COMUNE DI ASCOLI PICENO

Provincia di Ascoli Piceno

Piano di Recupero di iniziativa privata in variante al PRG, su immobili sitiin Via Annibal Caro 2

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

PROPONENTI: Conti Giuseppe - Tasca Giuseppina

Ascoli Piceno, 05/07/2023

I Tecnici
Arch. Laura Cennini
Geom. Bernardino Virgulti

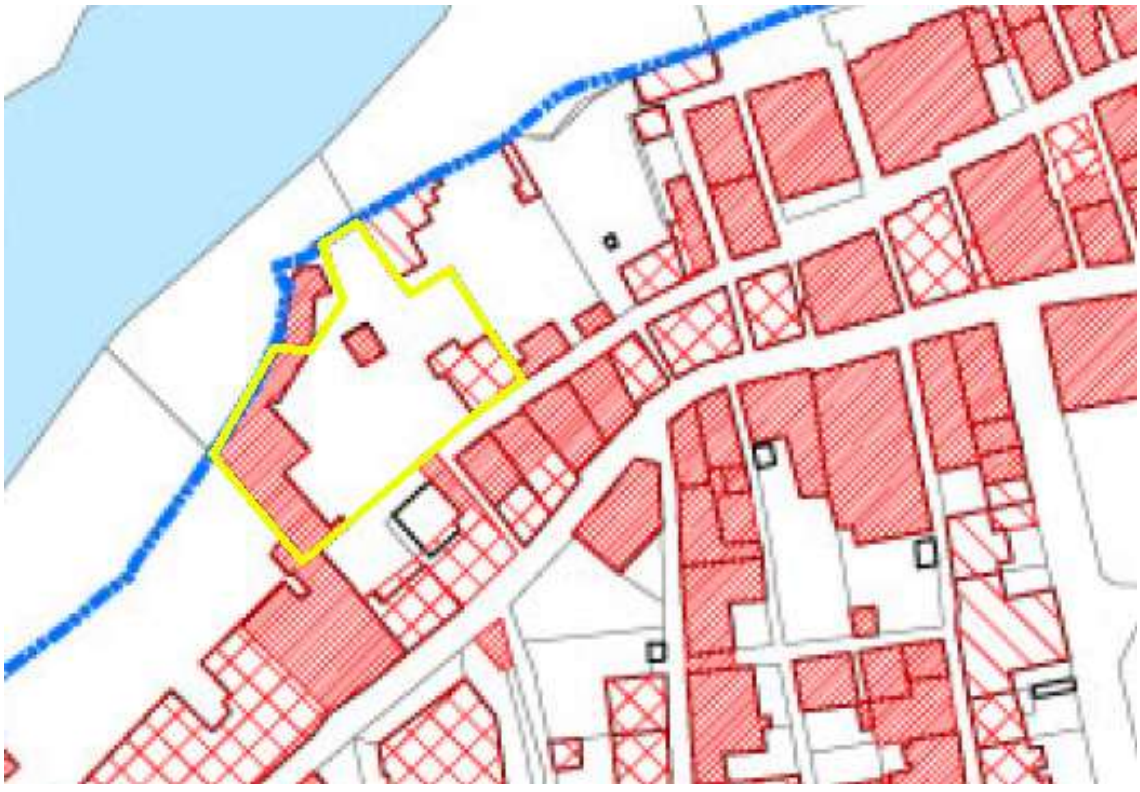
Piano di Recupero di iniziativa privata in variante al PRG, su immobili siti in Via Annibal Caro 2

La presente relazione illustra i contenuti e le proposte di un piano di recupero di iniziativa privata di un'area sita nel centro storico di Ascoli Piceno. L'intervento si configura come ristrutturazione edilizia e pertanto necessita della presentazione di una proposta di variante puntuale delle NTA e delle prescrizioni contenute nella "Guida agli Interventi" di cui alla Variante al PPE Centro Storico approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 19 del 24/03/2021 e smi.
Trattasi di una serie manufatti condonati di vecchia costruzione, individuati al Foglio 169 mappale 279 e siti in Via Annibal Caro, 2 di proprietà dei sig.ri CONTI Giuseppe nato a Roccafluvione (AP) il 06/10/1943, residente in Via Annibal Caro n° 2, 63100 Ascoli Piceno (AP) e TASCA Giuseppina nata ad Acquasanta Terme (AP) il 16/10/1949, residente in F.ne Farno – 63095 AcquasantaTerme (AP),

