STUDIO *IDEASTUDIO*

Via Luigi Mercantini, 6 63100 ASCOLI PICENO

Tel. 0736/251227 ***e-mail info@ideastud.it*** ***Fax 0736/251227***

RELAZIONE TECNICO – ILLUSTRATIVA

ISTANZA DI AGGIORNAMENTO RISPETTO AL PARERE DELLA SOVRINTENDENZA E VAS

(aggiornamento a Gennaio 2022)

PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA

"EX FERRAMENTA PESPANI"

in variante al PRG ai sensi dell'Art. 15 comma 5 della LR 34/92

Proprietà:

Sig.ra Alessandrini Alessandra

Professionista:

Dott. Ing. Roberto Alessandrini

Comune:
Ascoli Piceno

Dott. Ing. Roberto ALESSANDRINI

Via Redipuglia, 27 63100 ASCOLI PICENO

Sommario

1 – Premesse Generali

1.1 Toponomastica
1.2 Dati Catastali
1.3 Destinazione Urbanistica
1.4 Procedimenti Edilizi Avviati
1.5 Descrizione dello Stato dei Luoghi

2 – Introduzione
3 – Stato di Fatto e Autorizzato
4 – Stato di Progetto

1 - PREMESSE GENERALI

La presente relazione tecnica è l'elaborato descrittivo allegato al progetto di Piano di Recupero in variante al PRG ai sensi dell'art. 15 comma 5 della LR 34/92, come da Art. 44 delle NTA del PRG del Comune di Ascoli Piceno, denominato "Ex Ferramenta Pespani" di edificio sito nel Centro Storico di Ascoli Piceno con destinazione d'uso commerciale.

L'edificio oggetto del presente Piano è situato nel Comune di Ascoli Piceno in Via Niccolò Quarto N°I5/A di proprietà della signora ALESSANDRINI ALESSANDRA, nata in Ascoli Piceno il 09/07/1974, CF LSSLSN74L49A462K, e residente in Ascoli Piceno in Via XX Settembre n°13, identificata come SOGGETTO PROPONENTE.

1.1 Toponomastica

Il fabbricato è situato in Ascoli Piceno, Via Niccolò Quarto N° 15/A, piano terra .

1.2 Dati catastali

La situazione dell'unità immobiliare presso NCEU risulta :

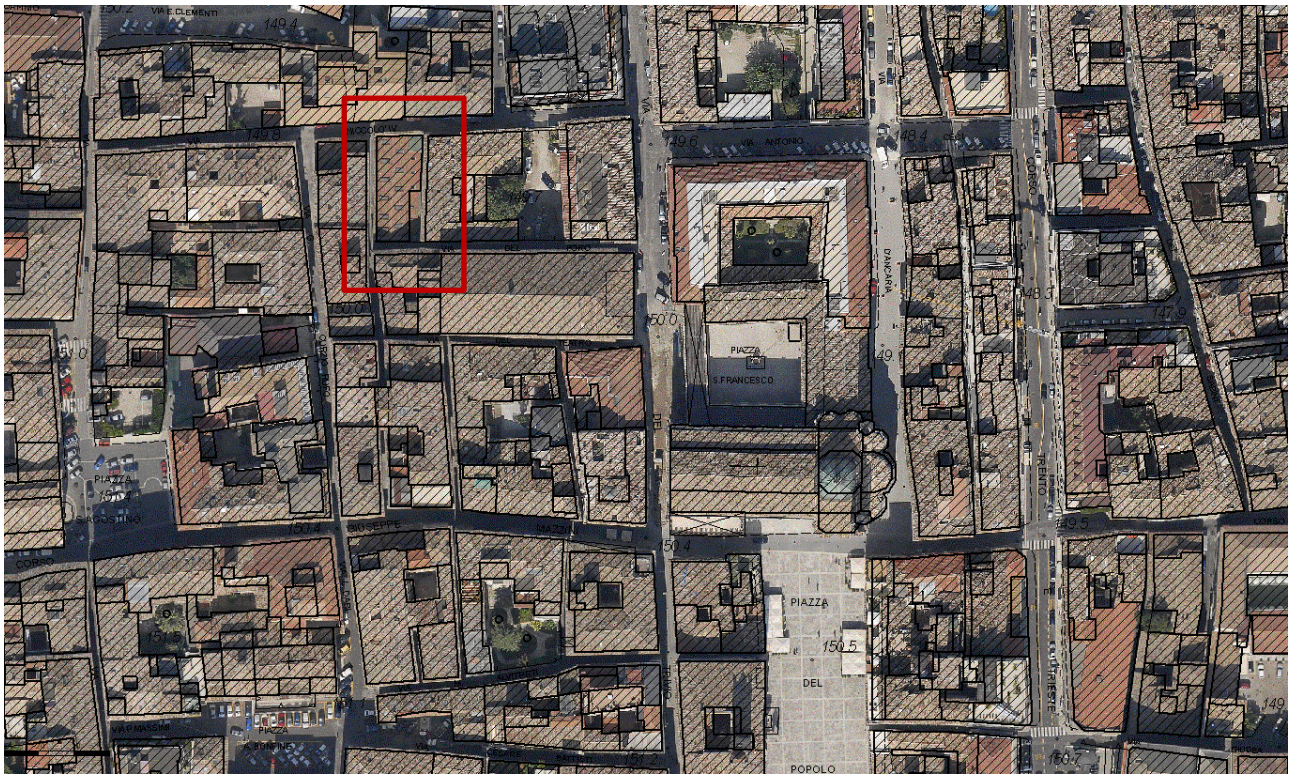
Fg 169 part. 453 sub 1 cat. C1 classe 5
Fg 169 part. 453 sub 2 cat. C1 classe 5

