



PIANO DI RECUPERO PR-3 Area "Ex-Sime" in variante al P.R.G.
e contestuale variante al P.R.G. per ampliamento di un tratto della sede stradale di via Ariosto

COMMITTENTE: M&P 1884 ASCOLI srl - via Tolignano 10, Ascoli Piceno
PROGETTAZIONE: arch. Giovanni De Angelis, arch. Francesco Glionna

DATA: giugno 2020

DOC.02 - RELAZIONE TECNICA

rev. n.01 del 16/01/2018	rev. n.02 del 05/03/2019	rev. n.03 del 22/07/2019	rev. n.04 del 02/03/2020			
--------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	--	--	--

STUDIO
DEGLI
ARCHITETTI

giovanni de angelis - francesco glionna

via delle torri 7 _ 63100 ascoli piceno _ tel/fax 0736 250853 _ lab1@studiodegliarchitetti.com _ www.studiodegliarchitetti.com

Comune di Ascoli Piceno
Piano di recupero PR-3 Area “Ex Sime” in variante al P.R.G. e
contestuale variante al P.R.G. per ampliamento di un tratto della
sede stradale di via Ariosto

RELAZIONE TECNICA

Il Piano Attuativo di iniziativa privata in oggetto è denominato “ Piano di recupero PR-3 Area “Ex Sime” in variante al P.R.G. e contestuale variante al P.R.G. per ampliamento di un tratto della sede stradale ddi via Ariosto”, ossia per la riqualificazione del complesso immobiliare “ex Sime” posto a ridosso del centro storico della città di Ascoli Piceno, attualmente di proprietà dalla Società M&P 1884 Ascoli srl, ubicato nel Comune di Ascoli Piceno in via L.Ariosto.

DATI URBANISTICI

Il PRG individua e perimetra alcuni brani di città che, per oggettiva degradazione o compressione del tessuto urbano di riferimento, necessitano di specifica riqualificazione finalizzata in particolare a:

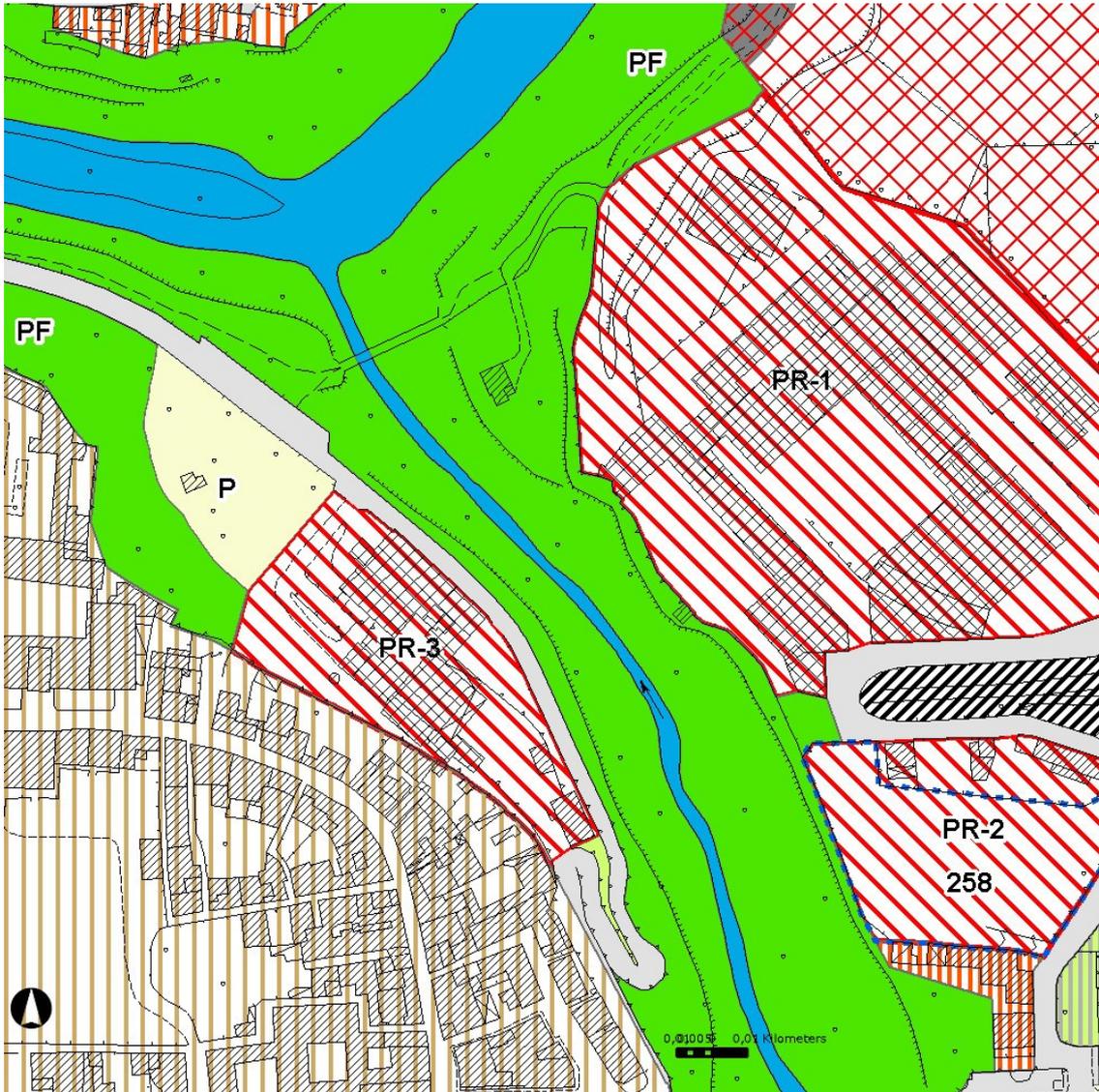
- promuovere trasformazioni urbane in termini di qualità, riducendo il consumo di suolo;
- creare spazi pubblici di elevata qualità;
- modernizzare le reti infrastrutturali e migliorare l’efficienza energetica;
- semplificare le procedure per l’attuazione di trasformazioni urbane complesse finalizzate alla riqualificazione di parti consistenti del sistema urbano;
- definire strategie integrate per il miglioramento delle parti degradate, anche attraverso la previsione di servizi e infrastrutture;
- garantire la pubblica incolumità ed aumentare il livello di sicurezza;
- ridurre il rischio idrogeologico e mitigare gli effetti dei cambiamenti climatici;
- contribuire alla realizzazione delle reti ecologico-ambientali.

