



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

**VARIANTE PARZIALE AL P.R.G. (ART. 15 C. 5 L.R. 34/92)
PER REALIZZAZIONE DI UNA STRUTTURA COMUNALE
DI AGGREGAZIONE SOCIALE IN LUNGO CASTELLANO**



ELABORATO

R-01

OGGETTO

RELAZIONE TECNICA

SCALA

DATA

Dicembre 2023

Sindaco: dr. Marco Fioravanti

Assessore Urbanistica: dr. Giovanni Silvestri

Segretario Generale: dr. Vincenzo Pecoraro

Dirigente Urbanistica: ing. Maurizio Piccioni

Progettazione: ing. Maurizio Piccioni

La variante urbanistica riguarda l'area di proprietà comunale a ridosso della sponda sinistra del Torrente Castellano, distinta catastalmente al foglio 101 con mappale n. 917, sulla quale insistono alcuni manufatti già concessi in comodato d'uso all'associazione pensionati Piazzarola.

Con la variante si introduce, in luogo della destinazione urbanistica a "Parco fluviale", quella di "Aree e attrezzature di interesse comune" disciplinate dall'art. 26 delle N.T.A. del P.R.G. con le specifiche introdotte al fine di rendere ammissibili gli interventi in conformità alla proposta progettuale preliminare esaminata nell'ambito della procedura di verifica di assoggettabilità a V.A.S. della variante urbanistica, per la quale la Provincia di Ascoli Piceno si è espressa con determinazione dirigenziale n. 822 del 1/8/2023.

Di seguito le specifiche della proposta progettuale suddetta.



Zampini & Associati s.c.a.r.l. Società di Ingegneria

Via Erasmo Mari, 53 - 63100 Ascoli Piceno; C.F.: 02293690448
Tel. e Fax 0736.342.700; Cell. 329.051.27.46
Email: info@zampiniassociati.it; zampini_associati@pec.it
www.studioingzampini.it



COMUNE DI ASCOLI PICENO

PROGETTO PRELIMINARE

ELABORATO N. 2

**“PROGETTO IN VARIANTE URBANISTICA AL P.R.G. PER LA
REALIZZAZIONE DI UNA STRUTTURA COMUNALE DI
AGGREGAZIONE SOCIALE IN LUNGO CASTELLANO”**

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA



Ascoli Piceno, 22 Agosto 2022

Il tecnico
(Ing. Pierluigi Zampini)



1. Generalità

Il presente progetto preliminare, in variante puntuale rispetto al vigente PRG definisce le caratteristiche qualitative e funzionali dei lavori, il quadro delle esigenze da soddisfare e delle specifiche prestazioni da fornire nel rispetto delle prime indicazioni progettuali; evidenzia le aree impegnate, le relative eventuali fasce di rispetto e le occorrenti misure di salvaguardia, nonché le specifiche funzionali ed i limiti di spesa delle opere da realizzare.

Stabilisce, altresì, i profili e le caratteristiche più significative degli elaborati dei successivi livelli di progettazione, in funzione delle dimensioni economiche e della tipologia e categoria dell'intervento, ed è composto dai seguenti elaborati:

1. Elenco Elaborati
2. Relazione tecnica illustrativa e di Prefattibilità Ambientale;
3. Elaborati grafici del progetto Preliminare;
4. Cartografia e Rilievi Topografici:
 - 4.1 Stralcio Cartografico delle aree di proprietà Comunale evidenziate in giallo;
 - 4.2 Stralcio Aerofotogrammetrico con individuazione zona d'interesse;
 - 4.3 Rilievi del Geom. Antolini;
- 5 Relazione Geologica-Geotecnica del Dott. Geologo Oreste Schiavoni;
- 6 Relazione Sorico-Archeologica del Dott. Luca Speranza;
- 7 Prime indicazioni e misure finalizzate alla tutela della salute e sicurezza dei luoghi di lavoro per la stesura dei piani di sicurezza;
- 8 Stima sommaria dei lavori e Quadro Tecnico Economico.

2. Stato dei luoghi

Il progetto prevede la riqualificazione del Circolo Cittadino "*Lungo Castellano, Piazzarola, Porta Cartara*", nel seguito per semplicità "*il Circolo*" attraverso un intervento di conservazione delle superfici e dei volumi esistenti e l'eliminazione di elementi incongrui apportati nel tempo

prevalentemente per sopperire alle mancate manutenzioni, quali, ad esempio, un ampio telo in plastica posto in copertura, di cui ormai è l'unico elemento che ne svolge le funzioni, di uno dei corpi di fabbrica esistenti.

Le strutture del Circolo sono ubicate in prossimità e pressoché di fronte, ad una delle sedi della Facoltà di Architettura, quella posta sul Lungo Castellano, ai cui allievi è, tra l'altro, aperto l'accesso ai bei terrazzamenti, ottimamente mantenuti dagli anziani del Circolo, ricchi di alberature quali ulivi ed altre essenze.

Staccionate in legno delimitano i cigli dei terrazzamenti che sono dotati anche di panchine e giochi per i piccoli.

Alcuni tratti di superficie sono destinati a piccoli orti urbani, ripristinando il sapore di antichi utilizzi.

I manufatti principali a servizio del Circolo sono due, oltre a vari accessori di cui il principale è un servizio igienico a sé stante e gli altri sono sostanzialmente dei "ripari" per le attrezzature utilizzate per la manutenzione del verde; "ripari" realizzati ai piedi del muro che sorregge la terrazza su cui sorgono le due strutture principali.

Il primo manufatto, come da elaborati grafici allegati (V. Allegato n. 3) è posto subito ai piedi di una rampa che collega la quota stradale del Lungo Castellano al livello, più basso, del terrapieno a monte del muro in pietra che delimita la terrazza detta, che si affaccia sulle sponde del Torrente Castellano; il secondo manufatto risulta arretrato, rispetto alla sommità del muro, verso il rilevato stradale del Lungo Castellano sorretto, a sua volta da altro muro in pietra.

