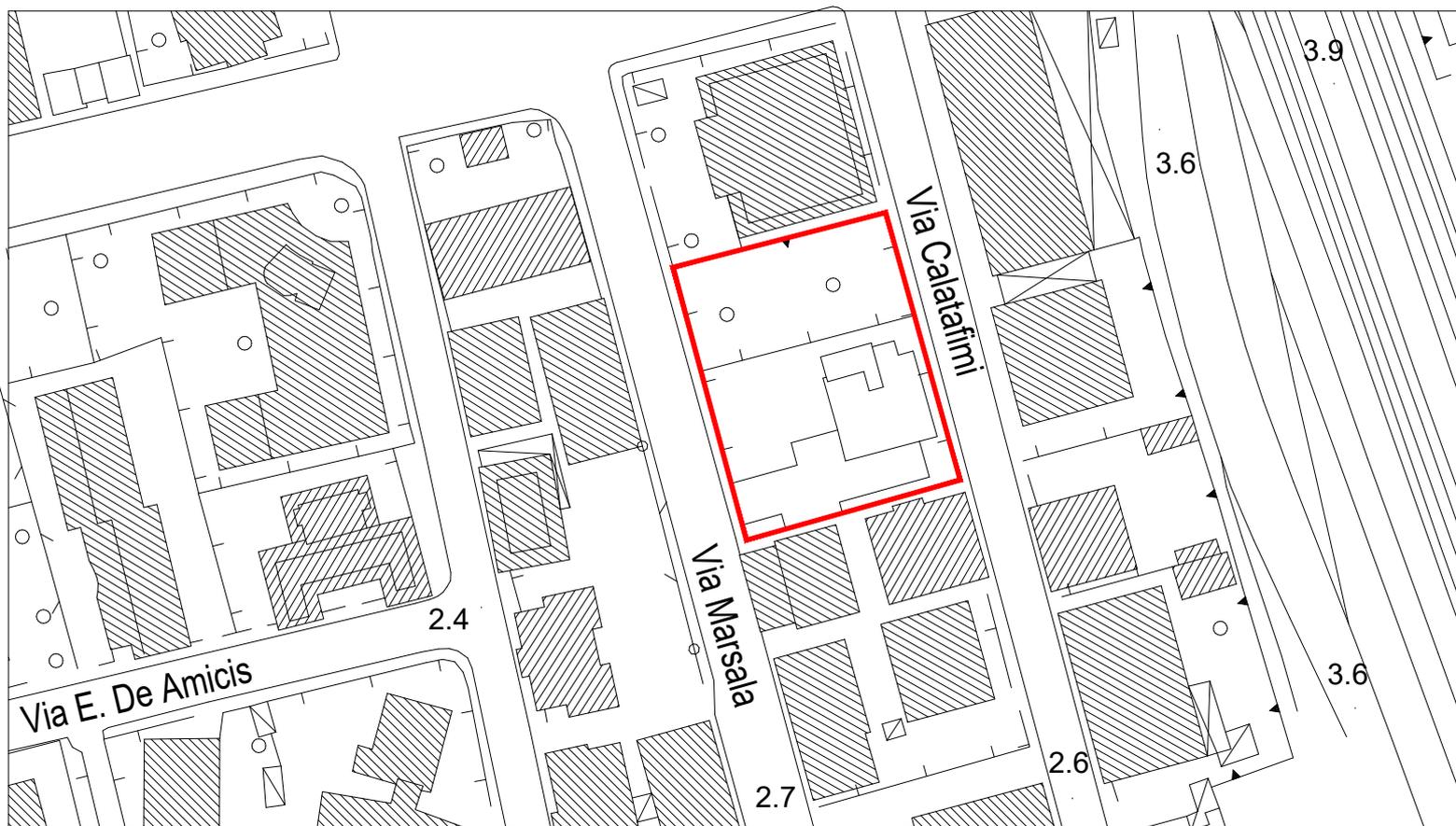


COMUNE DI SAN BENEDETTO DEL TRONTO

Provincia di Ascoli Piceno

PIANO DI RECUPERO

Immobile residenziale in Via Calatafimi 131



RELAZIONE

TAVOLA
D 01

PROPRIETÀ

Medilex s.r.l.