La proprietà ha dato mandato di effettuare una campagna di scavi sulla basedelle indicazioni e del controllo della Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio delle Marche che ha rilasciato, in data 02/10/2019 apposito nulla osta all'intervento, per quanto attiene alla tutela del patrimonio archeologico, come da allegato. Si precisa che il nulla osta era stato richiesto per un intervento di recupero che pur diversificandosi nelle capacità volumetriche e morfologiche insisteva su un sedime che include l'attuale proposta. Pertanto le conclusioni assunte nell'atto sono integralmente valevoli per la presente proposta.
Si è quindi proceduto con una valutazione dello stato di fatto del lotto, individuando il volume dei manufatti da demolire e, conseguentemente di quello dell'edificio da ricostruire, comprensivo di parcheggio interrato posto ad una quota di – 2.80 ml rispetto al piano di campagna attuale.

1. Identificazione e descrizione dello stato attuale

L'area è ubicata nel Comune di Ascoli Piceno, in Via Annibal Caro n° 2 ed è ricompresa nel centro storico di Ascoli Piceno



Stralcio – Variante al Piano Particolareggiato Esecutivo – Prescrizione per gli edifici nella variante

al PPE | scala 1:2000

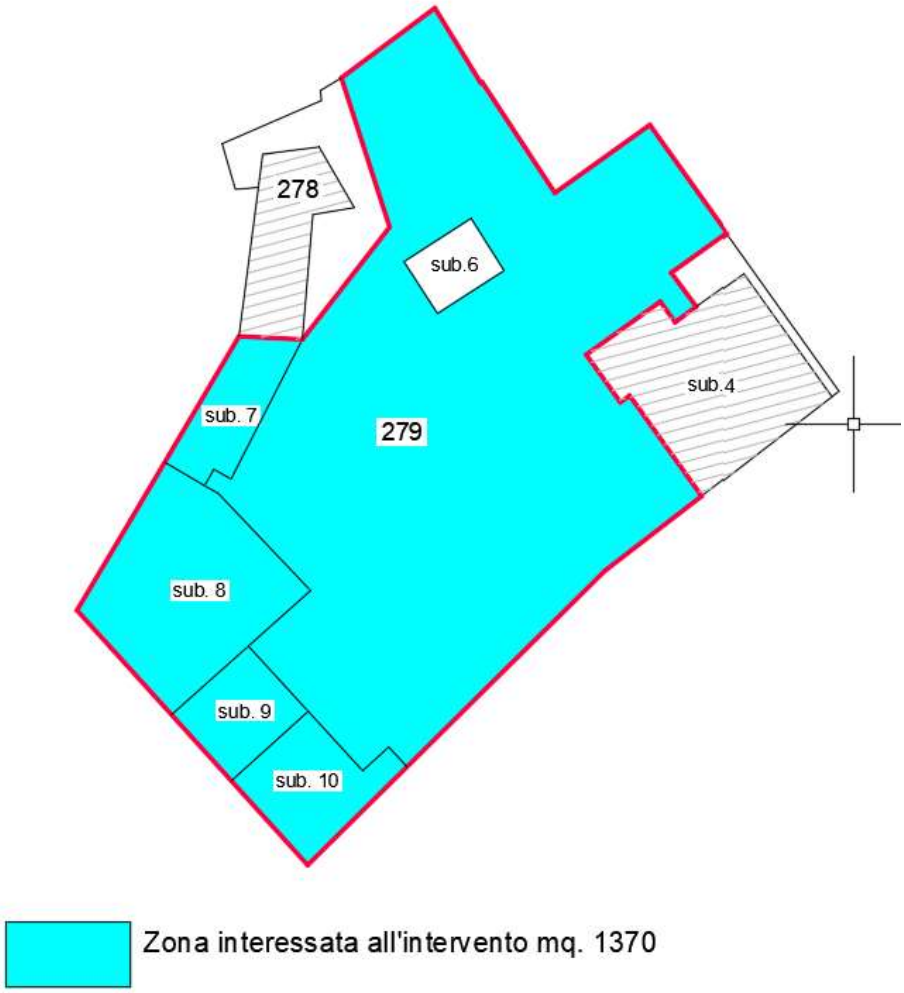
Mappale interessato dall'intervento è contraddistinto NCT al Foglio 169 p.lla 279 | scala 1:1000

Stralcio vista aerea

Sull'intera area di proprietà dei committenti ricadono due fabbricati di civile abitazione in muratura, un esteso manufatto realizzato con materiali vari del volumedi **mc 959,88**, come da pratiche definite dai condoni edilizi, oltre una tettoia, come di seguito evidenziati.