1.3 Destinazione Urbanistica

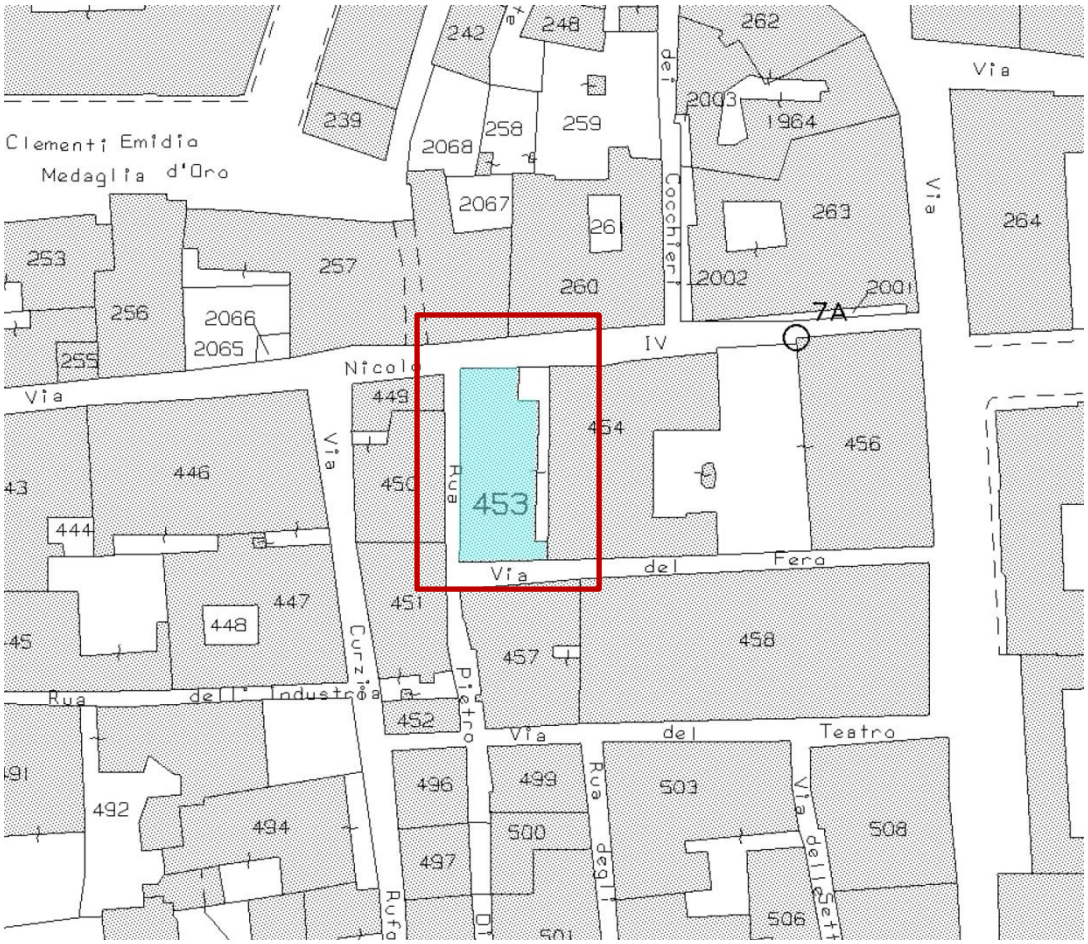
L'edificio ricade all'interno della zona Centro Storico, art. 44 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente Piano Regolatore Generale.