DATA

19 Giugno 2017

PROGETTISTI

ARCH. MARCO MASCARETTI

ARCH. NATASCIA MARINUCCI

MM architetti
via Belli 20
63074 San Benedetto Tronto (AP)
info@mmarchitetti.com

RELAZIONE TECNICO - ILLUSTRATIVA

Il fabbricato è ubicato tra via Calatafimi n. 131 e via Marsala n.38 nel Comune di San Benedetto del Tronto ed è di proprietà della società MEDILEX srl con Amministratore unico il Sig. Mascaretti Gianfranco, nato a San Benedetto del Tronto il 18 maggio 1943, residente a San Benedetto del Tronto in Via Belli 22.

- Storia urbanistico-edilizia

Il fabbricato fin dalla costruzione è stato adibito ad uso residenziale e si affaccia in una zona che possiamo definire al limite tra il confine del centro storico e l'inizio della parte Nord della città di San Benedetto del Tronto.

Il primo atto autorizzativo riguarda l'ampliamento al piano terra del manufatto posto a sud-ovest del corpo principale (Autorizzazione del 21 dicembre 1956), quest'ultimo dai disegni risulta già presente.

L'intero fabbricato risulta accatastato in data 1985 con la prima consegna delle planimetrie a seguito di un accertamento fiscale del 27 Ottobre 1952; Attualmente censito al catasto edilizio al foglio 5, particella 257, sub 10-11-12-15 e al foglio 5 particella 1193-1194.

Non avendo altra documentazione ufficiale a riguardo, l'immobile risulta presumibilmente risalente ai primi anni 50.

In data 22 febbraio 2000 veniva rilasciata Concessione edilizia in sanatoria n.168.

In 31 Luglio 2000 con protocollo n 32167 fu presentata una domanda di concessione edilizia per lavori di demolizione e ricostruzione.

In riferimento a tale richiesta il Comune di San Benedetto del Tronto, con commissione Edilizia del 26 Luglio del 2001 espresse parere favorevole, ma non fu mai ritirata dai richiedenti.

L'ultimo atto autorizzativo rilasciato è costituito da permesso di costruire in sanatoria N. 325 del 04 settembre 2007.

I disegni allegati fanno riferimento per l'ultimo piano alla sanatoria edilizia sopra citata e per le restanti parti agli elaborati approvati con commissione edilizia del 26 luglio 2001.

- Inquadramento urbanistico

L' immobile, ricade in zona A2 – Centro sottozona S4 in un lotto T3 (“Aree con presenza dominante di edifici di recente trasformazione senza particolari caratteristiche ubicazionali”).

Infatti come evidente dalla documentazione fotografica si rilevano fabbricati di recente costruzione che per caratteristiche estetiche non dovrebbero trovarsi in un'area denominata centro storico, bensì in un'area residenziale di completamento come quella che si estende subito dopo a nord dell'area presa in esame e che ospita nuovi fabbricati commerciali e residenziali senza particolari pregi architettonici.

- Descrizione stato di fatto

Il lotto d'intervento ha una dimensione di circa 30,00 x 40,00 ml con l'immobile completamente posto al limite del lato Sud.

L'edificio, avente struttura mista e solai in latero cemento è costituito da un corpo di fabbrica principale di 4 piani fuori terra e una serie di strutture mono piano unite tra loro e costruite in più fasi (come già specificato).

La struttura principale con ingresso in via Calatafimi, ospita lungo tutti i piani presenti appartamenti secondo un modulo standard dell'epoca con ingresso, soggiorno e cucina e un corridoio al centro

che porta al reparto notte ed ai servizi. Il corpo principale del fabbricato avente dimensione di circa 14,25 x 12,35 ml si eleva in altezza per 15,05 ml fino all'estradosso dell'ultimo solaio.

Tutti i piani sono serviti da un corpo scala posto a Nord – Ovest del fabbricato che presenta tamponature e infissi di più recente installazione ed una copertura a terrazza, accessibile tramite una scala esterna posta al piano sottotetto.

Quest'ultimo presenta una copertura a 4 falde rivestita da tegole alla marsigliese.

I corpi accessori posti al confine Sud del lotto sono adibiti a garage, dispense, magazzini e servizi. Accessibili da entrambe le strade si sviluppano su di un unico livello.

I tamponamenti sono in laterizio ed esternamente intonacati di un colore grigio chiaro.

Gli infissi in legno con cornici in travertino sui 4 lati si differenziano in due tipologie, sui lati nord ovest e sud hanno un sistema ombreggiante di tipo a persiana in legno mentre quelle ad est a tapparelle in pvc di color verde acqua.

Due piccole aperture circolari illuminano l'ultimo livello della torretta.

Si evidenzia il crollo di un piccolo manufatto edilizio posizionato a nord-ovest rispetto al corpo principale ma tale volumetria non verrà utilizzata in fase di progetto

Il tutto é meglio evidenziato negli elaborati grafici relativi allo stato di fatto, che rappresentano esattamente la geometria del fabbricato e nella documentazione fotografica.

