



# COMUNE DI ASCOLI PICENO

SETTORE PROGETTAZIONE E DIREZIONE OO.PP.  
SETTORE PIANIFICAZIONE E PROGETTAZIONE URBANISTICA

## PIANO PARTICOLAREGGIATO ESECUTIVO IN VARIANTE AL P.R.G.C. DELL'AREA "SACRO CUORE" DEL QUARTIERE DI CAMPO PARIGNANO

### Elab. B-CD NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Elaborato modificato in sede di adozione definitiva  
(delibera di Consiglio Comunale n° 54 ..... del 22/09/2008 ..... )  
[Le parti aggiunte nel testo sono riportate in rosso]

Scala 1:

Data : Agosto 2008

PROGETTISTI

*Arch. Ugo Galanti*  
*Ing Maurizio Piccioni*

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

*Ing Maurizio Piccioni*

IL SINDACO

*Dr. Ing. Piero Celani*

L'ASSESSORE AI LL. PP.

*Geom. Luigi Lattanzi*

L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA

*Dr. Valentino Tega*

IL SEGRETARIO GENERALE REGGENTE

*Dr. Sergio Laganà*

IL DIRIGENTE DEL SETTORE URBANISTICA

*Ing. Cristoforo Everard Weldon*

Elaborato approvato con Delibera  
di Consiglio Comunale n° 10 del 09/02/2009



## **Contenuti e finalità del piano. Descrizione degli ambiti e degli interventi proposti.**

Obiettivo fondamentale del Piano Particolareggiato Esecutivo, di seguito denominato Piano, è quello di riqualificare ed ampliare gli spazi e servizi pubblici originariamente previsti nel PPE, secondo modalità e criteri compatibili con i diritti edificatori dei soggetti privati.

Tali ultimi interventi di edilizia privata, previsti nell'ambito territoriale del Piano, sono da attuarsi anche separatamente secondo le prescrizioni indicate nelle presenti N.T.A.

I nuovi interventi con sagoma planovolumetrica regolamentata riguardano in particolare l'ambito, individuato nell'elaborato TAV. 3, denominato "*B – Zona di completamento*"

### **Art. 1 - Normativa generale di riferimento**

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

### **Art. 2 – Elaborati costituenti il Piano Particolareggiato Esecutivo**

Gli elaborati grafici, denominati :

Tav. 1 -Inquadramento territoriale dell'area oggetto d'intervento con rilievo topografico ed individuazione delle aree pubbliche e delle aree da acquisire;

Tav. 2 - Strumenti Urbanistici vigenti – stralcio

Tav. 3-CD - Planimetria catastale e zonizzazione di variante (Elaborato modificato in sede di adozione definitiva)

Tav. 4-CD - Progetto di massima delle opere di urbanizzazione primaria (Elaborato modificato in sede di adozione definitiva)

Elaborato A – Relazione illustrativa con verifica standard urbanistici

Elaborato B-CD – Norme tecniche di attuazione (Elaborato modificato in sede di adozione definitiva)

Elaborato C – Documentazione fotografica

Elaborato D – Elenco delle proprietà catastali

Elaborato E – Relazione finanziaria

Elaborato F – Cronoprogramma

Elaborato G – Computo Metrico Estimativo

Elaborato H – Schema di convenzione

Elaborato I – Relazione di fattibilità geologica e geotecnica

Elaborato L – Relazione botanico – vegetazionale

Elaborato M – Relazione di compatibilità acustica

sono da intendersi come parte fondamentale ed integrante delle presenti N.T.A.

Le misure, dimensioni, distanze, altezze, larghezze stradali, superfici, volumetrie, e, più in generale, ogni parametro edilizio ed altro elemento contenuto nelle suddette tavole, costituiscono il riferimento principale per gli interventi edilizi disciplinati dalle presenti norme.

### **Art. 3 Zona I - Aree per attrezzature di interesse comune**

La zona I comprende le aree destinate ad attrezzature di interesse comune: culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi.

In tale zona insistono alcuni edifici, di diverse caratteristiche tipologiche e strutturali e diversa epoca di costruzione, per i quali gli interventi edilizi di recupero sono così disciplinati:

#### **EDIFICIO I1 - “Edificio del complesso Ex – Gil”**

In tale edificio sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo finalizzati all’insediamento di servizi pubblici o di pubblica utilità.

E’ prescritta la conservazione della tipologia edilizia, dei materiali che caratterizzano le facciate, dell’impianto strutturale e di tutti gli elementi, fortemente caratterizzanti, testimonianza dell’epoca di costruzione.