N° Ordine	Estremi Catastali Descrizione	Titoli Autorizzativi	Superficie	Volume
1	F. 169/A Part. 279 sub. 6 Tettoia	P.D.C. a Sanatoria n° 36/2014 SCIA del 02/10/2017	mq. 25,08	----------
2	F. 169/A Part. 279 sub. 7 Deposito	P.D.C. a Sanatoria n° 6/2013	mq. 42,61	mc. 127,61
3	F. 169/A Part. 279 sub. 8 Deposito	P.D.C. a Sanatoria n° 5/2013	mq. 137,33	mc. 514,90
4	F. 169/A Part. 279 sub. 9 Deposito	P.D.C. a Sanatoria n° 51/2011	mq. 41,91	mc. 147,96
6	F. 169/A Part. 279 sub. 10 Deposito	P.D.C. a Sanatoria n° 4/2013	mq. 54,69	mc. 169,41
TOTALI			mq. 301,89	mc. 959,88

I fabbricati di civile abitazione in muratura non sono oggetto di intervento di trasformazione.



Estratto di mappa catastale con superfice totale particella 279

I manufatti da demolire sono costituiti da quattro unità immobiliari sub 7-8-9 e 10 destinate a depositi, oltre una unità destinata a tettoia sub 6, catastalmente descritti come segue:

P.lla 279, sub. 8 – Foto 1

La p.lla 279, sub. 9 è un manufatto, con copertura ad una falda, sostenuto da un lato da un muro, mentre dall'altro da due pilastrini in legno infissi in profondità alti m. 3,80; le travi portanti, anch'esse in legno, sostengono una orditura secondaria sempre in legno edun manto in lamiera ondulata.

La p.lla 279, sub. 10 è un manufatto con copertura ad una falda, sostenuta per due lati contigui da un muro; all'interno è presente un setto portante, mentre sul lato Nordsono presenti dei pilastrini in legno infissi in profondità; le travi portanti, sono anch'esse in legno e sostengono una orditura secondaria sempre in legno ed un mantoin lamiera ondulata.

P.lla 279, sub. 10 – Foto 2

P.lla 279, sub. 10 – Foto 3

Per quel che attiene le murature si riscontra la presenza diffusa di laterizi forati di diverse dimensioni; lo stato generale dei manufatti è in pessime condizioni.

2. Descrizione dell'intervento

Il piano di recupero di iniziativa privata, prevede la riqualificazione del fondo privatodi cui sopra avente la superficie di circa 1370 mq, prospicente via Annibal Caro, attraverso la demolizione di una serie di manufatti di scarsa qualità, in uno stato di evidente degrado.

Il progetto elaborato prevede la demolizione dei quattro manufatti fatiscenti e della tettoia e la successiva realizzazione di un fabbricato di civile abitazione con parcheggio interrato, rispondente alle normative antisismiche ed a quelle di contenimentoenergetico che recuperano il volume oggetto di demolizione (nuovi mc 958,63 contro gli attuali mc 959,88).

Nel complesso l'area sarà così suddivisa:

- un'area di accesso perdonale e carrabile ad uso pubblico che smista l'accesso al nuovo edificio, l'accesso all'edificio di civile abitazione esistente e l'accesso pedonale ad un'area di verde pubblico attrezzato che sarà ceduta all'Amministrazione Comunale;
- la realizzazione di un'area a verde pubblico attrezzato;
- un'area di pertinenza del fabbricato di civile abitazione esistente;
- un'area di pertinenza del nuovo fabbricato di civile abitazione;

Gli unici volumi della proprietà richiedente che vengono mantenuti inalterati sono un edificio residenziale unifamiliare, con due piani fuori terra ed un piano seminterrato, ed un edificio unifamiliare a un piano fuori terra, quest'ultimoidentificato con la p.lla n. 276, in quanto non facenti parte del piano di recupero.

Sotto il profilo urbanistico si rileva che l'area di intervento, in base al vigente strumento urbanistico (PRG), è classificata "Zona A – Centro Storico" disciplinatadalle Norme Tecniche di Attuazione e dalle prescrizioni contenute nella "Guida agliInterventi" di cui alla Variante al PPE Centro Storico approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 19 del 24/03/2011 e s.m.i.