Detto rilevato stradale di fatto cela in gran parte la visibilità dei manufatti a chi percorre la strada, specialmente se in auto.

Distinto con il numero "1" il primo dei due manufatti detti, si rileva che esso presenta una struttura portante in legno e muratura con finiture prevalentemente di pannelli leggeri in compositi di legno; copertura con

tavolato di legno e guaina di impermeabilizzazione a vista; gli infissi sono in alluminio.

Il manufatto è attrezzato sostanzialmente con un WC e con una cucina a servizio dei soci che utilizzano invece il secondo manufatto, distinto con il numero “2”, quale luogo di ricreazione e gioco. Tra i due manufatti e lungo i terrazzamenti sono spesso presenti tavoli e sedie per la sosta all'esterno. Alcuni teli in plastica collegano alquanto stabilmente i due manufatti per realizzare una zona coperta all'esterno.

Il manufatto “2”, come anticipato presenta la copertura costituita ormai da un tendone e elementi portanti metallici; alcuni tratti di copertura sono in ondulato plastico; ampie finestre di alluminio anodizzato su un basamento costituito da tavolato in legno completano il manufatto destinato, come detto, a locale ricreativo.

3. Individuazione delle scelte progettuali

Il progetto, come già anticipato, prevede la riqualificazione dei due manufatti principali attraverso la ristrutturazione totale degli stessi, consistente nella demolizione e ricostruzione dei volumi e delle superfici esistenti; intervento che consentirà l'impiego di materiali più confacenti ai luoghi, specialmente per il secondo manufatto, nonché adeguate condizioni di sicurezza, sia sotto l'aspetto statico, sia sotto l'aspetto impiantistico. Condizioni di cui sono estesamente carenti i manufatti esistenti.

Entrambi i manufatti, la cui superficie è di circa mq. 32 per quanto al primo (n.1) e di circa mq 48 per quanto al secondo (n. 2), saranno ricostruiti con struttura portante e di tamponatura in legno, copertura pure in legno con capriate o travi rettilinee in funzione della luce e manto in coppi tradizionali. Per quanto alle fondazioni, queste debbono tener conto del posizionamento dei manufatti su un terrazzamento compreso tra due antichi muri in pietra

che non dovranno essere gravati da carichi aggiuntivi rispetto al terrapieno che tale terrazzamento costituisce (V. Allegato n. 5: Relazione del Geologo Dott. Schiavoni).

Per tale motivazione si prevede una fondazione a micropali spinta a profondità sufficiente per non interferire col cuneo di spinta agente sul muro di valle ovvero in grado di raggiungere il basamento (bed rock basale costituito da sabbie cementate) in cui risulterà adeguatamente infissa.

Verranno mantenute le stesse destinazioni d'uso attuali.

Tra i due manufatti, quale collegamento degli stessi, verrà realizzata una pergotenda/tettoia, sempre in legno, a servizio di piccole attività ricreative esterne.

4. Indicazioni di prefattibilità ambientale

Lo studio di prefattibilità ambientale in relazione alla tipologia, categoria e all'entità dell'intervento e allo scopo di ricercare le condizioni che consentano la salvaguardia nonché un miglioramento della qualità ambientale e paesaggistica del contesto territoriale dovrà comprendere:

a) la verifica, anche in relazione all'acquisizione dei necessari pareri amministrativi, di compatibilità dell'intervento con le prescrizioni di eventuali piani paesaggistici, territoriali ed urbanistici sia a carattere generale che settoriale;

b) lo studio sui prevedibili effetti della realizzazione dell'intervento e del suo esercizio sulle componenti ambientali e sulla salute dei cittadini;

c) l'illustrazione, in funzione della minimizzazione dell'impatto ambientale, delle ragioni della scelta del sito e della soluzione progettuale prescelta nonché delle possibili alternative localizzative e tipologiche;

d) la determinazione delle misure di compensazione ambientale e degli eventuali interventi di ripristino, riqualificazione e miglioramento

ambientale e paesaggistico, con la stima dei relativi costi da inserire nei piani finanziari dei lavori;

e) l'indicazione delle norme di tutela ambientale che si applicano all'intervento e degli eventuali limiti posti dalla normativa di settore per l'esercizio di impianti, nonché l'indicazione dei criteri tecnici che si intendono adottare per assicurarne il rispetto.

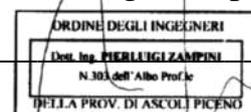
Nello specifico diversi aspetti sono superati dal fatto che l'intervento consiste, nella realtà, nella riqualificazione di piccoli volumi e spazi esterni già esistenti, quindi, fatte salve le verifiche di cui al precedente punto a), lo studio di cui al punto b) costituisce di fatto una verifica dell'inesistenza di ogni e qualsiasi impatto della piccola struttura sulla salute dei cittadini; mentre, per quanto al punto c), la scelta del sito è già un dato di fatto e che si può condividere, essendo esso situato oltre che in posizione pressoché baricentrica rispetto al bacino di utenza, in prossimità di una delle sedi della locale Facoltà di Architettura, con facile accesso da parte degli studenti che della struttura nel suo insieme, possono godere sia degli spazi interni, sia degli spazi esterni.

Per quanto al p.to d), la riqualificazione ed il miglioramento ambientale e paesaggistico, con la stima dei relativi costi da inserire nei piani finanziari dei lavori, costituiscono proprio l'oggetto dell'intervento; per quanto al punto e), infine non sussistono previsioni di impianti che possano determinare impatto di sorta sull'ambiente.