Le modalità attuative dei suddetti piani di recupero prevedono la redazione di strumenti urbanistici preventivi di iniziativa pubblica ovvero di iniziativa privata con successivi interventi edilizi diretti, con attuazione mediante comparti d’intervento articolabili in più sub-comparti.

Dovranno in ogni caso essere garantite le superfici da destinare a standard urbanistici

entro il perimetro del piano di recupero nel rispetto di quanto previsto in merito alla dotazione di aree a standard dal D.M. n.1444/68, dalla L.R. n.34/92, dalla L.R. n.27/2009 e relativo regolamento approvato con delibera di G.R. n.120/2015.

L'area in oggetto è indicata dal PRG Vigente con una perimetrazione che individua un comparto unitario di intervento da assoggettare a specifici piani di recupero; in particolare l'area in oggetto è individuata come "PR 3 comprendente aree in località Porta Maggiore (Ex Sime)"



Stralcio planimetria del PRG vigente

Il Piano affronta l'urgente problema della trasformazione e del riuso dell'area in oggetto, ponendosi i seguenti obiettivi:

1. riconsiderare l'area nel suo insieme, non più dedicato ad una particolare produzione e non più gestito da un unico utente, al fine di riorganizzare il complesso industriale in una realtà urbanistica differenziata, dotata di servizi e standard urbanistici ed edilizi di qualità, da poter offrire ad un elevato numero di utenti;
2. raggiungere l'obiettivo sopra descritto senza costi ambientali e senza consumo di territorio;
3. recuperare il complesso di edifici esistenti frutto della stratificazione nel tempo e di tutti gli interventi succedutisi;
4. ricucire l'area con il contesto limitrofo collegandola in maniera più comoda al centro storico in modo da migliorarne la fruizione da parte dei cittadini;
5. revisionare e integrare le opere di urbanizzazione esistenti.

Le N.T.A. del P.R.G. specificano all'ART. 63- PIANI DI RECUPERO- le modalità di attuazione dei piani di recupero.