Secondo il suddetto strumento urbanistico, il lotto oggetto dell'intervento appartiene alla zona A4

VALORI DI PROGETTO	
Superficie fondiaria SF	1.370 mq
Indice fondiario per nuovi volumi - IF	0 (Zona A)

VOLUME DI PROGETTO = 958,63 mc

PIANO	**SUPERFICIE Lorda [mq]**	**ALTEZZA interpiano [ml]**	**Piano terra**	**VOLUME da considerare**
Interrato	266,40	2,80	745,92	NO (interrato)
Piano terra	150,07	3,00	450,21	SI
Piano primo	150,07	2,70	405,19	SI
Deposito	30,54 mq	3,38 m	103,23 mc	SI
Totale	**330,68 mq**		**958,63 mc**	

Considerando che il volume oggetto dell'intervento di demolizione e ricostruzione di manufatti condonati pari a 958,63 mc non è stato considerato nel PPE vigente ai fini del calcolo degli abitanti insediabili e degli standard urbanistici del PPE occorre prenderlo in considerazione per il calcolo degli standard aggiuntivi.

Nel rispetto della normativa regionale, si suddivide il totale per 120 mc/abitanteottenendo quindi:

Nr. Abitanti teorici

Volume nuovo edificio	**958,63** mc
Volume minimo per ogni abitante	120 mc/ab
Nr. Abitanti teorici aggiuntivi	**958,63** / 120 ≈ **8**

Si considera quindi un numero di 8 abitanti teorici insediantisi all'interno della p.lla 279

Il progetto è conforme agli standard urbanistici vigenti, come indicato nellaseguente tabella:

TIPOLOGIA DI STANDARD	Standard mq x ab.	Nr. abitanti	Quantità prescritta	Quantità effettiva
a) Aree per istruzione	mq 2,25 x ab.	8	18,00 mq	--
b) Aree per attrezzaturedi interesse comune	mq 1,00 x ab	8	8,00 mq	--
c) Aree spazi pubblici attrezzati per verde	mq 4,50 x ab.	8	36,00 mq	--
d) Aree per parcheggi	mq 1,25 x ab.	8	10,00 mq	*
TOTALE	mq (9,00 +3**) x ab.	8	**96,00 mq**	*

** Legge Regione Marche n. 34/92 e s.m.i. art. 21 comma 4

SUPERFICI DA DESTINARE A STANDARD URBANISTICO	
Superficie a standard mancante	**96,00 mq**

Come da giusta prassi consolidata applicata dalla Provincia di Ascoli Piceno, le areedi cui ai punti a) e b), essendo generalmente accorpate dai comuni per comprensori significativi, non vengono reperite all'interno di comparti di superficie irrisoria, qualequello di cui trattasi.

In questa proposta è ritenuto di destinare tale superficie a verde pubblico di quartiere anziché a parcheggiopubblico in considerazione dal fatto che la domanda di parcheggi è soddisfatta con la realizzazione di dotazioni di parcheggio, al piano interrato, in sovrannumero rispetto alle esigenze del lotto, e che la destinazione a verde pubblico risulta più aderente sia considerando l'attuale configurazione dell'area del lotto (vedasi anche previsione dell'art. 28 NTA PPE centro storico), sia venendo in contro alle esigenze manifestate dagli abitanti del quartiere, soprattutto di età senile.

L'area a verde pubblico attrezzato individuata con una superficie di mq 121,00 > 96,00 ha un accesso diretto dall'area di pertinenza condivisa e ad uso pubblico e sarà distinta dalle proprietà private attraverso parapetti in cemento armato con sovrastante recinzione in ferro zincato, muri alti cm 240 e recinzioni in ferro zincato. L'area è attrezzata con panchine, illuminazione pubblica ed un'area giochi per bambini fino a 12 anni.

Per le opere condonate è stata pagata la specifica oblazione di cui alla legge 47/85 e s.m.i.

Il Piano di Recupero ha previsioni planivolumetriche; eventuali modifiche alla distribuzione interna rispetto agli elaborati di progetto non costituiscono variante urbanistica.