1.4 Procedimenti Edilizi Avviati

SCIA N° 4317/2021 del 09/06/2021



1. Individuazione di Edificio su Aerofotogrammetrico con Repertorio Raster http://sit.comune.ap.it

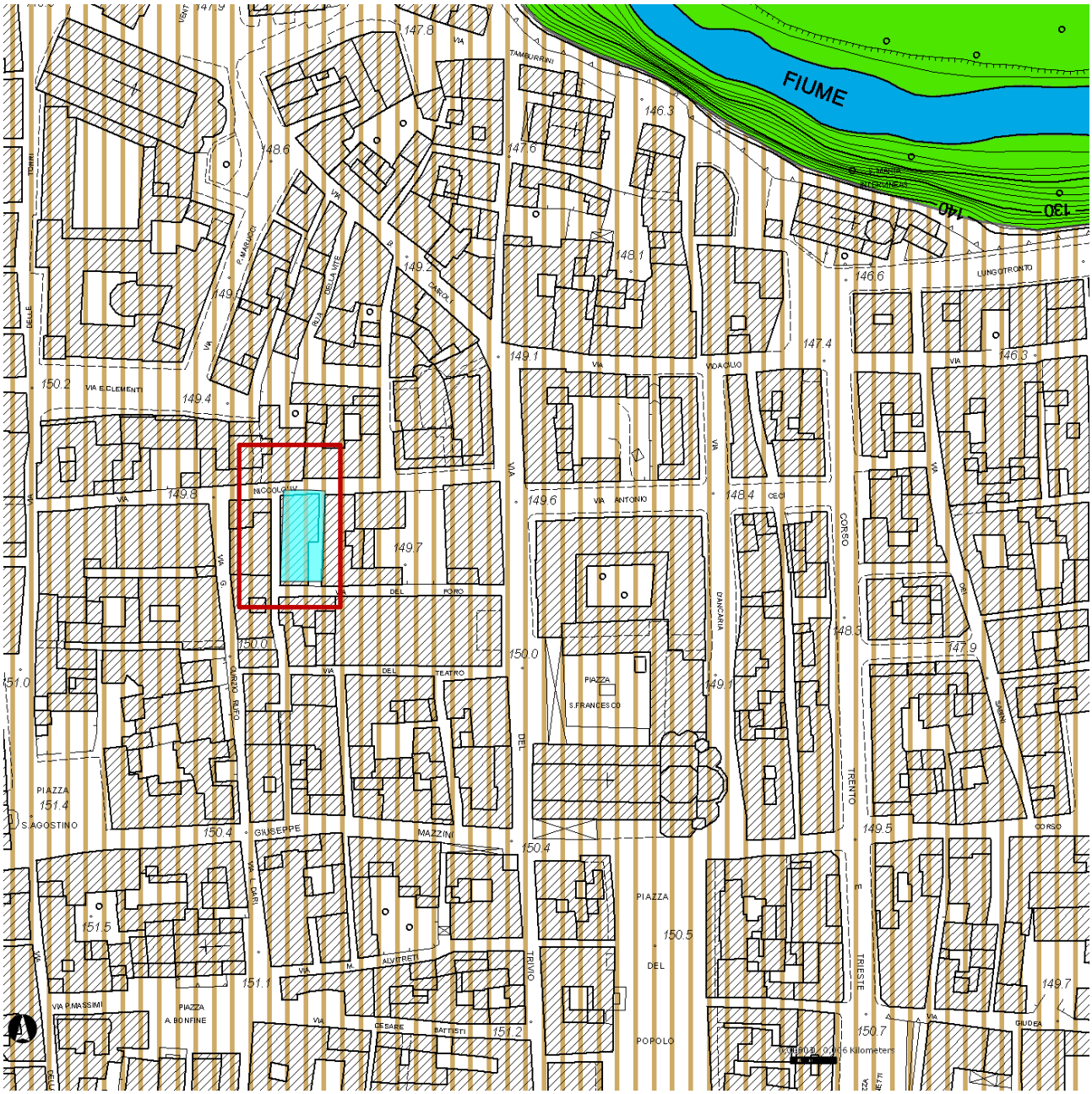


2. Stralcio di Mappa Catastale Foglio 169 Part. 453 Sub. 1/2

1.5 Descrizione dello stato dei luoghi

Le unità immobiliari sono site al piano terra in Via Niccolò Quarto e sono così distribuite:

- Fg. 169 part. 453 sub 1: tre vani adibiti a commercio con servizio igienico sanitario, una corte interna, denominata **UNITÀ 1**
- Fg. 169 part. 453 sub 2: due vani adibiti ad attività commerciale, uno a magazzino e servizio igienico sanitario e una piccola corte interna, denominata **UNITÀ 2**



3. Individuazione Fabbricato su Stralcio di PRG Vigente – Centri e Nuclei Storici di Frazione Art. 44 NTA

2 - INTRODUZIONE

Con la presente relazione si descrive il contenuto del progetto di piano di recupero in variante al PRG ai sensi dell'art. 15 comma 5 della LR 34/92, di iniziativa privata come da Art. 44 delle NTA del PRG vigente del Comune di Ascoli Piceno, a completezza degli elaborati grafici parte integrante della documentazione di piano.

Il Progetto del Piano ha come riferimento le seguenti tavole ed elaborati:

- Relazione Tecnica mod
    - All. A – Estratti e visure catastali
    - All. B - Documentazione fotografica di inquadramento
- Tav. 01 – Inquadramento, planimetria Stato di Fatto, prospetti e sezioni, planimetria Stato Autorizzato (SCIA 4317/2021 del 09/06/2021)
- Tav. 02mod – Planimetria Stato di Progetto, prospetti e sezioni