- Descrizione del progetto (PIANO DI RECUPERO)

Come previsto dal Piano di recupero zona A2 sottozona S4 in un lotto T3 (aree caratterizzate dalla presenza dominante di edifici interessati da recenti interventi di trasformazione aree comunque libere che saranno oggetto di trasformazione),

al punto b-4 si consente la demolizione e la ricostruzione delle unità edilizie prive di qualsiasi valore ambientale.

Pertanto il progetto prevede di sfruttare le prescrizioni della in **LEGGE REGIONALE 08 ottobre 2009, n. 22** per la quale è consentita la demolizione anche integrale e la ricostruzione degli edifici residenziali ampliati nel limite del 40% della volumetria esistente, qualora si raggiunga il punteggio 2 della versione sintetica del Protocollo Itaca Marche.

Le distanze minime fissate dall'attuale Piano di Recupero di 3ml dai confini, 6 ml dai fabbricati e dalle strade non minori delle preesistenze, sono inferiori a quelle di progetto che invece rispettano sempre i limiti di 5 ml dai confini, 10 ml dai fabbricati e 3 ml dalle strade.

Il progetto si pone l'obiettivo di riposizionare l'immobile al centro del lotto distaccandosi così il più possibile dai confini.

Come evidenziato negli elaborati grafici l'attuale altezza del fabbricato è di 15,05 ml, pertanto il nuovo edificio che verrà ricostruito con altezze di interpiano di 2,7 ml, si svilupperà su 5 livelli raggiungendo così un'altezza virtuale di 14,7 ml .

La quota d' imposta del nuovo edificio sarà quella dell'attuale palazzina e cioè 0,34 (quota ingresso) che corrisponde alla quota del marciapiede in Via Marsala (Vedi elaborati A01 e A06)

Sfruttando le prescrizioni del DLGS 102/2014 s.m.i si avranno maggiorazioni "*delle murature esterne, delle tamponature o dei muri portanti, dei solai intermedi e di chiusura superiori ed inferiori, eccedente ai 30 centimetri, fino ad un massimo di ulteriori 30 centimetri per tutte le strutture che racchiudono il volume riscaldato, e fino ad un massimo di 15 centimetri per quelli orizzontali intermedi, non sono considerati nei computi per la determinazione dei volumi, delle altezze, delle superfici e nei rapporti di copertura*".

Tali spessori non verranno considerati nel calcolo delle altezze, dei volumi e delle distanze, al fronte di scelte tecniche che riducano almeno del 20% l'indice di prestazione energetica.

Dal punto di vista compositivo il progetto tende a individuare in un edificio compatto, il corpo scale con i suoi due accessi sulle vie Calatafimi e Marsala segna esteticamente il volume accentuando gli ingressi e quasi dividendo in due la struttura.

L'edificio si eleva per cinque piani ognuno suddiviso al suo interno in appartamenti di pezzature differenti che vanno dai 60 mq ai 90 mq, tutti dotati di doppio affaccio, loggia e terrazzo.

La unità abitative al suo interno sia per distribuzione interna che per dimensione potranno variare in base alle richieste del mercato.

Altra importante modifica è la previsione di realizzare un piano interrato adibito a fondaci e box auto.

La legge Tognoli prevede per le nuove costruzioni una superficie destinata a parcheggi nella misura non inferiore a 1mq/10 mc;

Avendo quindi 4714,58 mc di progetto con 544 mq di parcheggio interrato e 100 mq al piano strada, il requisito di legge risulta soddisfatto.

Per le recinzioni di confine si realizzeranno elementi di separazione con base in muratura o cemento di h 1,00 m e sovrastante cancellata di altezza massima 1,5 m.

Per gli infissi si potranno utilizzare il legno e il metallo colorato con sistemi di oscuramento a tapparelle ed eventuali frangisole.

Le finiture esterne potranno essere di tipo a cappotto intonacato con toni pastello ma anche con rivestimento in pietra o simili. Le ringhiere di logge e balconi potranno essere in ferro, metallo colorato o cemento e saranno predisposte fioriere fisse come da elaborati grafici.

-Barriere architettoniche

In tutti gli appartamenti e nelle parti pubbliche che verranno ripristinate (marciapiedi) saranno rispettati i criteri di progettazione stabiliti dal DM n.236 del 14 giugno 1989.