Sono consentiti gli interventi volti all’inserimento degli impianti tecnologici necessari allo svolgimento delle attività pubbliche, purché gli stessi risultino compatibili con i criteri della conservazione sopra esposti.

E’ in ogni caso obbligatorio l’adeguamento della struttura per il rispetto della normativa in materia di superamento delle barriere architettoniche.

Gli interventi edilizi sono subordinati al preventivo assenso da parte della competente Soprintendenza ai Beni Architettonici ai sensi dell’art.22 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n.42

#### **EDIFICIO I2 – “Palazzina della ASUR 13”**

In tale edificio sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo nonché di ristrutturazione edilizia, finalizzati all’insediamento di servizi sanitari.

Sono consentiti gli interventi volti all’inserimento degli impianti tecnologici necessari allo svolgimento delle attività sanitarie senza che questi determinino aumento di volume.

E' in ogni caso obbligatorio l'adeguamento della struttura per il rispetto della normativa in materia di superamento delle barriere architettoniche.

### **EDIFICIO PS – “*Parcheggi sotterranei*”**

In tale edificio sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo nonché di ristrutturazione edilizia, finalizzati al miglioramento del servizio di sosta pubblica interrata nonché all'adeguamento degli spazi pubblici del lastrico di copertura.

Sono consentiti gli interventi volti all'inserimento degli impianti tecnologici necessari allo svolgimento delle attività previste senza che questi determinino aumento di volume.

### **Art. 4 Zona IR - *Aree per attrezzature di interesse comune religiose***

La zona IR comprende le aree destinate ad attrezzature di interesse religioso.

In tale zona insistono, oltre al complesso della chiesa del Sacro Cuore, una serie di manufatti situati sul fronte nord dell'area di proprietà della parrocchia, a ridosso della strada di circonvallazione, utilizzati per attività collegate all'azione socio-culturale.

Sul complesso principale sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo finalizzati all'insediamento di servizi religiosi e di aggregazione sociale.

Sui manufatti posti a ridosso della strada di circonvallazione sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo nonché di ristrutturazione edilizia finalizzati all'insediamento di servizi religiosi e di aggregazione sociale senza che tali interventi determinino aumento di volume.

Sono consentiti gli interventi volti all'inserimento degli impianti tecnologici necessari allo svolgimento delle attività previste senza che questi determinino aumento di volume.

E' in ogni caso obbligatorio l'adeguamento delle strutture per il rispetto della normativa in materia di superamento delle barriere architettoniche.

Gli interventi edilizi sono in ogni caso subordinati al preventivo assenso da parte della competente Soprintendenza ai Beni Architettonici ai sensi dell'art.22 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n.42

### **Art. 5 Zona S – *Aree per l'istruzione***

La zona S comprende le aree destinate all'istruzione.

Sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo nonché di ristrutturazione edilizia finalizzati al

miglioramento ed ampliamento dei servizi scolastici nel rispetto del Decreto Ministeriale 18 dicembre 1975 “*Norme tecniche aggiornate relative all'edilizia scolastica, ivi compresi gli indici di funzionalità didattica, edilizia ed urbanistica, da osservarsi nella esecuzione di opere di edilizia scolastica*”.

E' in ogni caso obbligatorio l'adeguamento della struttura per il rispetto della normativa in materia di superamento delle barriere architettoniche.

#### **Art. 6 Zona V – Aree pubbliche attrezzate**

La zona V comprende le aree destinate a spazi e percorsi pubblici attrezzati, a giardini ed aree per il gioco e lo sport.

In tale area sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo nonché di ristrutturazione edilizia finalizzati al miglioramento ed ampliamento delle strutture pubbliche.

E' consentita la realizzazione di parcheggi pubblici a raso e in interrato finalizzati ad ampliare l'offerta di sosta a servizio degli edifici pubblici presenti.

Tutti gli spazi ed attrezzature pubbliche dovranno essere progettati nel rispetto della normativa in materia di superamento delle barriere architettoniche.

#### **Art. 7 Zona P – Parcheggi pubblici**

La zona P comprende le aree appositamente attrezzate e destinate alla fruizione di parcheggi pubblici. All'interno di tale superficie vanno ricomprese le corsie di accesso e quelle di servizio agli stalli di sosta.

Nel sottosuolo di tali aree è ammessa la realizzazione, ai sensi dell'articolo 9 comma quarto della legge Legge 24 marzo 1989, n. 122, di parcheggi da destinare a pertinenza di immobili privati. La relativa convenzione dovrà prevedere, in tale caso, l'assunzione di tutti gli oneri relativi alla manutenzione ordinaria e straordinaria del parcheggio pubblico e delle relative pertinenze.