Ascoli Piceno, 22 Agosto 2022

Il tecnico

(Ing. Pierluigi Zampini)



COMUNE DI ASCOLI PICENO

DOCUMENTO DI FATTIBILITA' DELLE ALTERNATIVE PROGETTUALI (DOCFAP)

ELABORATO N. 4

REALIZZAZIONE DI STRUTTURA DI AGGREGAZIONE SOCIALE IN LUNGO CASTELLANO (AP)

ELABORATI GRAFICI DEL DOCUMENTO DI FATTIBILITA' DELLE ALTERNATIVE PROGETTUALI



Ascoli Piceno, Ottobre 2023

ORDINE DEGLI INGEGNERI
 Dott. Ing. PIERLUIGI ZAMPINI
 N. 303 dell'Albo Prof.le
 DELLA PROV. DI ASCOLI PICENO

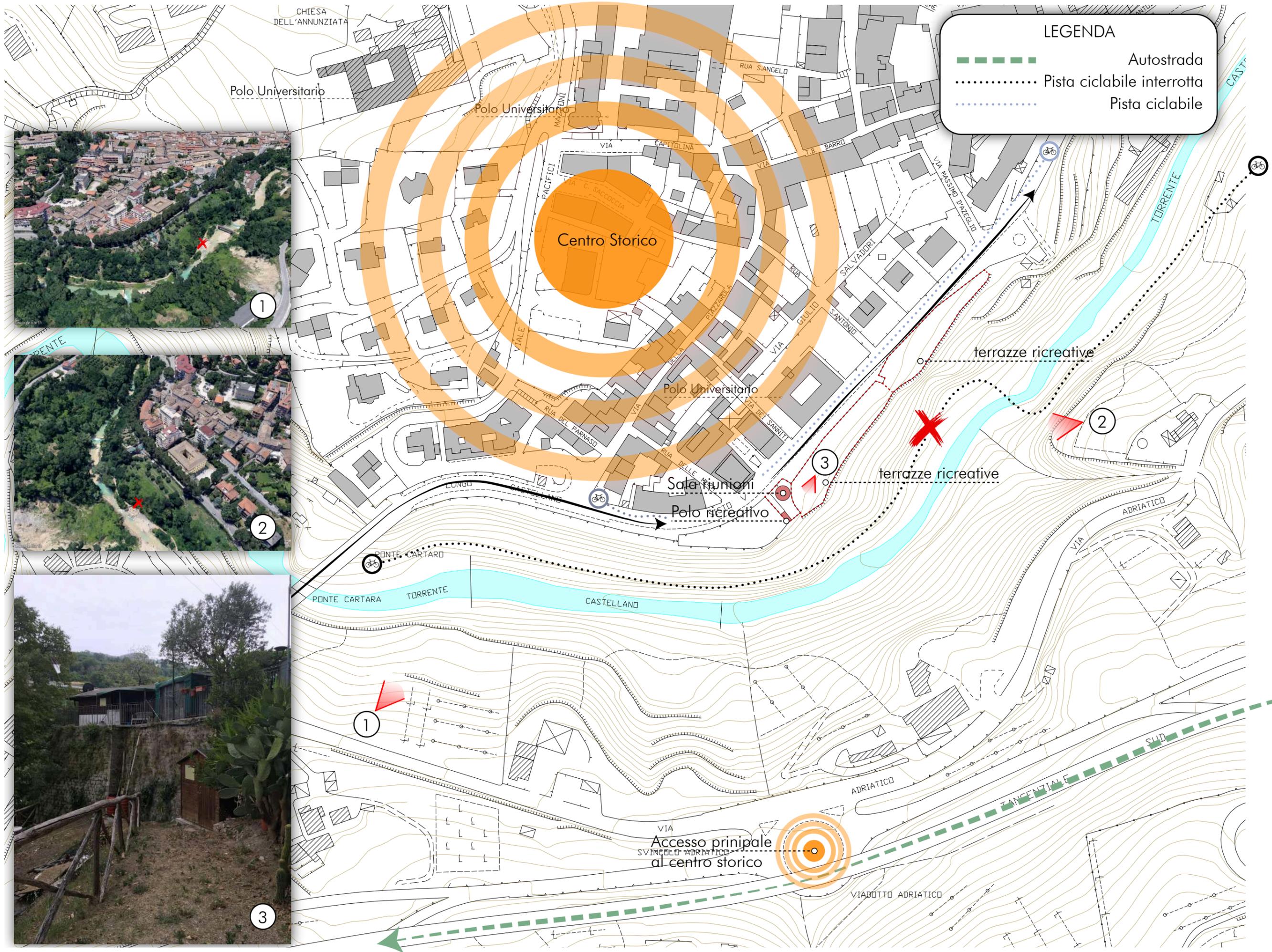
Il tecnico
 (Ing. Pierluigi Zampini)