Per gli accessi esterni e i marciapiedi sarà soddisfatto il criterio di accessibilità, mentre per ogni unità immobiliare, non ricadendo tra le categorie per le quali è necessario il rispetto del criterio di accessibilità, sarà soddisfatta la visitabilità (livello di accessibilità limitato ad un parte più o meno estesa dell'edificio) che prevede l'accessibilità agli ambienti soggiorno o pranzo, ad un servizio igienico ed ai relativi percorsi di collegamento interni

I percorsi orizzontali di collegamento avranno dimensioni adeguate e consentiranno l'inversione da parte del disabile in ogni punto, quelli verticali avverranno tramite un ascensore a norma.

Come stabilito dall'art. 8.1.6 Servizi igienici, negli alloggi di edilizia residenziale per i quali è previsto il requisito della visitabilità, il servizio igienico si intende accessibile se è consentito almeno il raggiungimento di una tazza w.c. e di un lavabo, da parte di persona su sedia a rotelle. Per raggiungimento dell'apparecchio sanitario si intende la possibilità di arrivare sino alla diretta prossimità di esso, anche senza l'accostamento laterale per la tazza w.c. e frontale per il lavabo.

-Essenze arboree

Attualmente il lotto ospita al suo interno alcune essenze arboree poste in ordine sparso nel lato nord dalla corte.

Una tra questa la Palma Washingtonia per la quale fu presentata Comunicazione di taglio per specie arboree non protette Prot.0067422 del 15/10/2015.

Tutte le specie verranno rimosse e sostituite con essenze ammesse dal regolamento edilizio.

- Calcolo del Volume esistente

PIANO TERRA

10,9x3,0= 32,7 mq x 4,30=140,61 mc
11,25x12,35=138,94 mq x 4,30=597,442 mc
13,4x6,3= 84,42 mq x 4,30=363,006 mc
3,45x7,15= 24,66 mq x 4,30=106,038 mc
4,75x8,15= 38,71 mq x 4,30=162,153 mc
9,95x6,6= 65,67 mq x 4,30=282,381 mc
3,95x9,7= 38,31 mq x 2,35= 90,04 mc
2,65x3,20= 8,41 mq x 2,00=16,82 mc
0,95x1,40= 1,33 mq x (1,20+1,4)/2=1,73 mc
3,00x1,6= 4,8 mq x 4,30= 20,16 mc

Tot mc =**1784,68mc**

PIANO PRIMO

A 12,35*14,25=175,98 mq x3,8=668,73 mc

Tot mc **668,73 mc**

PIANO SECONDO

11,25*12,35=138,93 mq x3,75=520,98 mc
3*10,9=32,7x3,75=122,62
3,15*1,6=5,04x2,9=14,62

Tot mc **658,22 mc**

PIANO TERZO

7,15*3,00= 21,45 mq x 3,05=65,42 mc
3,25*1,6=5,2 mq x (3,05-0,82)=11,60 mc
12,35*11,25=138,94 mq x0,82=113,93 mc
12,35*11,25=138,94 mq x1/3(2,60-0,82)=82,43 mc