E' ammesso il mantenimento della proprietà privata delle aree a condizione che sulla intera superficie venga istituita, e trascritta a norma di legge, una servitù perenne a parcheggio pubblico. In tale caso la realizzazione dei parcheggi nel sottosuolo, da destinare a pertinenza di immobili privati, non è soggetta alle limitazioni di cui all'articolo 9 comma quarto della legge Legge 24 marzo 1989, n. 122.

E', in ogni caso, obbligatorio il mantenimento delle entità arboree esistenti.

#### **Art. 8 Zona B – Zona di completamento**

In tale zona sono previsti interventi di edilizia privata, da attuarsi anche in fasi distinte.

Nell'area, di estensione pari a circa mq. 5.630,00, insistono alcuni edifici, individuati con le lettere B1, B2, B3, nella tavola n.3 di diverse caratteristiche tipologiche e strutturali e diversa epoca di costruzione, per i quali gli interventi edilizi sono così disciplinati:

### **EDIFICIO B1 – Palazzina ubicata sul fronte sud - ovest ( mc. 3.730 )**

Sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo senza che questi determinino aumenti di volume.

E' ammessa la traslazione del solaio di sottotetto, al solo fine di adeguare l'edificio alle norme igienico-sanitarie.

Dovranno essere conservate, nelle partiture, materiali e colorazioni, le facciate, che presentano caratteri ornamentali ben definiti; pur tuttavia, nel rispetto delle caratteristiche citate, è consentito aggiungere nel prospetto interno (lato est) al complesso edilizio piccoli balconi, simili per caratteristiche dimensionali ed estetiche a quello esistente sul fronte nord.

La copertura dovrà essere mantenuta pur essendo consentito:

- l'apertura di piccoli terrazzi, posti interamente all'interno della falda, in numero non superiore ad uno per unità abitativa;
- la realizzazione di finestre a raso, in numero non eccedente ad una per stanza, al solo fine di adeguare l'unità immobiliare alle norme in materia di rapporti illuminotecnici.

E' ammessa la destinazione d'uso residenziale o ad uffici privati nonché l'aumento del numero delle unità immobiliari.

Sono consentiti gli interventi volti all'inserimento degli impianti tecnologici necessari all'insediamento delle specifiche destinazioni d'uso, purché gli stessi risultino compatibili con i criteri della conservazione sopra esposti e non determinino aumenti di volume.

E' in ogni caso obbligatorio l'adeguamento della struttura per il rispetto della normativa in materia di superamento delle barriere architettoniche.

E' inoltre ammessa la realizzazione di parcheggi interrati. Tali manufatti dovranno, in ogni caso, essere contenuti all'interno della sagoma planimetrica di massimo ingombro indicata nella tavola 3.

### **EDIFICIO B2 – Palazzo ubicato sul fronte nord ( mc. 5.350 )**

Sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, nonché, di ristrutturazione edilizia, senza che questi determinino aumenti di volume.

*In tali ultimi interventi di ristrutturazione edilizia, fermo il mantenimento della partizione architettonica dei prospetti, la tipologia, colore e forma degli apparati decorativi, sono ammesse limitate traslazioni verticali delle aperture esistenti nonché l'inserimento di nuove aperture, al solo fine di adeguare l'edificio ai requisiti igienico-sanitari.*

E' ammessa la demolizione di superfetazioni e porzioni di edificio che risultino estranee all'impianto originario, con conseguente traslazione della relativa volumetria al di sopra dell'attuale copertura per una altezza massima di ml.3,00.

Le modifiche alla sagoma dell'edificio, mediante traslazione di volumi, dovranno in ogni caso condurre alla creazione di un organismo edilizio unitario nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e formali dell'edificio preesistente.

Sono consentiti interventi di traslazione dei solai, l'introduzione di nuovi solai e corpi scala interni, la realizzazione di piccoli balconi in aggetto, compatibili con l'apparato decorativo preesistente, di ampiezza non eccedente ml.1,20.

E' ammessa la destinazione d'uso residenziale o ad uffici privati nonché l'aumento del numero delle unità immobiliari.

Sono consentiti gli interventi volti all'inserimento degli impianti tecnologici necessari all'insediamento delle specifiche destinazioni d'uso, purché gli stessi risultino compatibili con i criteri della conservazione sopra esposti e non determinino aumenti di volume.

E' in ogni caso obbligatorio l'adeguamento della struttura per il rispetto della normativa in materia di superamento delle barriere architettoniche.