Le Indicazioni del P.R.G. per l'area in oggetto sono le seguenti:

PR 3

Individuazione: aree in località Porta Maggiore (Ex Sime)

Destinazione: residenziale, commerciale, direzionale, turistico-ricettiva, alberghiera, servizi, parcheggi

percentuale residenziale: max 30 %

Interventi ammessi: interventi di cui all'art. 3 lett. a), b), c), d) del DPR n. 380/01 senza superare la volumetria esistente. Sono ammesse opere di collegamento e riconnessione (scale, ascensori, passerelle) al tessuto esistente

Altezza: secondo altezze esistenti

DESCRIZIONE DELLO STATO ATTUALE



Vista satellitare dell'area

L'immobile oggetto di recupero è un insieme di edifici che compongono un unico complesso immobiliare originariamente destinato a Mulini per la produzione di farine e simili e poi, a seguito di numerosi interventi di modifica della condizione originaria, è stato trasformato in un complesso commerciale/direzionale con una porzione destinata a residenze. Il complesso della "ex SIME" si presenta come una delle emergenze architettoniche "contemporanee" più rilevanti del centro della città di Ascoli.

Costruita nel secolo scorso a ridosso dell'edificato storico della città e del Torrente Castellano, essa presenta una complessa articolazione volumetrica dovuta, tra l'altro, anche alla stratificazione di parti realizzate in epoche successive; tale stratificazione è testimoniata anche dalla differente struttura portante dei vari volumi che compongono l'edificio.

Il complesso negli anni è stato destinato a diverse funzioni produttive e commerciali; elementi fortemente caratterizzanti sono la presenza di una piccola centrale idroelettrica (peraltro ancora funzionante) che sfrutta l'energia del corso d'acqua del Castellano e la torre silos.

L'edificio si attesta su via Ariosto, alle porte del centro storico (all'imbocco della stessa via sarebbe stata posta l'originaria "Porta Maggiore") e si sviluppa ad una quota inferiore rispetto a quella del restante edificato della città, proprio per beneficiare della vicinanza del corso d'acqua.

Da un punto di vista compositivo, come accennato, il complesso presenta la stratificazione di interventi effettuati in diversi periodi storici che hanno portato alla condizione attuale.

In particolare l'immobile consta di diversi corpi di fabbrica composti da più piani, inoltre l'articolazione volumetrica ha consentito di ricavare ampi spazi aperti destinati a corti interne e terrazze che contribuiscono a movimentare ulteriormente la composizione dell'edificio.

Elemento fortemente caratterizzante è anche l'alta torre silos posta a sud, che si erge come un "totem".



Vista del silos dal Ponte di Porta Maggiore

Immediatamente a ridosso dell'immobile si sviluppa un'ampia area libera posta alla quota di calpestio del piano inferiore.

Il complesso si sviluppa tra due importanti assi viari: via Ariosto, che collega il quartiere

di Porta Maggiore con quello di Campo Parignano e C.so Mazzini, asse viario principale che percorre da est ad ovest l'intero centro storico della città.



Vista dell'area ovest

A fare da quinta all'intero complesso verso sud si stagliano le mura della città in parte degradate e ricoperte da erbe infestanti, che però evidenziano la necessità di dialogare con l'intero complesso.

Inoltre l'ampia area verde libera posta a ridosso dell'immobile si connota come potenziale polmone verde cittadino.

Vista la sua dimensione e la sua posizione, l'edificio rappresenta un tema fondamentale da considerare nella pianificazione dello sviluppo e della riqualificazione del centro storico di Ascoli Piceno, rivestendo un ruolo di notevole importanza per la possibilità di condensare in un unico immobile numerose funzioni di cui lo stesso agglomerato

urbano risulta carente.

LINEE GUIDA PROGETTUALI

Le peculiarità del complesso, sinteticamente descritte, stimolano alla riqualificazione dell'intero immobile e dell'area circostante che per posizione, dimensione e caratteristiche architettonico-paesaggistiche offrono numerosi spunti progettuali; lo studio preliminare dell'area ha quindi evidenziato la naturale vocazione della stessa a molteplici destinazioni che, convivendo, possano apportare un valore aggiunto all'intero centro cittadino, rivitalizzandone così l'offerta in termini economico-commerciali, di servizi, culturali, abitativi ed inoltre integrando in maniera significativa la quantità di parcheggi a servizio della città.