Tot mc **273,40 mc**

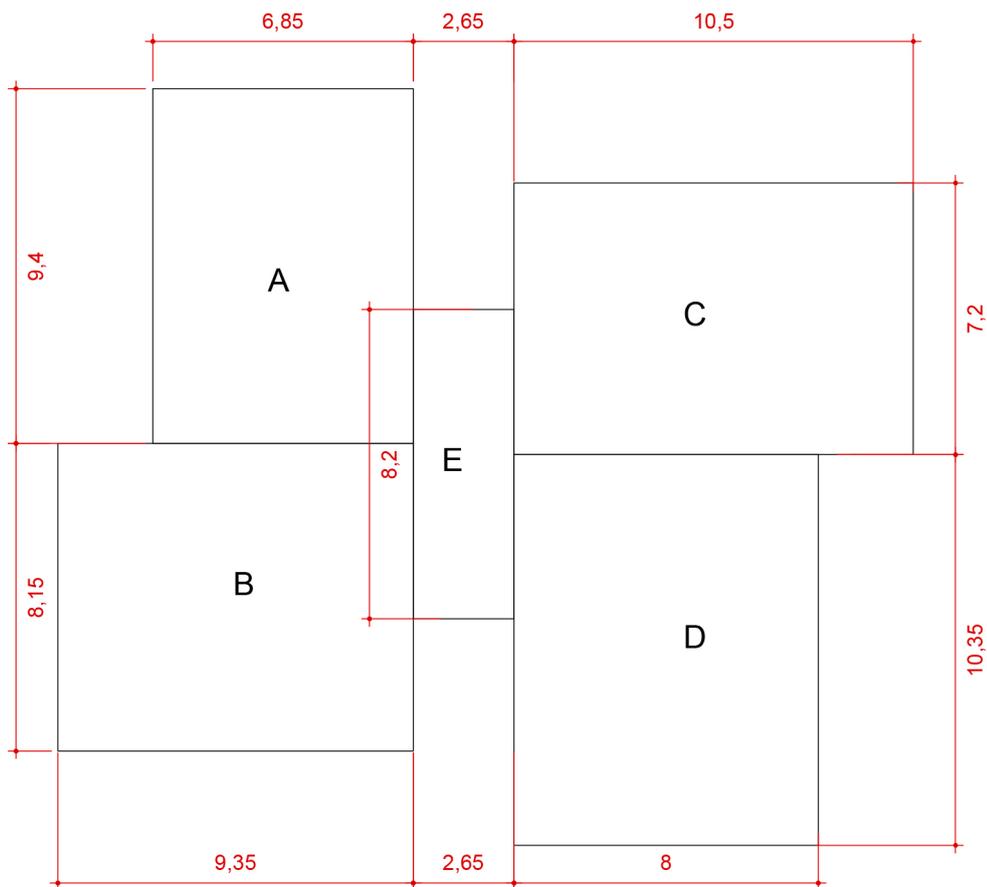
VOLUME ESISTENTE

1784,68+668,73+658,22+273,40=**3385 mc**

VOLUME REALIZZABILE

3385 mc + 40% = **4739 mc**

- Calcolo del Volume di progetto



PIANO TIPO

A $6,85 \times 9,40 = 64,39$

B $9,35 \times 8,15 = 76,20$

C $10,50 \times 7,20 = 75,60$

D $8,00 \times 10,35 = 82,80$

E $2,65 \times 8,20 = 21,73$

Tot mq per piano= 320,72 mq

$320,72 \times (3,00+3,00+3,00+3,00+2,70) = 4714,58$ mc

Tot mc progetto 4714,58 mc < 4739 mc realizzabile

Standard urbanistici

Volume aggiuntivo = Volume progetto-Volume attuale

$4714,58 - 3385 = 1329,58$ mc

$1329,58 / 80$ (mc per abitante) = 16,61 abitanti

$16,61 \times 9$ (mq per abitante) = 149,49

di cui si chiede la monetizzazione ai sensi dell L.R.22/09 e s.m.i

- Opere urbanizzazione

Verranno effettuate le sistemazioni dei due tratti di marciapiede antistante il lotto sia in Via Calatafimi che in Via Marsala così da rendere gli accessi e le quote compatibili con il progetto.

Tali opere il quale computo è allegato alla presente richiesta verranno scomputate dal conteggio degli oneri di urbanizzazione primaria.

-Relazioni aggiuntive

Per quanto attiene all'impiantistica prevista, alle valutazioni sul comportamento termico ed acustico del fabbricato e per ogni altro aspetto relativo al rapporto tra il progetto e le normative si rimanda alle relazioni specifiche che verranno allegate nella Segnalazione certificata di inizio attività.

In questa fase come evidenziato nell'elaborato grafico A04 sono previsti solamente dei vani tecnici, uno in copertura ed uno per ogni loggia così da contenere gli impianti necessari a servire l'appartamento corrispondente.

Per l'impianto di scarico delle acque nere la previsione è di collocare la fossa biologica all'ingresso della rampa carrabile posta al margine sud-ovest del lotto.

Qualora questo non fosse possibile verrà riposizionata ma comunque all'interno del lotto in oggetto.

- Documentazione fotografica

Vedi tavole allegate.

- Elenco Allegati

- A 01 inquadramento e doc. fotografica
- A 02 stato di fatto
- A 03 stato di fatto
- A 04 progetto
- A 05 progetto
- A 06 opere urbanizzazione
- A 07 barriere architettoniche e parcheggi
- D 01 Relazione tecnica
- D 02 Documentazione Catastale
- D 03 Computo opere urbanizzazione
- D 04 Schema convenzione
- D 05 Documentazione di proprietà
- D 06 Norme Tecniche di Attuazione
- D 07 Rapporto preliminare Verifica di assoggettabilità a VAS
- Relazione Geologica
- Verifica preliminare di compatibilità idraulica
- Autocertificazione di conformità igienico-sanitaria
- Documenti identità proprietà e tecnici

San Benedetto del Tronto, lì 19/06/2017

arch. Marco Mascaretti
arch. Natascia Marinucci