REALIZZAZIONE DI STRUTTURA DI AGGREGAZIONE SOCIALE

Lungo Castellano, AP





LEGENDA

- Autostrada
- Pista ciclabile interrotta
- Pista ciclabile



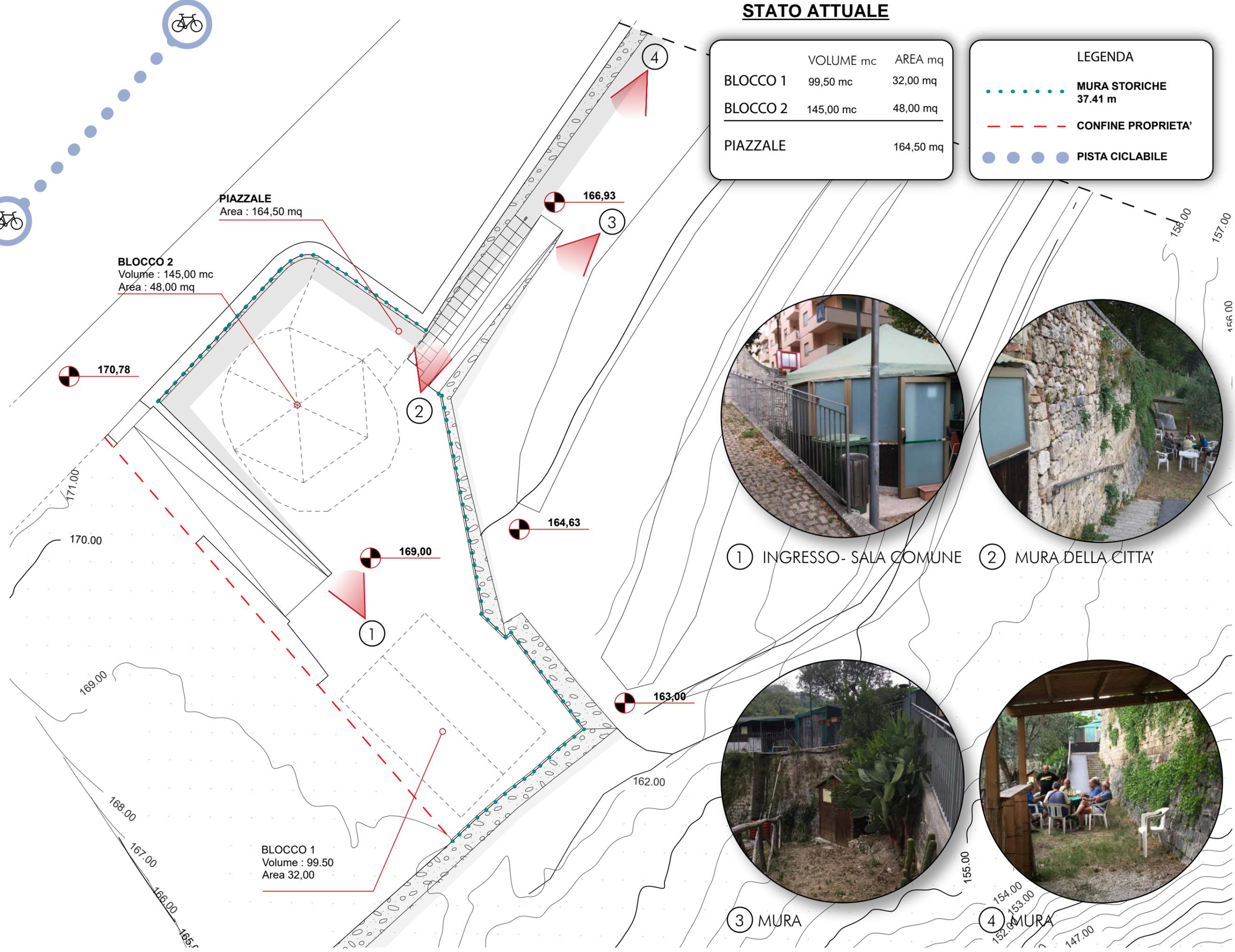
REALIZZAZIONE DI STRUTTURA DI AGGREGAZIONE
 in Lungo Castellano, AP

STATO ATTUALE

	VOLUME mc	AREA mq
BLOCCO 1	99,50 mc	32,00 mq
BLOCCO 2	145,00 mc	48,00 mq
PIAZZALE		164,50 mq

LEGENDA

- MURA STORICHE
37,41 m
- CONFINE PROPRIETA'
- PISTA CICLABILE



① INGRESSO - SALA COMUNE



② MURA DELLA CITTA'

