possono essere realizzati interventi che comportino l'aggregazione di unità immobiliari nonché la trasformazione di una singola unità immobiliare in due o più unità, quando detti interventi rappresentino una parziale modifica dell'assetto distributivo interno della costruzione e rispondano ad esigenze funzionali. Nel caso di aumento delle unità immobiliari o di mutamento delle destinazioni d'uso, è dovuto il pagamento del contributo di costruzione nel caso di interventi che comportino un aumento del carico urbanistico (art.16 D.P.R. 380/2001).	Art. 39 Destinazioni d'uso ed aumento di unità immobiliari 39.1. - invariato
39.2. Le destinazioni ammissibili per le costruzioni del centro storico sono: residenziale, commerciale, direzionale e artigianale di servizi, compatibili con gli usi residenziali e fatto salvo il rispetto delle norme	39.2. - invariato

del vigente Piano di Zonizzazione Acustica Comunale. Qualora il mutamento di destinazione d'uso riguardi edifici con destinazione residenziale e la nuova destinazione d'uso determini una volumetria complessiva, per gli usi non residenziali, superiore al 30% di quella dell'intero edificio, la variazione di destinazione dovrà essere valutata dal Consiglio Comunale, anche in ordine alla necessità di reperire o monetizzare ulteriori aree pubbliche da destinare a standard urbanistici.	
39.3. I locali interrati e seminterrati – esistenti - posti in diretta comunicazione con unità immobiliari collocate al piano terra degli edifici, destinate agli usi commerciale, direzionale e artigianale di servizi – potranno essere utilizzati secondo le medesime destinazioni delle unità sovrastanti nel rispetto dei seguenti requisiti: - Deve essere, in ogni caso, assicurata una superficie di affaccio sui locali sottostanti pari ad un minimo di 1/8 della superficie utile dell'unità posta al piano interrato o seminterrato (nel computo di tale superficie possono essere inserite quelle necessarie per l'inserimento delle scale di collegamento); - Deve essere assicurato il rispetto integrale delle norme in materia di	39.3. I locali interrati e seminterrati – esistenti – posti in diretta comunicazione con unità immobiliari collocate al piano terra degli edifici, destinate agli usi commerciale, direzionale e artigianale di servizi – potranno essere utilizzati secondo le medesime destinazioni delle unità sovrastanti, <i>a servizio delle attività ivi insediate (e con esclusione per le attività di produzione, preparazione e trasformazione)</i>, nel rispetto dei seguenti requisiti: - <i>In tali spazi è possibile insediare parte non preponderante, inferiore alla metà della superficie complessiva utile, della attività soprastante, tali spazi debbono essere ampiamente comunicanti (mediante strutture di spostamento verticale di</i>

superamento delle barriere architettoniche, con esclusione – fatti salvi gli immobili tutelati come beni culturali ai sensi della parte seconda del D.Lvo n.42/2004 – dell’applicazione delle deroghe previste in tema di accessibilità condizionata; - L’altezza minima dei locali interrati o seminterrati non può essere inferiore a ml.2,70; - l’altezza minima non deve essere in ogni caso inferiore a ml.2,20; - Deve essere garantito un idoneo sistema di areazione artificiale la cui efficacia, in relazione alla tipologia di attività, deve essere oggetto di specifico parere da parte del competente Servizio di Igiene e Sanità Pubblica della ASUR; Deve essere garantito il rispetto integrale delle prescrizioni di cui all’articolo 77 del Regolamento Edilizio Comunale in materia di impermeabilizzazione ed isolamento dall’umidità.	<i>diretto accesso) con i locali posti al piano terra;</i> - <i>Nell’esercizio dell’attività, per tali spazi, deve essere garantito e dimostrato il rispetto del requisito di accessibilità in materia di superamento delle barriere architettoniche – fatta salva l’applicazione delle deroghe previste in tema di accessibilità condizionata per gli immobili tutelati come beni culturali ai sensi della parte seconda del D.Lvo n.42/2004;</i> - <i>L’altezza minima dei locali non deve essere inferiore a ml.3,00, con un minimo assoluto di ml.2,20;</i> - <i>Deve essere garantito il rispetto integrale delle prescrizioni di cui all’articolo 77 del Regolamento Edilizio Comunale in materia di impermeabilizzazione ed isolamento dall’umidità, in particolare:</i> <i>a) I locali dovranno essere separati dal terreno circostante mediante intercapedine aerata e fognata;</i> <i>b) Il solaio di calpestio dovrà essere dotato di vespaio aerato;</i> - <i>Dovrà essere previsto idoneo impianto di condizionamento che funzioni a tutta aria esterna, adeguatamente filtrata, che garantisca adeguate condizioni microclimatiche (temperature, umidità e velocità dell’aria), nel rispetto delle specifiche norme UNI vigenti;</i> - <i>Il sistema di illuminazione artificiale deve garantire il livello</i>
---	--

	<i>minimo di lux della tipologia residenziale;</i> - <i>Deve essere acquisita specifica deroga, da parte del competente Servizio Sanitario, nel caso sia prevista la presenza di lavoratori;</i> - <i>Deve essere garantito il rispetto delle norme in materia antincendio con particolare riferimento ed attenzione al sistema delle vie di fuga.</i> <i>La deroga di cui sopra, in relazione all'utilizzo dei locali come ambienti di lavoro, è giustificata solo in presenza di particolari esigenze tecniche oggettivamente esistenti, semprechè tali lavorazioni non diano luogo ad emanazioni nocive e non espongano i lavoratori a temperature eccessive.</i> <i>L'efficacia delle misure sopra previste, in relazione alla tipologia di attività, deve essere oggetto di specifico parere da parte dei competenti Servizi della Azienda Sanitaria.</i>
Art. 40 Ascensori 40.1 E' ammessa la realizzazione di ascensori all'interno degli edifici del centro storico laddove esistano condizioni di spazio e funzionalità e laddove il loro inserimento non contrasti con le caratteristiche storico - architettoniche dell'edificio e/o non comporti mutamenti strutturali. In tali casi è vietata comunque ed in qualsiasi caso l'evidenziazione di elementi tecnologici all'esterno.	Art. 40 Ascensori 40.1. - invariato