- Tav. 03mod – Fotomontaggi di Progetto
- Rapporto Preliminare di *screening* semplificato

A norma del vigente Piano Regolatore Generale, sulla base dei criteri di intervento per ambiti soggetti a trasformazione edilizia, si ricorre al presente piano di recupero, al fine di definire le opere e le autorizzazioni necessarie a consentire il deposito della richiesta per interventi di variazione normativa per consentire al progetto un adeguato inserimento nel contesto urbano in cui si colloca.

Come descritto dall'art. 4 della LR 34/92, comma 1: " I piani particolareggiati di cui agli articoli 13 e seguenti della legge 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modificazioni, i piani di recupero di cui all'articolo 28 della legge 5 agosto 1978, n. 457, i piani per l'edilizia economica e popolare di cui alla legge 18 aprile 1962, n. 167 e successive modificazioni, i piani per gli insediamenti produttivi di cui all'articolo 27 della legge 22 ottobre 1971, n. 865 e successive modificazioni, i piani di lottizzazione di cui all'articolo 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modificazioni, gli strumenti urbanistici previsti e disciplinati da norme speciali o particolari dello Stato o della Regione sono adottati e approvati in via definitiva dalla giunta comunale se conformi al PRG o qualora soddisfino le condizioni previste dalla procedura del comma 5 dell'articolo 15; negli altri casi sono adottati e approvati dal consiglio comunale, con le modalità previste dall'articolo 26".