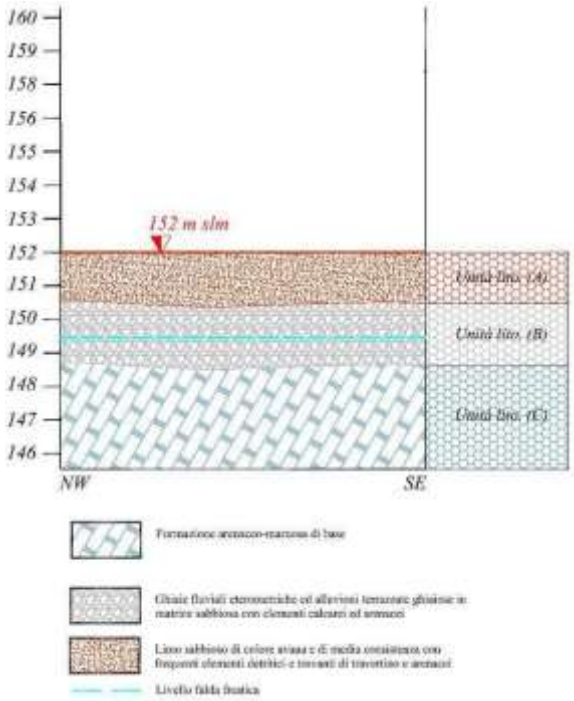
Per quel che riguarda la distanza dai confini e dalle strade, come può rilevarsi dalla planimetria di progetto, la posizione del nuovo fabbricato risulta rispettare un distacco superiore ai 10 m rispetto alle altre unità interne al lotto ed alle unità esterneal lotto e superiore ai 5 m rispetto ai confini.

È inoltre rispettata la condizione di cuiall'art. 13, punto "o" del Regolamento Edilizio Comunale tra i nuovi fabbricati residenziali e posti auto coperti a raso, e gli edifici circostanti (esistenti e da realizzare) stante che non si verifica la condizione di "pareti prospicienti".

Per le altresituazioni va considerata la deroga stabilita dall'ultimo alinea dell'art. 9 del DM 1444/68 dal momento che il presente piano di recupero ha previsioni planivolumetrico. Quale ulteriore cautela è stata prevista la realizzazione di tettoie dicollegamento tra i corpi di fabbrica interessati che vanno così a costituire un unico corpo di fabbrica.

2.1 Parcheggio interrato

Il parcheggio interrato arriva ad una quota di scavo per il piano di fondazione di circa3,30 m, nel rispetto delle indagini geologiche e archeologiche effettuate.



Sezione geologica

Per non interferire strutturalmente con i muri perimetrali, si è deciso di effettuare lo scavo ad una distanza adeguata dagli stessi e dagli altri manufatti che vengono mantenuti all'interno del lotto; nei tratti dove ciò non è possibile verranno adottate cautele specifiche.

La superficie dello scavo è di 400 mq circa, per la realizzazione di 6 box auto nel piano interrato, 4 fondaci, un locale tecnico ed un percorso di distribuzione orizzontale. L'altezza di piano è di 2,35 m, con un interpiano di 2,80 m, e la rampadi accesso ha la pendenza massima del 11%, pertanto inferiore al limite del20% di cui all'Art. 73 del REC.

I percorsi esterni ed i marciapiedi rispettano le norme della legge n.13/89del 09/01/1989 e del D.M. n. 236/89 e s.m.i., relative all'abbattimento delle barrierearchitettoniche.

2.2 Nuovo edificio residenziale

Per quanto concerne l'edificio residenziale, questo è costituito da due piani fuori terra per complessivi 958,63 mc ed un'altezza all'estradosso dell'intersezione tra il fronte del fabbricato ed il solaio di copertura pari a 6,55 ml sul fronte più alto sud est, pari a ml 6,45 sul fronte nord ovest, come da schema allegato nelle tavole architettoniche.

Il fabbricato è composto di due piani fuori terra ed un piano interrato. Ad ogni piano sono presenti due unità immobiliari identificate con Tipologia A (soggiorno pranzo angolo cottura, due camere da letto e due bagni) e Tipologia B (soggiorno pranzo angolo cottura, due camere da letto e un bagno).

Gli ingressi al piano terra sono indipendenti e le unità immobiliari hanno un giardino di pertinenza.

L'accesso al primo piano avviene attraverso una scala esterna comune ed un ascensore. L'ascensore collega anche il piano interrato.

Sul fronte nord ovest è realizzata, al piano primo ed al piano terra, una loggia aperta su tre lati suddivisa tra le due unità immobiliari, di superficie complessiva di 22 mq.

La copertura della loggia è realizzata con una struttura in legno a doppia orditura e tavelle in laterizio.

La copertura a capanna è rivestita in coppi tradizionali ed ha una pendenza del 28-30%.

Gli sporti di gronda contenuti entro i 40 cm dalle pareti del fabbricato sono realizzati con barbacani in legno e pianelle in cotto.4

Il fabbricato per le caratteristiche morfologiche, degli elementi decorativi e di finitura nonché per le dimensioni si integra con il tessuto urbano limitrofo. Elemento caratterizzante del progetto è il vano ascensore, posto sul fronte sud est, di altezza complessiva 7.20 ml che verrà interamente rivestito in pietra, riproponendo il concetto di torre.