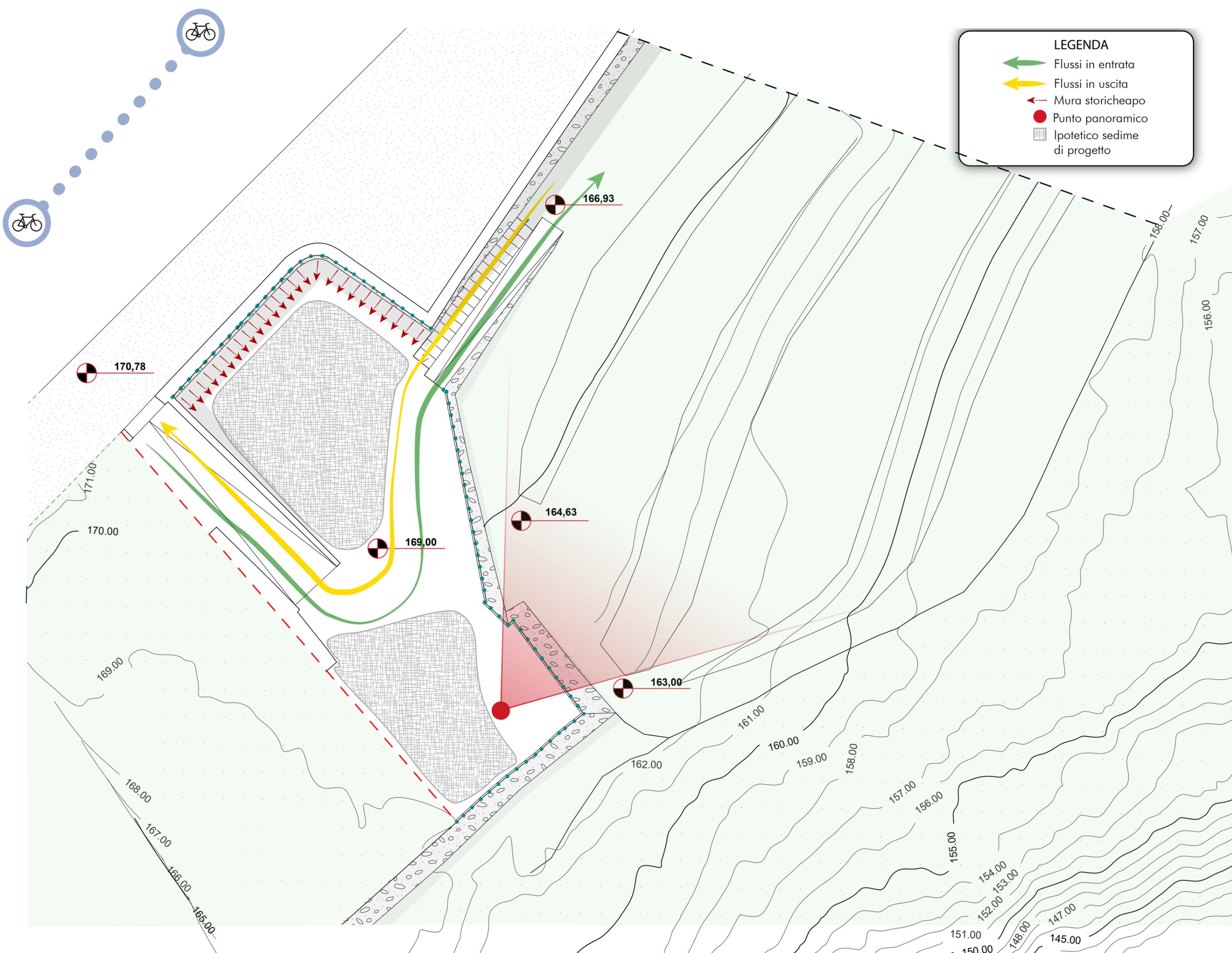


③ MURA



④ MURA







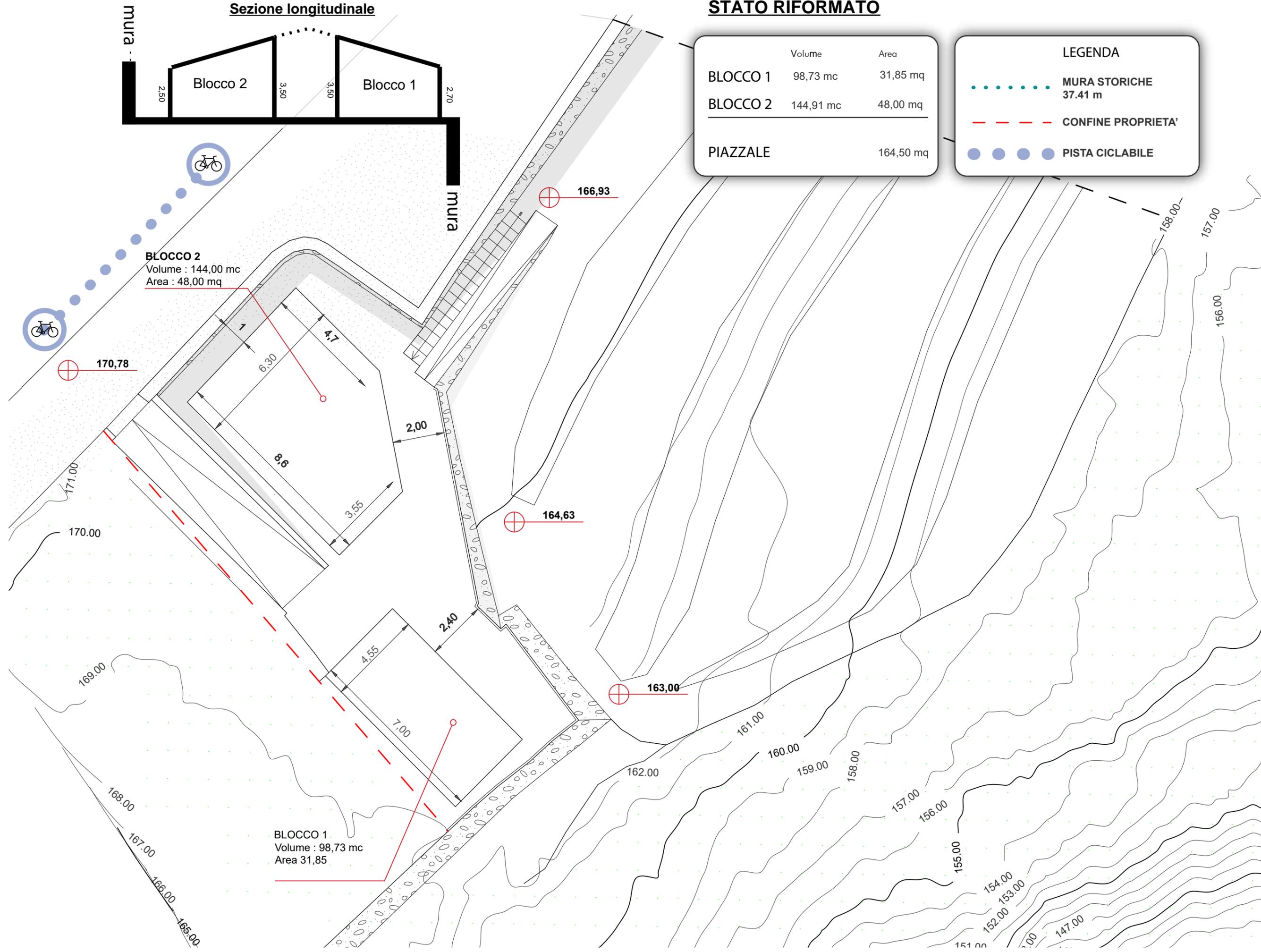
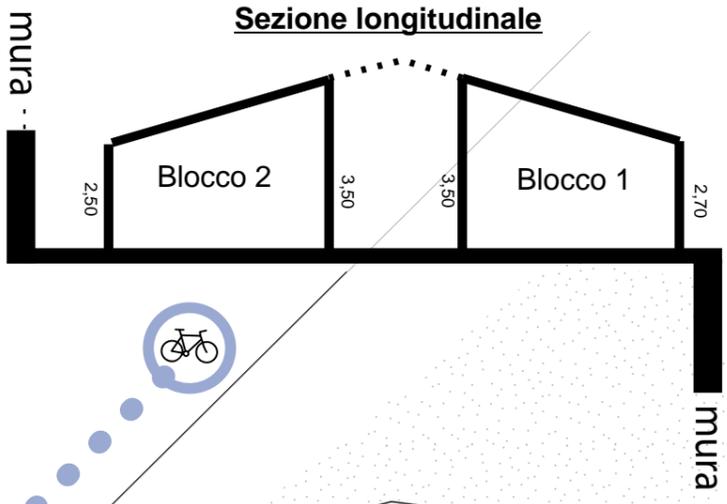
STATO RIFORMATO

	Volume	Area
BLOCCO 1	98,73 mc	31,85 mq
BLOCCO 2	144,91 mc	48,00 mq
PIAZZALE		164,50 mq

