Comune di Ascoli Piceno

MEDAGLIA D'ORO AL VALOR MILITARE PER ATTIVITÀ PARTIGIANA

BANDO PER LA MANIFESTAZIONE D'INTERESSE A ESEGUIRE IN ZONA CENTRO STORICO:
a) ASCENSORI PER L'ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE FUORI DELLA SAGOMA DI EDIFICI ESISTENTI NON SIGNIFICATIVI NEL CONTESTO STORICO URBANO;
b) DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE SENZA AUMENTO DI VOLUME DI EDIFICI DEL SECOLO XX (SECONDO DOPOGUERRA) NON SIGNIFICATIVI NEL CONTESTO STORICO URBANO

IL DIRIGENTE
DEL SETTORE ASSETTO DEL TERRITORIO

RENDE NOTO

che con deliberazione n. 158 del 23 luglio 2018 la Giunta Comunale ha dato avvio ad una Variante al Piano Particolareggiato Esecutivo del Centro Storico, in esecuzione della deliberazione consiliare n. 11 del 24/4/2018 con cui si è approvato il Documento Unico di Programmazione 2018-2020 (DUP), prevedente che il Comune elabori e porti all'approvazione, tra le altre pianificazioni urbanistiche, una variante al PPE del Centro Storico mirante a:

a) misure agevolanti l'installazione di ascensori, anche esterni alla sagoma dell'edificio, previa individuazione degli edifici a ciò compatibili mediante bando per manifestazione d'interesse da parte dei proprietari e parere vincolante della Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggio in merito all'ammissibilità dei singoli interventi;

b) nuova disciplina degli edifici del secondo dopoguerra (rientranti in tutte le zone urbanistiche di PRG) anche alla luce dei recenti eventi sismici: in particolare si vuol introdurre la facoltà di poter sottoporre tali edifici a interventi di demolizione e ricostruzione conformemente alle nuove norme tecniche per le zone sismiche, con conservazione dell'attuale sagoma esterna;

Mentre per altre zone del territorio, l'iniziativa richiede, infatti, una semplice variante alle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G., per la zona Centro Storico, visto il dettato dell'art. 27 della legge 457/78 come modificato dalla legge 179/92 (c. d. "Botta – Ferrarini"), la suddetta modifica urbanistica può essere attuata mediante variante al Piano Particolareggiato Esecutivo (P.P.E.) del Centro Storico, previa ricognizione – mediante il presente bando – delle istanze dei cittadini interessati, e loro valutazione, vincolante per l'ammissibilità, da parte della competente Soprintendenza Archeologia, Paesaggio e Belle arti per le Marche, sia per il caso a), sia per il caso b).

Con il presente Bando si intende avviare la prima fase della Variante stessa, al fine di raccogliere manifestazioni di interesse da parte di tutti i soggetti in possesso dei requisiti previsti.

A tal fine si forniscono le seguenti informazioni:

1. **SPIRITO INFORMATORE DELL'INIZIATIVA:** la variante che il Consiglio Comunale ha inteso promuovere con il D.U.P. risponde alle seguenti esigenze:

a. Per quanto attiene alle misure agevolanti l'installazione di ascensori (anche esterni alla sagoma dell'edificio), si è rilevata la forte difficoltà che si incontra spesso nei condomini a che si autorizzi l'installazione di ascensori in fabbricati esistenti – anteriori alla legge 13/89 - che ne sono sprovvisti. Le difficoltà sono per lo più legate all'angustia dei vani scala: in tali casi, quando si ricorre al "taglio longitudinale" delle rampe, lo spazio residuo per il passaggio dei condomini è considerato per lo più eccessivamente penalizzante per le loro esigenze e anche per il decoro del vano scala. L'opzione che, in caso di delibera negativa dell'assemblea condominiale, la legge 13/89 offre al portatore di handicap, è quella di installare a proprie spese un "servoscala", utile al solo trasporto del portatore di handicap, che per di più penalizza la funzionalità e l'estetica delle scale in modo similare all'installazione dell'ascensore e con in più lo svantaggio che l'apparecchio tecnologico non può essere utile alle esigenze di chi non è portatore di handicap, ma che ugualmente ambirebbe all'utilizzo di un elevatore (genitori con piccoli portati in carrozzine o passeggini, condomini con pacchi della spesa, anziani, etc.).
   Parimenti, potranno essere richieste, anche per altre tipologie di ubicazione dell'ascensore, le maggiori altezze – rispetto ai limiti dettati dal P.P.E. vigente anche in materia degli extracorsa – che risultassero necessarie per garantire la completa accessibilità ai piani più alti.