Il Piano di Recupero propone una variante alle NTA del sottoposto PPE del Centro Storico del PRG, ai sensi dell'art. 15 comma 5 della LR 34/92: "Le varianti al piano regolatore generale che non incidono sul suo dimensionamento globale e che, pur variando le destinazioni d'uso delle aree e comportando modificazioni alle relative norme tecniche di attuazione del piano, non modificano la distribuzione dei carichi insediativi e la dotazione degli standard di cui al decreto ministeriale 1444/1968 da osservarsi in ciascuna zona di cui al comma 3, sono approvate in via definitiva dalla giunta comunale ai sensi dell'articolo 30 della presente legge".

Le NTA in questione per le quali si richiede la variante sono riferite ai seguenti articoli:

1. Art. 37bis **Nuova categoria d'intervento: Inserimento di strutture di arredo**

Negli spazi aperti degli edifici del centro storico e sui terrazzi – con esclusione per i balconi in aggetto – è ammessa la realizzazione di strutture di arredo (pergole, gazebi, e pensiline, ecc). Tali elementi, che potranno essere realizzati esclusivamente in legno o ferro battuto, sono assoggettati alle seguenti limitazioni:

- L'ingombro planimetrico (inteso come l'inviluppo della proiezione sul piano di appoggio di tutti gli elementi orizzontali della struttura ornamentale) non potrà eccedere il 50% della superficie dell'area o del terrazzo dove sono collocate e mai, in ogni caso, la superficie complessiva di mq.15.00;
- Tali strutture potranno essere utilizzate per la crescita di essenze vegetali rampicanti;
- Tali strutture potranno essere utilizzate per la posa, esclusivamente sul

piano di copertura, di teli ombreggianti in tessuto: è vietato l'utilizzo di teli in materiale plastico nonché l'utilizzo di pannelli di copertura comunque realizzati.

- **Articolo di riferimento per la realizzazione di due pergotenda**

2- Art. 45 **Riapertura di porte e finestre murate**

E' ammessa la riapertura di porte e finestre murate a condizione che ne sia dimostrata:

- L'integrità degli elementi costitutivi (cornici, architravi, stipiti, finiture varie, ecc.) dell'antico vano;
- Che non incida negativamente sulle stratificazioni storiche;
- Che non si creino sovrapposizioni e non si deteriori il valore storico – artistico generale dell'edificio;
- Che sia necessaria dal punto di vista funzionale e non modifichi i rapporti tra le varie parti componenti e le attuali quote delle solette interne;
- Che non si creino problemi statico – strutturali;
- Che vi sia una richiesta unanime di tutti i proprietari del complesso edilizio, anche nel caso in cui l'apertura dovesse essere utilizzata da un solo condomino.

3 – Art. 46 **Chiusura di accessi e finestre**

- E' vietata, secondo i criteri analoghi, la chiusura di accessi e finestrature esistenti. Potranno essere ammesse chiusure non parziali di accessi e finestrature, nel caso in cui tali interventi non comportino alcuna modifica dei caratteri storico-architettonici delle stesse aperture; in tale caso le tamponature dovranno essere poste in posizione arretrata rispetto al filo esterno dell'apertura, in modo da consentire l'immediata

lettura della differenziazione, nel rispetto degli elementi decorativi presenti.

- **Articoli di riferimento per la realizzazione delle modifiche alle aperture dei prospetti**

Premesso ciò, nell'ambito degli interventi previsti, le opere sono costituite essenzialmente dalle lavorazioni necessarie al miglioramento urbanistico in coerenza con la tipologia di intervento previsto, che interessano i prospetti esterni dell'edificio.

Il fabbricato ha subito nel corso degli anni delle destinazioni e mutazioni d'uso che hanno condizionato l'aspetto dei prospetti in quanto inizialmente utilizzato come opificio, poi come magazzino e in minima parte come attività commerciale. Infatti la struttura negli anni '50 ha subito un intervento volto a creare una maggiore apertura degli spazi interni (condizionata da una struttura in muratura) creando una struttura in c.a. con pilastri e copertura in c.a. siti all'interno della struttura perimetrale in muratura. Questo ha condizionato anche l'aspetto esterno che presenta architravi in cemento, aperture ridotte e non certo conformi ai materiali originari del fabbricato originale che è in conci di travertino e pietre di fiume. Per rendere conforme il fabbricato alle nuove esigenze commerciali, è stato redatto il presente piano di recupero in variante dove le opere che verranno realizzate, saranno comunque conformi alla 'Guida agli Interventi' per quanto riguarda materiali e metodologie di realizzazione adeguati agli edifici del Centro Storico recuperando il manufatto secondo l'edilizia storica ascolana.