Il Piano affronta l'urgente problema della trasformazione e del riuso dell'area in oggetto, ponendosi i seguenti obiettivi:

- riconsiderare l'area nel suo insieme, non più dedicato ad una particolare produzione e non più gestito da un unico utente, al fine di riorganizzare il complesso industriale in una realtà urbanistica differenziata, dotata di servizi e standard urbanistici ed edilizi di qualità, da poter offrire ad un elevato numero di utenti;
- raggiungere l'obiettivo sopra descritto senza costi ambientali e senza consumo di territorio;
- recuperare il complesso di edifici esistenti frutto della stratificazione nel tempo e di tutti gli interventi succedutisi;
- ricucire l'area con il contesto limitrofo collegandola in maniera più comoda al centro storico in modo da migliorarne la fruizione da parte dei cittadini;
- revisionare e integrare le opere di urbanizzazione esistenti.
- Individuare spazi a servizio della città concedendo spazi e locali all'amministrazione pubblica per consentire lo sviluppo di attività a scopi sociali e culturali;
- riportare alla luce l'evoluzione e la stratificazione costruttiva dell'intero edificio mediante un percorso culturale all'interno dell'intero immobile;

L'intento progettuale è pertanto incentrato alla riqualificazione dell'intero complesso per consentire il riuso degli edifici e degli spazi esistenti in modo da restituire alla città un'area ormai in disuso da molti anni.

Inoltre il progetto prevede la “ricucitura” dell’area con il centro storico, infatti mediante un sistema di risalite (scale mobili, ascensori ecc.) si potrà collegare l’intera area con gli spazi aperti presenti tra C.so Mazzini e le mura cittadine rendendolo facilmente accessibile e fruibile sia ai residenti che non attraverso un percorso inserito in un piccolo parco urbano.



Schema di prospetto di progetto

Inoltre come suggerito nella richiesta di integrazione da parte del Comune, si propone la contestuale variante al P.R.G. per potere ampliare un tratto di sede stradale lungo via Ariosto ed inserire nelle NTA, tra quelle ammesse, anche la destinazione di piccole attività artigianali con punto vendita.

Quindi come indicato nelle NTA si inseriranno una nuova destinazione tra quelle ammesse, come di seguito riportato

PR 3

Individuazione: aree in località Porta Maggiore (Ex Sime)

Destinazione: residenziale, commerciale, direzionale, turistico-ricettiva, alberghiera, servizi, parcheggi – attività artigianali con punto vendita

percentuale residenziale: max 30 %

Interventi ammessi: interventi di cui all’art. 3 lett. a), b), c), d) del DPR n. 380/01 senza superare la volumetria esistente. Sono ammesse opere di collegamento e riconnessione (scale, ascensori, passerelle) al tessuto esistente

Altezza: secondo altezze esistenti

Il progetto di recupero dell'area si configura essenzialmente come un'operazione di riuso dell'esistente mediante alcuni interventi volti alla conservazione dell'intero immobile senza snaturarne le caratteristiche principali, ma garantendone un riutilizzo adeguato al contesto contemporaneo.

Si effettueranno sistemazioni del terreno degli spazi esterni in modo da mitigare le pendenze per potere permettere la realizzazione di spazi a parcheggio o per sistemare le aree verdi.

Saranno mantenuti i volumi esistenti, con l'inserimento esclusivamente degli elementi esterni di connessione tra gli spazi e i locali quali passerelle e scale esterne e strutture per la realizzazione di spazi a sbalzo per la realizzazione di terrazze negli spazi interni del fabbricato.

Il progetto prevede la riqualificazione degli elementi di connessione verticale quali volumi scale esterne con l'ammodernamento degli elementi connessi (ascensori ecc.)

La torre silos sarà in parte "svuotata" e destinata a nuove funzioni anche mediante la demolizione delle tamponature esterne e mediante l'inserimento di nuovi elementi di connessione verticale.

La porzione sommitale del silos sarà smontata e si interverrà rifacimento della copertura esistente con strutture leggere e tamponature in pareti vetrate, in modo da creare un "belvedere" da destinare a varie funzioni.

