



Comune di Ascoli Piceno
MEDAGLIA D'ORO AL VALOR MILITARE PER ATTIVITÀ PARTIGIANA

*Settore Assetto del
Territorio*

**VARIANTE ALL'ARTICOLO 55 DELLE NORME TECNICHE
D'ATTUAZIONE DEL P.R.G. RELATIVO
ALLE "ZONE DI RECUPERO DI EDIFICI INCONGRUI"
(Le parti aggiunte sono state riportate in grassetto)**

Redatta dal Settore Assetto del Territorio:

Ing. Vincenzo Ballatori (Dirigente)

Ing. Maurizio Piccioni (Titolare di alta professionalità)

- **Relazione**
- **Variante all'art 55 N.T.A.**

Ottobre 2018

RELAZIONE

La presente Variante all'art. 55 delle Norme Tecniche d'Attuazione del P.R.G. (ad oggetto *"Zone di recupero di edifici incongrui"*) intende recepire l'istanza avanzata dalla Ditta Costruzioni & Restauri Srl pervenuta al protocollo in data 22/12/2017 con numero 101452, con la quale viene chiesto di modificare l'altezza massima consentita dalla Norma del P.R.G. da 10,00 ml a 16,00 ml.

Le motivazioni addotte nella richiesta sono le seguenti: *"tali limitazioni rendono difficoltosi gli interventi negli immobili in argomento e pertanto vanificano lo spirito della norma finalizzato a criteri di riqualificazione e riordino anche delle volumetrie"*.

In effetti le *"zone di recupero per edifici incongrui"*, normate con l'art 55 delle N.T.A., hanno la finalità di riqualificare edifici esistenti che risultano non decorosi per oggettive condizioni di disordine, degradazione ed eccesso di superfetazioni; la norma consente interventi di riqualificazione dell'edificio esistente con aumento della superficie utile e della volumetria in misura del 30% e stabilisce altresì una altezza massima di 10 m.

L'istanza della ditta Costruzioni & Restauri evidenzia le difficoltà di attuare una reale riqualificazione dell'immobile esistente con la limitazione dell'altezza massima a 10 m; va inoltre considerato che nello stesso lotto interessato dall'intervento (distinto catastalmente al Foglio 78 con il mappale 20) insiste l'edificio già sede del Consorzio Agrario Provinciale (per il quale la normativa prevede la conservazione con l'Art 46 delle N.T.A. *"Tessuto storico e di interesse storico culturale"*) che raggiunge una altezza di circa 16,00 m.

Peraltro nel Piano Regolatore è stata prevista solo un'altra zona con la stessa destinazione *"zone di recupero di edifici incongrui"* che si trova in località Monterocco; in tal caso l'aumento dell'altezza massima consentita non sarebbe giustificato in quanto nei lotti adiacenti gli edifici esistenti hanno tutti altezza inferiore o pari a ml 10,00.

Per quanto sopra esposto si è ritenuta accoglibile la richiesta avanzata dalla ditta *"Costruzioni & Restauri srl"*, proponendo al Consiglio Comunale di variare l'art. 55 delle N.T.A. del P.R.G. con l'aumento da ml 10,00 a ml 16,00 dell'altezza massima consentita limitatamente alla sola area sita in via Genova.

Con delibera di Consiglio 26 del 10 luglio 2018 la suddetta variante è stata adottata ai sensi dell'art. 15 comma 5 della Legge Regionale 34/92; pertanto l'iter di approvazione ha seguito quanto stabilito dall'art 30 della stessa Legge, con il deposito degli atti presso la Segreteria comunale per 30 giorni consecutivi, dal 25 luglio al 24 agosto 2018. Nei successivi 30 giorni (fino al 23 settembre 2018) è pervenuta una sola osservazione (pec dell'Amministrazione Provinciale n. 75063 del 12/09/2018) come attestato dal Servizio Protocollo con nota prot. n. 81077 del 01/10/2018

L' Amministrazione Provinciale ha formulato la propria osservazione con Determinazione Dirigenziale n. 1271 del 10/09/2018 in cui si è determinato che:

"l'aumento dell'altezza massima previsto può ritenersi ammissibile purché venga verificata puntualmente la rispondenza alle disposizioni di cui all'art. 9, punto 2) del DM n. 1444/68 relativa all'altezza massima degli edifici preesistenti e circostanti, intendendosi per circostanti quelli limitrofi e/o confinanti con quello da costruire o sopraelevare (parere della Regione Marche – Servizio Territorio, Ambiente, Energia – PF Urbanistica ed Espropriazioni prot. n. 92589 del 17/02/2012 – n- 242/2012)".

Vista l'osservazione della Provincia è stato disposto un sopralluogo – da parte di tecnici del Settore Assetto del Territorio - sull'edificio esistente in Viale Indipendenza (ex sede del Consorzio Agrario) che insiste sulla stessa particella catastale (Foglio 78 mappale 20) avente in parte destinazione "Zone di recupero di edifici incongrui", per verificarne l'altezza massima. Dalla misura diretta dell'altezza dell'edificio effettuata in due punti (sul lato est e sul lato ovest) è risultato che l'altezza massima riscontrata è pari a m. 15,90.

Nel documento istruttorio della delibera di adozione della variante in oggetto si rappresentava che l'edificio esistente sullo stesso lotto interessato dall'intervento (già sede del Consorzio Agrario) "raggiunge una altezza di circa 16,00 m", avendo desunto tale informazione dalla cartografia aereofotogrammetrica in formato numerico, che contiene, tra le altre informazioni cartografiche, anche la quota di alcuni punti sul terreno che la quota in gronda di ogni edificio (per la scala 1:2.000). Occorre precisare che il Capitolato Speciale d'Appalto per l'Esecuzione della Carta stabilisce delle tolleranze sia planimetriche che altimetriche dei punti sulla cartografia; per quanto riguarda i punti quotati è stabilito che la differenza di quota di un punto letta sulla cartografia e la quota dello stesso punto misurata sul terreno (per la scala 1:2.000) deve essere inferiore a 0,60 m; la stessa tolleranza vale per il dislivello tra due punti quotati ricavato dalle quote lette sulla carta e il dislivello tra le quote degli stessi punti misurate sul terreno.

La differenza tra l'altezza dell'edificio "stimata" attraverso la carta e quella misurata direttamente rientra ampiamente nelle tolleranze della carta sopra descritte. Ad ogni buon conto, ritenendo di dover recepire l'osservazione della Provincia ed avendo effettuato la misurazione diretta dell'altezza al fine di verificare puntualmente la rispondenza delle disposizioni dell'art. 8 punto 2) del DM 1444/68, si propone di modificare l'altezza massima per l'intervento in via Genova normato dall'art 55 "Zone di recupero di edifici incongrui" da m. 16,00 a m. 15,90