3 – STATO di FATTO e AUTORIZZATO

La proposta d'intervento interessa un edificio composto da due unità immobiliari, con una superficie complessiva di circa mq. 430, di proprietà del soggetto proponente. Le parti dell'edificio relative all'ambito di trasformazione sono i prospetti esterni e le chiostrine – cortili interni del fabbricato. L'edificio è oggetto di una SCIA in corso per lavori di restauro e risanamento conservativo n° 4317/2021 del 09/06/2021 per adeguare l'edificio ormai obsoleto alle ultime normative in materia di sismicità. L'edificio dal punto di vista strutturale è composto da due unità strutturali:

- Una struttura perimetrale in muratura con conci di travertino e pietra di fiume che funge solo da contenitore all'edificio. I prospetti hanno subito nel corso degli anni interventi che hanno sicuramente perso l'aspetto originale infatti presentano degli elementi in c.a., parti di intonaco che non rendono la visone dell'edificio non unitaria e di difficile lettura storica.
- Una struttura autonoma contenuta all'interno delle mura perimetrali costituita da pilastri e copertura in c.a. e da una parte sita all'interno del cortile di livello più basso ottenuta tramite un condono del 16/10/1986 Prot. 7060, anch'essa sempre in c.a., rendendo l'interno un unico vano libero dove sono state distribuite le attività commerciali.

4 – STATO DI PROGETTO

- **Modifiche alle aperture dei prospetti, riferimenti Art. 45 e Art. 46**

La proposta di intervento interessa soprattutto i prospetti dell'edificio, dove si rende necessario una modifica delle aperture, per meglio adeguare l'aspetto estetico e funzionale dell'edificio a seguito delle nuove attività commerciali che verranno realizzate al suo interno.

La nuova destinazione d'uso delle attività commerciali può essere così identificata: dall'ingresso si accederà ad una Galleria di collegamento a due attività commerciali: un bar e un ristorante. Le attività usufruiranno inoltre delle due corti esterne. Questo comporta una modifica delle aperture necessarie per garantire le uscite di sicurezza e le verifiche aeroilluminanti delle varie attività che possono essere così identificate:

- Il prospetto Nord è il prospetto principale sito in Via Niccolò IV. Sono attualmente presenti due aperture che fungono da ingressi, uno alla galleria e uno al cortile esterno. Per una maggiore fruibilità e per l'adeguamento dei requisiti aeroilluminanti dei locali l'ingresso principale necessita di una traslazione, di dimensioni 3,00m x 3,00 m eliminando le architravature in cemento armato e sostituito con cornice e architrave in travertino. L'apertura che dà sul chiostro interno verrà leggermente ridotta e centrata, sempre delimitata da cornice in travertino, e dove verrà realizzato un cancello a due ante scorrevoli in ferro e vetro. Gli infissi previsti sono in linea con le indicazioni della guida agli interventi del centro storico essendo in ferro e vetro.
- Il prospetto Ovest sito in Rua Pietro Dini, sono attualmente presenti tre aperture a circa 1,70m dal piano di calpestio di dimensioni 2,00 m x 1,00 m.
  Per adeguare le aperture alle esigenze di sicurezza e aeroilluminanti dei locali, è previsto un riordino delle aperture: al centro di dimensioni 2,00 m x 3,00 m a servizio della galleria e della sala ristorante, e due aperture di 1,00 m x 3,00 m ai lati come uscite di sicurezza, una a servizio della galleria e una a servizio della sala ristorante. Gli infissi previsti sono in linea con le indicazioni della guida agli interventi del centro storico essendo in ferro e vetro. Le aperture verranno incorniciate e architravate in travertino.
- Il prospetto Sud sito in Via Galiè (già Via del Foro) presenta due ingressi ed una