LEGENDA

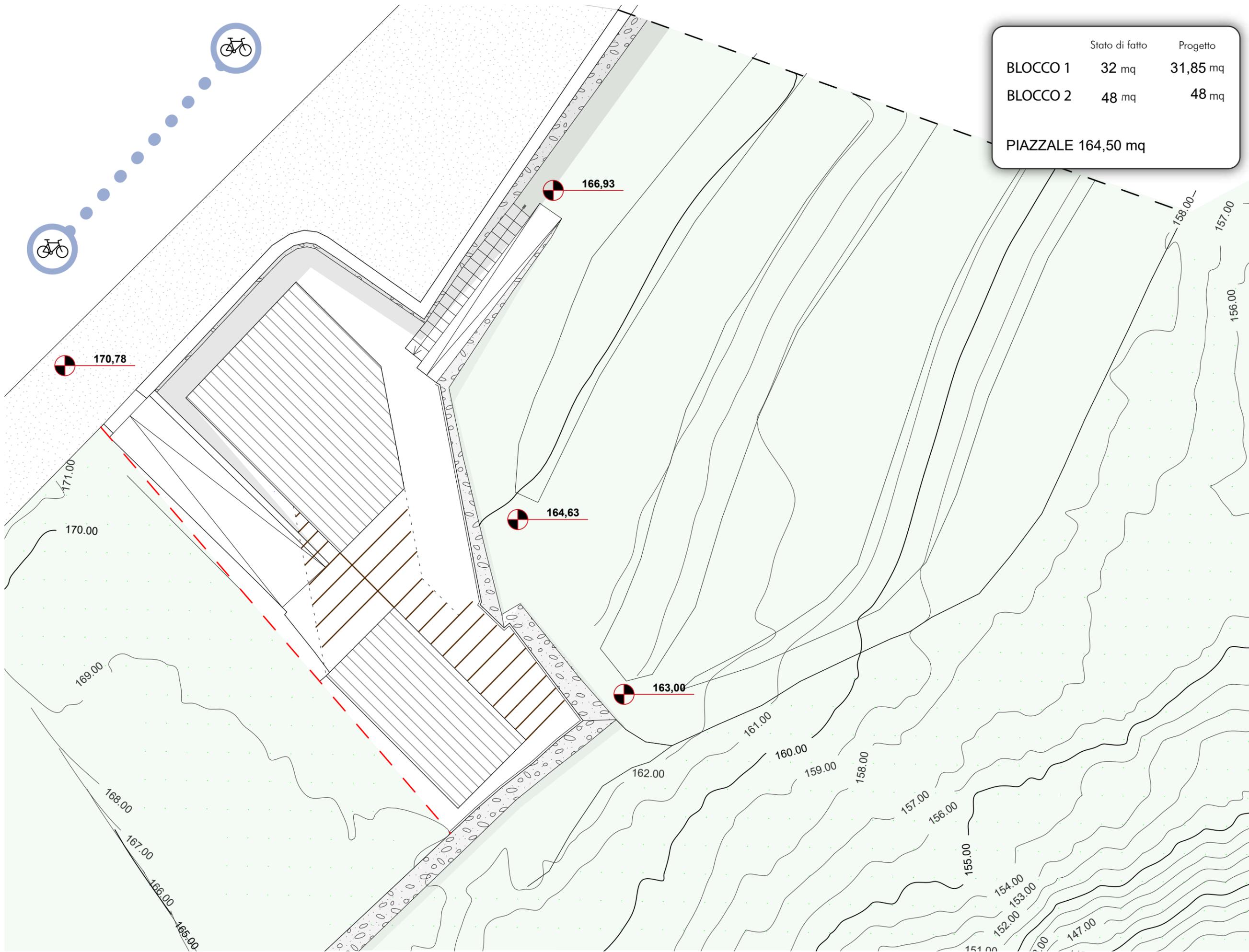
- MURA STORICHE 37,41 m
- CONFINE PROPRIETA'
- PISTA CICLABILE

Sezione longitudinale



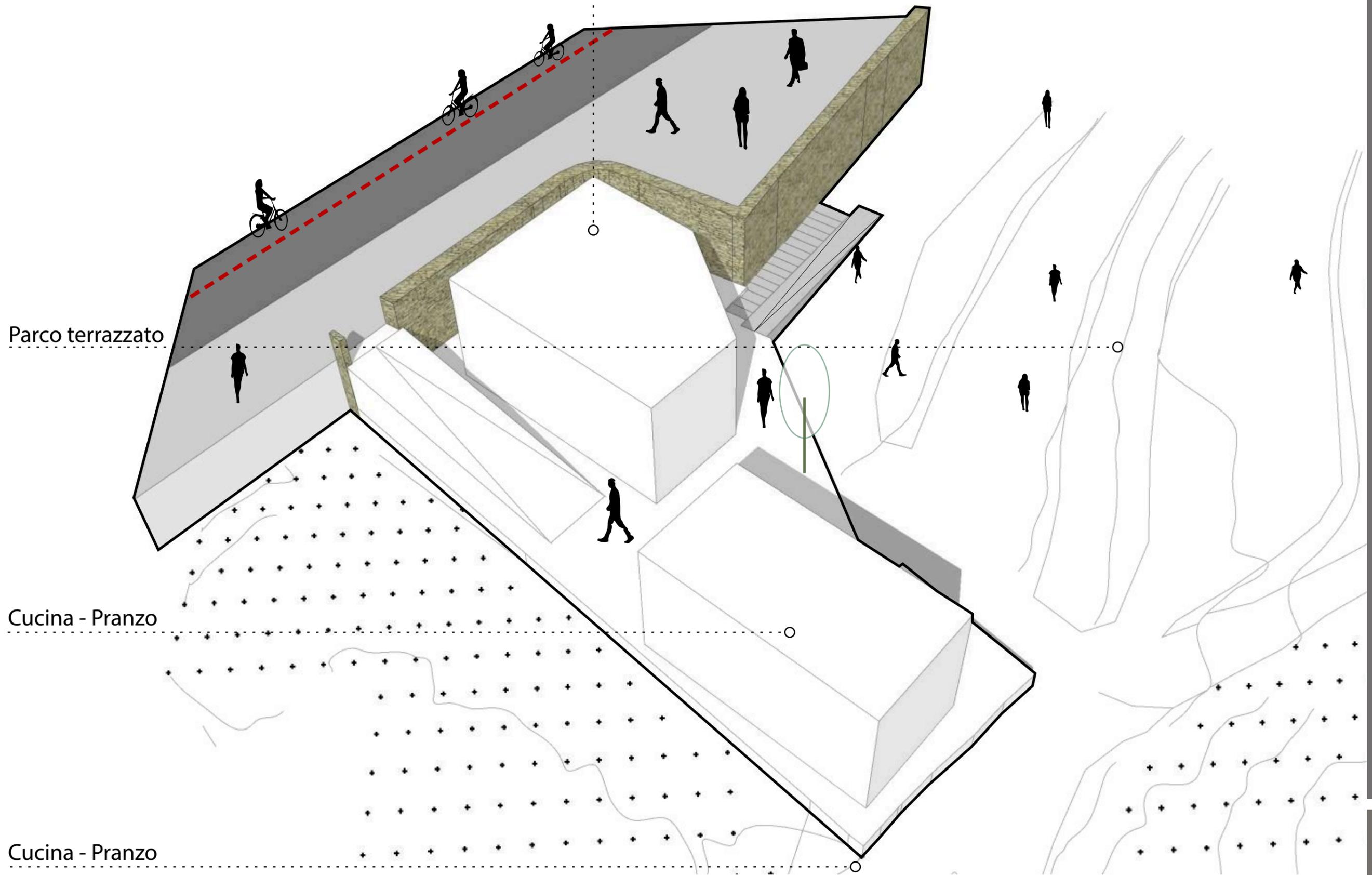
BLOCCO 2
Volume : 144,00 mc
Area : 48,00 mq

BLOCCO 1
Volume : 98,73 mc
Area 31,85



	Stato di fatto	Progetto
BLOCCO 1	32 mq	31,85 mq
BLOCCO 2	48 mq	48 mq
PIAZZALE	164,50 mq	