Tutti i locali destinati alla permanenza di persone, nonché tutti i bagni, hanno superfici finestrate con un rapporto di aero illuminazione superiore a1/8 della SUL

Tutti i vani degli alloggi hanno un'altezza utile almeno di 2,70 m e il loro dimensionamento rispetta i requisiti fissati dalle disposizioni del Decreto Ministerialedel 5 luglio 1975.

Di seguito la tabella con i valori per ogni ambiente

Locale	SUL [mq]	SF [mq]	1/8 SF [mq]	Verificato	Altezza [ml]
Unità tipo A					
Soggiorno Pranzo Ang. cottura	29.41	5.40	3,68	Si	2.70
Camera 1	14.39	1.84	1.80	si	2.70
Camera 2	12.24	1.61	1.53	si	2.70
Bagno 1	5.80	0.84	0.72	si	2.70
Bagno 2	5.36	0.84	0.67	si	2.70
Disimpegno	3.52	-	-		2.50
Unità tipo B					
Soggiorno Pranzo Ang. cottura	29.41	4,94 (p.T.) 5.40 (p.1°)	3,68	si	2.70
Camera 1	12.60	1.84	1.58	si	2.70
Camera 2	9.00	1.84	1.13	si	2.70
Bagno 1	4.90	0.84	0.61	si	2.70
Disimpegno	1.63	-	-		2.50

L'edificio, per gli impianti di produzione di energia termica, rispetta i parametri riguardanti l'utilizzo delle fonti rinnovabili definiti nel D.lgs. 28/2011, in particolare verrà realizzato un impianto di riscaldamento-raffrescamento a pompa di calore che esclude ogni emissione di inquinanti dell'atmosfera.

La classe energetica attesa del fabbricato sarà Classe A.

L'edificio residenziale rispetta le norme della legge n.13/89 del 09/01/1989 e del D.M. n. 236/89 e s.m.i., relative all'abbattimento delle barriere architettoniche: è previsto un ascensore; le rampe delle scale rispettano le dimensioni di larghezza, dellealzate e delle pedate dei gradini, della legge stessa. In particolare, le parti comuni hanno i requisiti di accessibilità mentre i rimanenti spazi rispettano quelli di visibilità.

2.3 Caratteristiche edilizie del fabbricato

Il fabbricato di progetto viene realizzato con una struttura portante costituita da telaiin c.a. ordinario su fondazione a platea in c.a. posta alla quota di circa -3,30 m dal piano di campagna; solai in latero cemento con travetti tralicciati in laterizio ed armatura sul posto; soletta della loggia in c.a.. L'ascensore

esterno è realizzato interamente in cemento armato con un rivestimento esterno in lastre di travertino filo sega.

Le pareti esterne del fabbricato sono rivestite con un isolamento esterno di tipo a cappotto con una finitura ad intonachino fine nei colori delle terre naturali secondo quanto indicato nella guida agli interventi del PPE Centro Storico, precisamente al punto 2.4 “edifici intonacati”; le gronde, i discendenti pluviali e le scossaline saranno realizzati in rame.

Al piano interrato è delimitato strutturalmente da di pareti in c.a., opportunamente impermeabilizzate.

La copertura è a falde inclinate con pendenza del 30% e manto di coppi tradizionali.

Le tamponature saranno rivestite da un isolamento termico a cappotto. Per le pavimentazioni esterne si utilizzeranno materiali tradizionali di cui alla guida e precisamente il travertino filo sega o spazzolato; una parte della superficie esterna viene lasciata a verde e precisamente quella da destinare a verde pubblico di quartiere.

3. Area a verde pubblico attrezzato– stipula di convenzione

Al fine di reperire gli standard urbanistici relativi al verde pubblico attrezzato, come indicato in precedenza, sarà individuata un’area di mq 121,00 per la quale, ai sensi dell’art. 6 del *Regolamento Comunale per l’utilizzo delle aree verdi,* verrà richiesta la stipula di apposita convenzione, per l’assegnazione in adozione, al fine di garantirne la manutenzione ordinaria, la cura e la sorveglianza. L’uso dell’area avverrà nel rispetto del su citato regolamento e prevedrà la chiusura nelle ore notturne.

I Tecnici

Arch. Laura Cennini *firmato digitalmente*

Geom. Bernardino Virgulti *firmato digitalmente*