Si inseriranno, nel rispetto delle peculiarità del fabbricato e del contesto circostante, elementi tecnologici volti sia al risparmio energetico che all'utilizzo di fonti rinnovabili.

Inoltre si potranno inserire sui prospetti elementi di rivestimento delle facciate quali brise soleil e pannelli leggeri di metallo o materiali simili.

La torre diventerà elemento rappresentativo e manterrà la connotazione di un totem identificativo dell'intero complesso.



La riqualificazione dell'intero complesso passerà attraverso l'inserimento di nuove funzioni diverse all'interno dei locali oltre a quelle già esistenti quali commerciali, direzionali e residenziali, oltre a piccole attività artigianali dotate di punto vendita, infatti la volontà progettuale è quella di destinare una porzione dell'immobile per spazi dove aziende votate alla valorizzazione della qualità dei prodotti del territorio possano promuovere le proprie attività mediante la realizzazione di spazi di trasformazione e vendita dei prodotti stessi.

Infatti, anche in continuità con la destinazione originaria dell'immobile, alle funzioni attuali si affiancherà la possibilità di destinare alcuni spazi ad attività di trasformazione e vendita di prodotti agricoli, quali produzioni e lavorazioni di farine, produzioni di pasta fresca e pane, trasformazione di prodotti agricoli quali olive ecc., produzione e vendita di marmellate e derivati della frutticoltura, uova, miele, prodotti latticini e formaggi, vino verdure ed altre attività assimilabili, tutte contraddistinte dalla produzione di qualità; in tal modo si potrà dare l'opportunità ad aziende del territorio di potere valorizzare,

trasformare e vendere i propri prodotti.

Il piazzale esistente, accessibile da via Ariosto, sarà utilizzato come piazzale di servizio per l'intero complesso con l'inserimento di parcheggi e spazi di accesso ai locali interni.

Sarà mantenuta la turbina idroelettrica, realizzando anche un piccolo spazio museale a scopo didattico e dimostrativo del suo funzionamento.

Da un punto di vista tempistico l'intervento potrà essere sviluppato per fasi.

Essenzialmente il piano prevede che la zona sud-est, verso via Ariosto sia destinata a residenze, sempre nel rispetto delle percentuali previste dalle NTA del PRG.

Quindi il corpo di fabbrica isolato a ridosso di via Ariosto sarà riqualificato mantenendo la attuale destinazione residenziale, mentre i locali al di sotto del piazzale che si affacciano verso il fiume potranno essere trasformati in unità abitative dotate di soppalchi interni; la zona residenziale sarà servita dai parcheggi accessibili da via Ariosto sia posti sul piazzale esistente al piano quota 0 che al piano quota-3.

I piani superiori a quota 0 saranno destinati a funzioni direzionali, mentre i piani sottostanti potranno essere destinati sia a funzioni commerciali, che a servizi terziari che alle piccole attività "artigianali" di trasformazione e vendita di prodotti agricoli di aziende del territorio sopra descritti.

Le coperture piane saranno destinate a terrazze o tetti giardino e potranno essere attrezzate con tettoie o pergolati.

All'interno si ricostruirà un percorso culturale che sveli tutte le fasi costruttive e funzionali dell'edificio a partire dalla parte di prima edificazione fino alle parti più recenti in modo da ripercorrere tutte le fasi di evoluzione culturale delle varie attività succedutesi nel tempo.

In tal modo si realizzerà una sorta di museo dell'"archeologia industriale" dell'edificio anche con la possibilità di vistare le turbine esistenti.



Inoltre, per quanto fuori dal perimetro del Piano di recupero, il proponente intende riqualificare l'area verde (di propria proprietà) che collega l'immobile alle vasche di compensazione presenti a ridosso del ponte di Porta Maggiore realizzando un parco fluviale integrato con il percorso culturale sopra descritto ed in modo da rendere fruibile alla cittadinanza un'area ormai inaccessibile da molto tempo.

All'interno dell'immobile saranno anche individuati spazi da destinare a servizio della città concedendo dei locali all'amministrazione pubblica per consentire lo sviluppo di attività a scopi sociali e culturali.

Le aree esterne saranno destinate in parte a parcheggi ed in parte a verde così da riqualificare l'area che comunque risulta inserita in contesto tra il centro storico ed il "parco fluviale".