Area polivalente



Parco terrazzato

Cucina - Pranzo

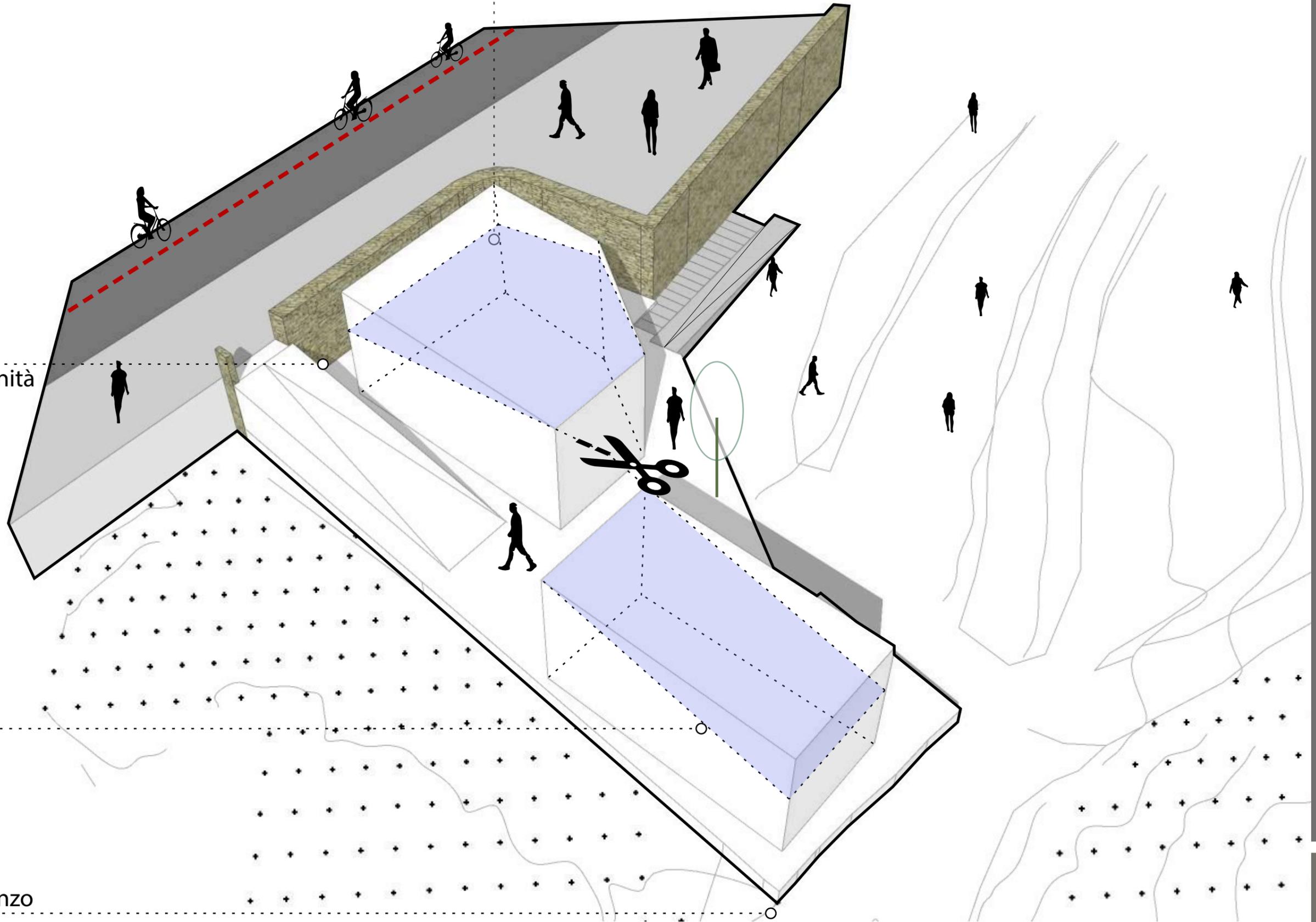
Cucina - Pranzo

Tagli

Il limite
un'opportunità

Tagli

Cucina - Pranzo

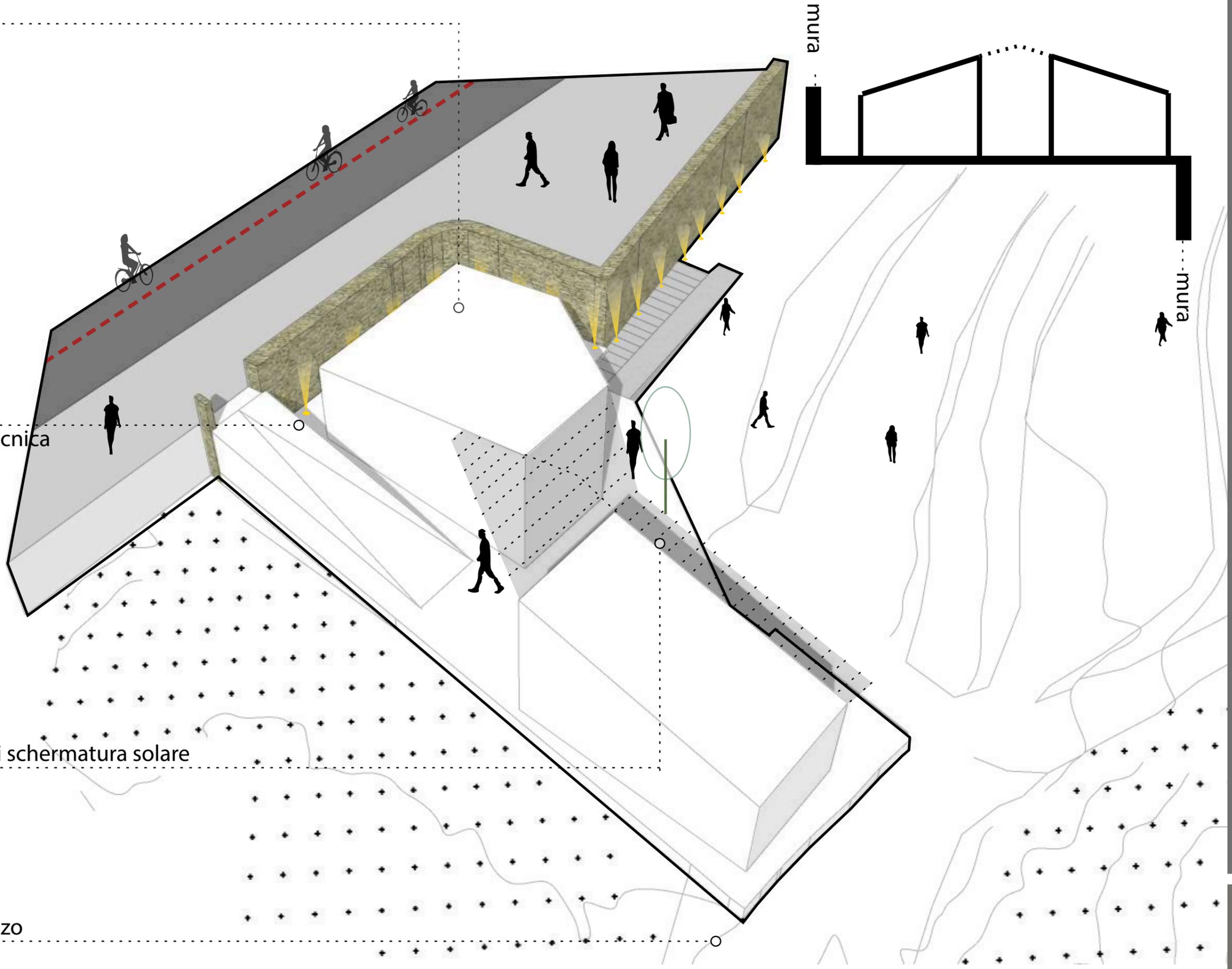


Tagli

Interventi di illuminotecnica

Dispositivi di schermatura solare

Cucina - Pranzo

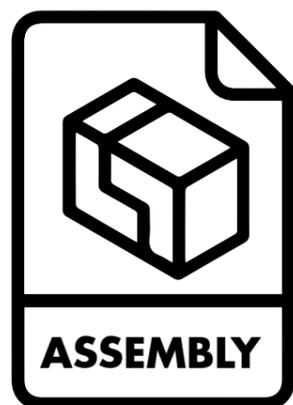