### **EDIFICI B 3 – Cabine di trasformazione (mc 1.400)**

I manufatti sono suscettibili di demolizione, in tal caso il volume potrà essere recuperato nella volumetria dell'edificio di nuova realizzazione; in alternativa è consentito un intervento di ristrutturazione edilizia con mutamento di destinazione d'uso, senza che questo determini aumenti di volume.

E' ammessa la destinazione d'uso residenziale o ad uffici privati nonché l'aumento del numero delle unità immobiliari.

Sono consentiti interventi di traslazione dei solai, l'introduzione di nuovi solai e corpi scala interni, il riordino delle superfici finestrate e l'aggiunta di balconi, al fine di ottenere un organismo edilizio che possa ben rispondere alle esigenze distributive delle destinazioni d'uso consentite.

## **EDIFICIO DI NUOVA COSTRUZIONE**

### Volumetria massima:

Nell'area è ammessa una nuova volumetria di mc.11.100 in aggiunta ai mc.10.480 esistenti, per un carico volumetrico complessivo pari a **mc. 21.580**, corrispondente ad un indice edificatorio fondiario complessivo (I.f.) di 3,80 mc./mq.

All'interno di tale volumetria devono intendersi contenute anche le superfici che le specifiche scelte progettuali esecutive richiederanno in relazione alla materia del contenimento e rendimento energetico degli edifici.

Tale volume urbanistico è così ripartito:

- Recupero e ristrutturazione delle volumetrie preesistenti, identificate dagli edifici indicati con le lettere B1 e B2, pari a mc. 9.080.
- Eventuale demolizione della volumetria identificata dall'edificio indicato con la lettera B3 e recupero della stessa nella nuova edificazione per un volume massimo pari mc.12.500

Destinazioni d'uso consentite:

Per l'edificio di nuova edificazione sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- Residenziale;
- Uffici privati (studi medici e paramedici, assicurazioni, studi professionali in genere, ecc.);

Altezze, distacchi, parametri edilizi

- Numero massimo dei piani fuori terra pari a 6 (sei);
- Altezza massima, computata ai sensi dell'art.13 lettera n) del vigente R.E.C., pari a ml. 18,90;
- Distanza dai confini: La porzione fuori terra dell'edificio deve essere contenuta all'interno della sagoma planimetrica di massimo ingombro indicata nella tavola 3;
- Distanze dalla scuola Cantalamessa: Deve essere in ogni caso garantito il distacco minimo di ml.15,00 dalle pareti dell'edificio scolastico.

E' ammessa la realizzazione di balconi e strutture ornamentali, non qualificabili in termini di volumetria, fuori dalla sagoma planimetrica di massimo ingombro indicata nella tavola 3. Tali strutture, ***il cui oggetto dalle pareti dell'edificio dovrà essere limitato ad una dimensione massima di ml. 2,20***, non potranno, in nessun caso, avere una distanza inferiore a ml. 5,00 dai confini del lotto e ml. 10,00 ***dalla parete dell'edificio fronteggiante sul lato sud del confine di proprietà e dalla Scuola Cantalamessa.***

E' ammessa la realizzazione di parcheggi interrati. Tali manufatti dovranno, in ogni caso, essere contenuti all'interno della sagoma planimetrica di massimo ingombro indicata nella tavola 3.

***Art. 9 – Norme in materia di rinvenimenti archeologici***

***I titoli abilitanti, relativi all'esecuzione degli interventi edilizi di cui agli articoli precedenti dovranno in ogni caso contenere il rispetto integrale delle prescrizioni espresse dalla Soprintendenza per i Beni Archeologici delle Marche con la nota prot.6328 (acquisita al protocollo del Comune di Ascoli Piceno in data 05/06/2008 al prot.32263).***

*In particolare il titolare del provvedimento edilizio, almeno 15 giorni prima dell'inizio dei lavori che comportino movimento di terra e scassati per l'inserimento di alberature, dovrà darne comunicazione scritta alla Soprintendenza per i Beni Archeologici delle Marche, per consentire il controllo tecnico scientifico di tutti i lavori di scavo.*

*In caso di rinvenimenti archeologici dovrà essere disposta, in ogni caso, la sospensione dei lavori, ai sensi dell'art.90 comma 1 del D.L.vo 42/2004, comunicando tempestivamente il fatto alla Soprintendenza per i Beni Archeologici delle Marche.*

*Gli obblighi di cui ai punti precedenti dovranno essere integralmente rispettati anche nel caso di modifiche o integrazioni alla perimetrazione delle aree a tutela archeologica preventiva.*