In sintesi, un criterio di giusto miglioramento della qualità della vita, mirato al mantenimento e incremento della residenzialità nel centro storico, spinge all'adozione della variante urbanistica in premessa, la quale inoltre, prevedente il parere vincolante della competente Soprintendenza, garantisce che i manufatti da realizzare non siano incompatibili con le caratteristiche tipologiche degli edifici interessati e della micro-zona di Centro Storico in cui sono ubicati (si noti infatti che alcune micro-zone sono largamente occupate da edifici di realizzazione relativamente recente).
Infine, potranno essere ammissibili anche richieste che necessitino della concessione in uso di modesta superficie di suolo pubblico, da sottoporre al parere vincolante del Settore comunale addetto alle strade e viabilità, il quale, in caso di esito favorevole, provvederà anche alla quantificazione degli oneri a carico del richiedente.
Il criterio principale di ammissibilità di tali istanze sarà la non interferenza con la viabilità carrabile, mentre sarà ammissibile una modesta occupazione di spazi di sosta e una modesta occupazione di marciapiedi, tale da non interromperne completamente la continuità, laddove esso non sia deviabile.

b. Per quanto attiene alla possibilità di sottoporre a interventi di demolizione e ricostruzione gli edifici del secondo dopoguerra, con la mera conservazione della loro sagoma esterna, l'interesse di ciò è evidente anche alla luce dei recenti eventi sismici: è evidente infatti l'opportunità che edifici con materiali già sottoposti al cimento di svariati terremoti, realizzati anteriormente all'entrata in vigore di norme per le costruzioni in zona sismica, sul risparmio energetico, sull'impiantistica, sull'abbattimento delle barriere architettoniche, possano essere sostituiti da nuovi organismi edilizi che invece tali norme rispettano appieno, realizzati con materiali assai più "performanti" di quelli dell'organismo edilizio originario. Ciò sarà consentito col mantenimento dei medesimi distacchi dai confini e dagli altri fabbricati, di cui alla situazione preesistente. Saranno consentibili – sempre con l'assenso della Soprintendenza - anche modifiche interne, rispetto allo stato attuale, in particolare riguardo a:
- modifiche delle altezze utili, anche con realizzazione di nuovi soppalchi o piani in più, se compatibili col mantenimento della sagoma esterna;
- previsione di nuovi piani interrati, destinabili, in particolare: a) a parcheggi, b) a usi commerciali, direzionali e artigianali di servizio se direttamente collegati con unità immobiliari ai piani terra di medesima destinazione, c) nuovi bagni e/o punti acqua e locali di servizio in genere;
- previsione di sottotetti calpestabili ma non abitabili da ricavare all'interno della sagoma esistente come locali di deposito o servizio, compresi lavatoi – stenditoi e servizi igienici; essi non potranno avere, in alcun punto, altezza netta interna superiore a m. 2,40 misurata fra il piano di calpestio e la quota d'appoggio delle strutture del solaio di copertura;
potranno essere inoltre consentiti, sempre previo assenso della Soprintendenza e secondo le eventuali prescrizioni della stessa:
- Terrazzini della superficie massima di 4 mq. entro la sagoma preesistente;
- Eventuali nuovi balconi aggettanti o prospettanti su spazi privati o anche pubblici (anche da questi visibili), sempre che non comportino deroghe alle norme civilistiche sui distacchi;
- Installazione di pannelli solari o fotovoltaici;
- Impianti destinati al trattamento dell'aria (o parti di essi);
- Eventuali finestre a raso (tipo Velux o similari) in copertura;
- Eventuali ampliamenti interrati fuori sagoma, da destinare esclusivamente a parcheggi, ai sensi dell'art. 9 Legge 122/89 (Tognoli);
- Eventuali modesti interventi di compensazione volumetrica finalizzati a dare piena fruibilità agli immobili, nonché renderli perfettamente conformi alle norme igienico – sanitarie, purché ciò non comporti aumento del volume urbanistico né dell'altezza oltre quella massima esistente.
Per le citate nozioni di interrati, sottotetti, etc. si fa riferimento alle definizioni dell'art. 13 del vigente Regolamento Edilizio.