REALIZZAZIONE DI STRUTTURA DI AGGREGAZIONE
in Lungo Castellano, AP

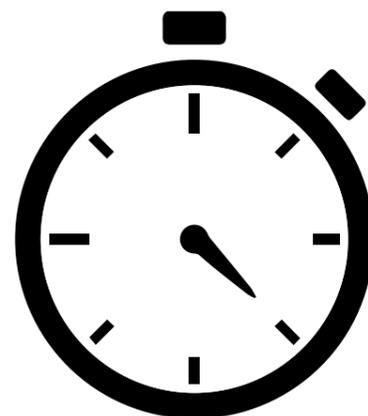


ASSOCIATI

MATERIALE DA COSTRUZIONE :
IPOSTESI XLAM



FACILITA' DI ASSEMBLAGGIO



TEPI DI COSTRUZIONE RIDOTTI

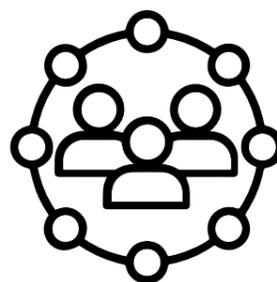


SOSTENIBILITA'

NECESSITA' DELL'UOGO :



INTEGRAZIONE SOCIALE



PARTECIPAZIONE



MIXITE' SOCIALE