



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	ADOSSATO - APPROVATO RECEPITO - ADEGUATO	CON ALLA
DELIBERA DI	CONSIGLIO GIUNTA	COMUNALE
N. 180 DEL 23/09/2014		

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.

A

Elaborato: RELAZIONE TECNICA — febbraio 2014

RELAZIONE TECNICA

Il vigente Piano Particolareggiato Esecutivo del Centro Storico di Ascoli Piceno è stato approvato definitivamente con la Delibera di Consiglio Comunale n. 19 del 24/03/2011.

Nella gestione dei procedimenti connessi al rilascio dei titoli abilitanti e nella gestione di procedimenti relativi ad alcune attività produttive sono emerse una serie di problematiche che hanno richiesto interventi di variazione normativa relativi, in particolare:

- Alla possibilità di utilizzare i locali esistenti, interrati, a servizio delle soprastanti attività commerciali, artigianali o di somministrazione, direzionali;
- Alla necessità di ottimizzare la possibilità di realizzare sistemi per l'abbattimento delle barriere architettoniche nel caso di recupero e rifunzionalizzazione di edifici sottoposti a vincoli di tutela architettonica;
- Alla possibilità di apportare modeste variazioni estetiche e strutturali all'edificio destinato all'attuazione del programma di Social Housing presso Corso Mazzini, *Palazzo Sgariglia*;
- Alla possibilità di realizzare modeste strutture di servizio nelle aree pertinenti dell'edificio destinato a sede del Sestiere di S. Emidio.

Per quanto riguarda il primo aspetto, in particolare, sono stati condotti degli studi finalizzati a verificare, congiuntamente ai competenti Servizi della locale Azienda Sanitaria, l'ammissibilità dell'utilizzo dei locali interrati. In particolare sono state affrontate le problematiche connesse agli aspetti igienico-sanitario dei locali, dell'igiene degli alimenti e legati alla salubrità degli ambienti di lavoro.

A tal fine, dopo una serie di interlocuzioni informali, con la nota prot.46971 del 11/09/2012 è stato richiesto (in relazione alla modifica degli articolo 39 e 40) un parere formale ai competenti Servizi della Azienda Sanitaria Locale. Tale pareri sono pervenuti:

- Servizio di Igiene e Sanità Pubblica, prot.44875 del 13/09/2012;
- Servizio Igiene degli Alimenti e della Nutrizione, prot.44690 del 13/09/2012;
- Servizio SPSAL, prot.45097 del 15/09/2012 e prot.45303 del 18/09/2012.

Sulla scorta di tali indicazioni è stata scritta la norma del punto 3 dell'articolo 39 così definita:

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, a servizio delle attività ivi insediate (e con esclusione per le attività di produzione, preparazione e trasformazione), nel rispetto dei seguenti requisiti:

- *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 diretto accesso) con i locali posti al piano terra;*
- *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;*

- *L'altezza media minima dei locali non deve essere inferiore a ml.3,00, con un minimo assoluto di ml.2,20;*
- *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:*
 - a) *I locali dovranno essere separati dal terreno circostante mediante intercapedine aerata e fognata;*
 - b) *Il solaio di calpestio dovrà essere dotato di vespaio aerato;*
- *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;*
- *Il sistema di illuminazione artificiale deve garantire il livello minimo di lux della tipologia residenziale;*
- *Deve essere acquisita specifica deroga, da parte del competente Servizio Sanitario, nel caso sia prevista la presenza di lavoratori;*
- *Deve essere garantito il rispetto delle norme in materia antincendio con particolare riferimento ed attenzione al sistema delle vie di fuga.*

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, sempreché tali lavorazioni non diano luogo ad emanazioni nocive e non esponano i lavoratori a temperature eccessive.

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.

Per quanto attiene gli aspetti relativi alle altre modifiche normative si evidenzia che tali necessità sono emerse nella gestione di procedimenti inerenti la localizzazione di specifiche attività o nello studio di rifunionalizzazione di determinati immobili.

Nello specifico è emersa la necessità, in caso di edifici di particolare rilevanza architettonica e come tali sottoposti a tutela diretta (vincolo artistico), di prevedere la possibilità di installare ascensori esterni, in conformità a quanto già previsto dall'articolo 40.2 delle N.T.A. del Piano Particolareggiato, attraverso la realizzazione di modesti ballatoi. Tale necessità è legata all'obbligo di mantenere la partizione architettonica dei prospetti e non alterare il sistema delle bucatore esterne.

La nuova norma del punto 3 dell'articolo 40 è stata così definita:

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.

E' inoltre emersa la necessità di prevedere una modesta variazione normativa che permettesse di ottimizzare il riutilizzo dell'immobile *Palazzo Sgariglia* sito in Corso Mazzini. Tali necessità nello specifico sono relative a:

- modeste modifiche strutturali ed alle partizioni architettoniche della porzione di edificio destinata all'insediamento dell'attività di Social Housing;

- realizzazione di piccole strutture (tettoie) a copertura di alcuni degli spazi aperti a disposizione del Sestiere di S. Emidio per la effettuazione delle attività istituzionali e sociali legate alla manifestazione della Quintana.

La nuova norma del punto n.10 dell'articolo 61 è stata così definita:

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.

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:

- *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;*
- *realizzazione di puntuali interventi strutturali finalizzati all'inserimento di scale ed ascensori atti a consentire una migliore accessibilità alle unità immobiliari;*
- *realizzazione di finestre a raso, in copertura, finalizzate all'adeguamento dei locali alle norme igienico-sanitarie.*

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 rispetto del vigente R.E.C., come volumetria urbanistica:

- *non dovranno eccedere il rapporto di copertura del 15 % della superficie dell'area scoperta;*
- *essere altresì posti a ridosso di muri confinanti con vie pubbliche;*
- *avere una altezza massima non eccedente quella della porzione di muro cui sono addossate.*

Ascoli Piceno, febbraio 2014

Il Progettista
arch. Ugo Galanti