2. **SCADENZA DI PRESENTAZIONE DELL'ISTANZA E SUOI ALLEGATI TECNICI:** L'istanza andrà presentata a mano presso il Protocollo Generale del Comune di Ascoli Piceno (Piazza Arringo n. 7) oppure tramite posta o P.E.C. (indirizzo P.E.C.: comune.ascolipiceno@actaliscertymail.it) improrogabilmente entro 90 (novanta) giorni dalla data del presente bando. In caso di trasmissione tramite posta ordinaria farà fede la data del timbro postale.
Alla domanda dovranno essere allegati i seguenti allegati tecnici:
1) Relazione tecnico-descrittiva dell'intervento
2) Documentazione fotografica con individuazione in pianta dei coni ottici corrispondenti
3) Elaborato grafico comprensivo di:
   - Inquadramento territoriale con stralcio cartografia di P.P.E. e individuazione degli articoli delle NTA del PPE Centro Storico interessati dall'intervento proposto;
   - Piante, prospetti, e sezioni dello stato attuale e riformato;
4) Documentazione sul titolo di proprietà e assenso del condominio e/o compagine dei proprietari;

Gli elaborati dovranno essere firmati dal tecnico progettista abilitato e dal richiedente.

3. **PROCEDURA DI SELEZIONE DELLE ISTANZE:** le istanze saranno sottoposte al parere della Soprintendenza Archeologia, Paesaggio e Belle arti per le Marche, che avrà valore vincolante; qualora, inoltre, l'istanza preveda, per la realizzazione di ascensori fuori sagoma dell'edificio esistente, la concessione in uso di modesta superficie di suolo pubblico, Infine, potranno essere ammissibili anche richieste che necessitino della concessione in uso di modesta superficie di suolo pubblico, da sottoporre al parere vincolante del Settore comunale addetto alle strade e viabilità, il quale, in caso di esito favorevole, provvederà anche alla quantificazione degli oneri a carico del richiedente; il criterio principale di ammissibilità di tali istanze sarà la non interferenza con la viabilità carrabile, mentre sarà ammissibile una modesta occupazione di spazi di sosta e una modesta occupazione di marciapiedi, tale da non interromperne completamente la continuità, laddove esso non sia deviabile.

4. **CONDOMINIO:** il partecipante dovrà presentare la delibera con cui l'Assemblea del condominio "verticale" (o, in caso di condominio non costituito, la compagine dei proprietari) si esprime favorevolmente all'intervento, secondo le maggioranze previste:
    a) dal quinto comma dell'art. 1136 del Codice Civile per l'installazione di ascensori anche esterni alla sagoma dell'edificio o con deroghe rispetto al P.P.E. vigente;
    b) dall'unanimità dei proprietari per quanto attiene alla possibilità di sottoporre a interventi di demolizione e ricostruzione gli edifici del secondo dopoguerra.

5. DOCUMENTI DA VISIONARE: per la partecipazione alla selezione, occorre leggere attentamente il presente bando, nonché il Piano Regolatore Generale (P.R.G.) di Ascoli Piceno, per l'esatta individuazione della zona Centro Storico.

6. REQUISITI DI PARTECIPAZIONE: occorre essere possessori di unità immobiliari site nel centro storico del Comune di Ascoli Piceno, site in edifici che presentino caratteristiche rientranti nel precedente punto 1..

Ascoli Piceno, 27 agosto 2018

IL DIRIGENTE
F.to (Dr. Ing. Vincenzo Ballatori)
Vincenzo Ballatori