finestra. Per una migliore organizzazione della cucina, del magazzino e per l'adeguamento dei requisiti di sicurezza e aeroilluminanti dei locali verranno rimodulate le aperture creando una finestra di dimensioni 1,40 m x 1,10 m e due ingressi, uno di accesso alla cucina che funge da anche da uscita di sicurezza e uno al magazzino per permettere lo scarico e carico merci di dimensioni 1,40 m x 2,70 m. Gli infissi previsti sono in linea con le indicazioni della guida agli interventi del centro storico essendo in ferro e vetro. Le aperture verranno incorniciate e architravate in travertino.

- Il prospetto Est, che si affaccia sul chiostro interno della Galleria presenta una struttura in cemento armato e tamponamento in muratura. Per l'adeguamento ai requisiti aeroilluminanti dei locali verranno realizzate delle aperture a servizio del bar e del ristorante. Verranno realizzate in ferro e vetro. Nel prospetto prospicente la corte interna verrà realizzata un'apertura di dimensioni 1,80 m x 2,60 m di accesso alla galleria e verrà realizzata con le stesse caratteristiche del cancello di ingresso, cioè in ferro e vetro. Al magazzino si accederà tramite una porta a due ante scorrevoli. Gli infissi previsti sono in linea con le indicazioni della guida agli interventi del centro storico essendo in ferro e vetro.

- **Realizzazione di due pergotenda, riferimento Art. 37bis**

  Il progetto prevede la realizzazione di due pergotenda da inserire una nella corte prospicente il bar e l'altra a servizio del ristorante.

  L' intervento è necessario al fine di un utilizzo più agevole degli spazi esterni, soprattutto nel periodo estivo, per ripararsi sia dal sole che dalle intemperie e per permetterne l'utilizzo anche nei mesi invernali.

Unità commerciale 1_La pergotenda, in versione inclinata, avrà le seguenti dimensioni: 4,80 m x 5,10 m ed un'altezza che va da 3,15 m a 2,40 m.

SUP. CORTILE INTERNO: mq 44,26

SUP. PERGOTENDA:50% 44,26= mq 22,13 > 15 mq

In funzione dell'art 37bis dell'elaborato G1 della variante al piano particolareggiato esecutivo del centro storico è consentito un max di 15 mq.

Si chiede una deroga all'art. 37bis per poter realizzare la pergotenda con una superficie di 24,50 mq per poter dare maggiore superficie coperta per l'utilizzo da parte dei locali commerciali.

Unità commerciale 2_La pergotenda, in versione inclinata, avrà le seguenti dimensioni: 4,70 m x 8,60 m ed un'altezza che va da 3,15 m a 2,40 m.

SUP. CORTILE INTERNO: mq 46,26

SUP. PERGOTENDA:50% 46,26= mq 23,13 > 15 mq

In funzione dell'art 37bis dell'elaborato G1 della variante al piano particolareggiato esecutivo del Centro Storico è consentito un max di 15 mq.

Si chiede una deroga all'art. 37bis per poter realizzare la pergotenda con una superficie di 40,42 mq per poter dare maggiore superficie coperta per l'utilizzo da parte del locale ristorante.

La struttura della pergotenda sarà realizzata con tubolari in ferro zincato verniciato a polvere epossidica di color ferro ruggine che sarà bullonata e fissata a dei pilastrini (15 x 15 cm) dello stesso materiale, garantendo la massima tenuta strutturale. Sarà dotata di teli ombreggiante in tessuto per la protezione da sole e pioggia, e sarà in parte scorrevole. Il movimento di apertura e chiusura del telo sarà di tipo elettrico ed il telo sarà sostenuto da tubi di alluminio di sezione 40 x 50 mm (intermedi) e 80 x 50 mm (terminali) distanti tra loro 60 cm circa che scorreranno su una guida di sezione 50 x 90

mm.

Ascoli Piceno 16/12/2021

IL TECNICO

Dott. Ing. Roberto Alessandrini