40.2 Quando gli interventi di cui al comma precedente contrastino con le caratteristiche storico - architettoniche dell'edificio e comportino mutamenti strutturali che risultino in contrasto con le presenti norme, è ammessa la realizzazione di ascensori esterni, nelle aree di pertinenza degli edifici, fatte salve le norme civilistiche in materia di distacchi dai confini di proprietà ed a condizione che non siano visibili sui fronti principali degli edifici e nel rispetto di quanto previsto all'art. 9 del D.M. n.1444/68, fatti salvi i casi di cui agli artt.78 e 79 del D.P.R. n.380/01. Tali interventi sono soggetti alle seguenti limitazioni: E' vietata, comunque, ed in ogni caso l'evidenziazione di qualsiasi parte dell'ascensore, compresi gli elementi tecnologici, oltre la quota d'imposta delle falde di copertura interessate dal posizionamento; E' vietato l'uso di materiali incongrui rispetto al contesto storico - architettonico in cui l'ascensore va ad inserirsi; Devono essere utilizzati per le tamponature esterne del vano ascensore i materiali tradizionali, quali paramenti in pietra a faccia vista o intonaci a calce, impiegando nelle tinteggiature tonalità simili a quelle dell'edificio principale; E' vietata la realizzazione di ballatoi di accesso ai vari livelli; E' ammessa la realizzazione di nuove aperture o la modifica di	40.2. - invariato
---	---------------------------------

aperture esistenti, esclusivamente per consentire l'accesso ai diversi livelli e limitatamente alla porzione di muratura posta a contatto con la struttura del vano ascensore.	40.3. La realizzazione di modesti ballatoi di accesso ai vari livelli è ammessa, esclusivamente nel caso di immobili soggetti a vincolo di tutela culturale ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 – Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137 e sue modifiche ed integrazioni – quando ciò sia richiesto dall'esigenza di salvaguardare l'impianto strutturale ed architettonico dell'edificio, previa acquisizione di parere vincolante della competente Soprintendenza ai Beni Architettonici;
<i>Art. 61 Aree ed edifici sottoposti a norme particolari</i>	<i>Art. 61 Aree ed edifici sottoposti a norme particolari</i>
omissis	omissis
n.10 Polo Universitario Le norme che disciplinano gli interventi previsti all'interno del "Polo Universitario" sono stabilite nella "Variante urbanistica connessa con l'approvazione ai sensi dell'art.19 comma 2 del D.P.R. 327/2001 dei progetti preliminari relativi all'ampliamento e ristrutturazione del Polo Universitario e alla realizzazione dell'Auditorium", approvata definitivamente con Deliberazione Consiliare n.92 del 17/12/2007. A	n.10 Polo Universitario Le norme che disciplinano gli interventi previsti all'interno del "Polo Universitario" sono stabilite nella "Variante urbanistica connessa con l'approvazione ai sensi dell'art.19 comma 2 del D.P.R. 327/2001 dei progetti preliminari relativi all'ampliamento e ristrutturazione del Polo Universitario e alla realizzazione dell'Auditorium", approvata definitivamente con Deliberazione Consiliare n.92 del 17/12/2007. A

tale variante deve quindi farsi riferimento per quanto concerne i parametri urbanistico - edilizi che definiscono l'ammissibilità degli interventi.	tale variante deve quindi farsi riferimento per quanto concerne i parametri urbanistico - edilizi che definiscono l'ammissibilità degli interventi. <i>Sull'immobile così identificato e sulle porzioni di edificio contigue, destinati alla realizzazione di un intervento di Social Housing, sono ammessi, previo parere della Soprintendenza ai Beni Architettonici e per il Paesaggio delle Marche:</i> - <i>modesti spostamenti e modifiche delle aperture localizzate sui cortili interni, con esclusione delle aperture localizzate sui prospetti che affacciano su vie pubbliche, finalizzati all'adeguamento dei locali alle norme igienico-sanitarie;</i> - <i>realizzazione di puntuali interventi strutturali finalizzati all'inserimento di scale ed ascensori atti a consentire una migliore accessibilità alle unità immobiliari;</i> - <i>realizzazione di finestre a raso, in copertura, finalizzate all'adeguamento dei locali alle norme igienico-sanitarie.</i> <i>E' altresì ammessa – previo parere vincolante della Soprintendenza ai Beni Architettonici e per il Paesaggio delle Marche – sulle porzioni di edificio contigue, di proprietà comunale e destinate alla sede del Sestiere, la realizzazione di modeste strutture di copertura delle aree scoperte. Tali strutture, costituite da tettoie non qualificabili, nel</i>
--	---

	<i>rispetto del vigente R.E.C., come volumetria urbanistica:</i> - <i>non dovranno eccedere il rapporto di copertura del 15% della superficie dell'area scoperta;</i> - <i>essere altresì posti a ridosso di muri confinanti con vie pubbliche.</i> - <i>avere una altezza massima non eccedente quella della porzione di muro cui sono addossate.</i>
--	---