Il progetto in variante prevede di inserire nella perimetrazione del piano di recupero anche la parte della strada a valle dell'immobile e parte dell'area verde in modo da procedere alla riqualificazione anche di quella porzione.

Come detto si realizzerà così anche l'allargamento della sede stradale del tratto di via Ariosto a valle dell'edificio, infatti in tal modo si potrà garantire una migliore fruibilità dell'edificio favorendo gli accessi carrabili evitando problematiche e congestioni del

traffico dovute alla presenza degli accessi stessi; In più sarà così possibile realizzare un tratto di marciapiede che permetta anche il transito pedonale a ridosso della recinzione dell'edificio collegato al limitrofo spazio di parcheggio pubblico.

Il progetto prevede anche la possibile realizzazione di un tratto di marciapiede che colleghi pedonalmente il piazzale esistente su via Ariosto alla quota del Ponte di Porta Maggiore, in modo da rendere l'intero complesso facilmente accessibile ai pedoni anche da quel lato.

STANDARD URBANISTICI

Le aree a standard sono state dimensionate secondo le disposizioni delle leggi nazionali e regionali attualmente in vigore e delle NTA del vigente P.R.G., in particolare saranno garantiti tutti gli standard previsti dal DM 1444/68, dalla L.122/89 e dal REGOLAMENTO REGIONALE 02 MARZO 2015, n.1 approvato con DGR n.120 del 02/03/2015.

In particolare per il calcolo degli standard delle aree residenziali, comprese le aree destinate a servizi ed a direzionale, si è fatto riferimento all'art.3 e 4 D.M. 1444/68 e considerando che il piano di recupero oggetto della presente relazione ricade in "zona B" del PRG comunale, ai fini della determinazione delle quantità minime prescritte dallo stesso articolo dei DM, la superficie è stata considerata in misura doppia di quella effettiva.

Per le aree commerciali si è fatto riferimento a quanto previsto dall'art.5 del DM 1444/68, la superficie richiesta è stata ridotta alla metà, ai sensi dello stesso articolo in considerazione del fatto che l'area ricade in "zona B" del PRG comunale e presenta già spazi commerciali ed inoltre che sarà realizzato dalla parte proponente il parcheggio pubblico nell'area limitrofa a quella del piano di recupero.

Per le aree residenziali si sono calcolati anche i parcheggi in riferimento alla Legge n.122/89, mentre per le aree commerciali si è fatto riferimento anche a quanto previsto dal REGOLAMENTO REGIONALE 02 MARZO 2015, n.1 approvato con DGR n.120 del 02/03/2015, considerando superficie di vendita il 35% della superficie totale delle aree commerciali; la superficie risultante è stata maggiorata del 10% per la possibilità di vendita di alimenti.

Sinteticamente si riporta la tabella con gli standard richiesti e quelli di progetto, per maggiori dettagli si rimanda al “DOC.14 – Confronto standard”:

STANDARD RICHIESTI					
<i>DM 1444/68 art.3-4 (n.abit x 9mq)</i>	<i>LR 34/92 art.21 (n.abit x 3mq)</i>	<i>Legge n.122/89 (vol x 0.10)</i>	<i>DM 1444/68 art.5 (SUL x 0.80 x 1/2)</i>	<i>Regol. Reg. n.1 02/03/15 (MS1)</i>	<i>integrat. (SUL x 0.80 x 1/2)</i>
531,00 mq (di cui 265,50 di parcheggi)	177,00 mq	2.186,75 mq	1.238,27 mq (di cui 619,14 di parcheggi)	529,75 mq	1.238,27 mq (di cui 619,14 di parcheggi)

	Richiesti	Progetto
Spazio pubblico attrezzato	$(531,00/2+177,00) =$ 442,50 mq	553,80 mq
Parcheggi (DM 1444/68 art 3-4-5)	$(531,00/2+1238,27/2) =$ 884,64 mq	915,00 mq
Parcheggi (Legge 122/89)	2.186,75 mq	2.200,00mq

NOTA: parcheggi richiesti dal Regol. Reg. n.1 del 02/03/2015 529,75 < 2200.00mq parcheggi da progetto, mentre le attrezz. integrat. necessarie sono pari a 1238.27mq saranno compensati considerando l'area a parcheggi limitrofa

I progettisti
