

COMUNE DI SAN BENEDETTO DEL TRONTO (AP)

PIANO PARTICOLAREGGIATO DI RECUPERO CON INTERVENTO DI
RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA CON DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE
(PIANO CASA REGIONALE)

(L.R. N.22/2009 e ss.mm.ii., DPR 380/01 art.3 comma 1, lettera d)
via Papa Giovanni XXIII, 19

PROGETTO ARCHITETTONICO



STUDIO FABER

Progettazione architettonica e strutturale

- via L.Mercantini, 16 - SAN BENEDETTO DEL T. - Tel. e Fax 0735.584168 - www.studiofaber.com

COMMITTENTE

EDDA CAPOCASA

Per procura **LORENA CAMERANESI**

ELIDE CAMERANESI

PROGETTISTA ARCHITETTONICO

Dott. Ing. GIUSEPPE DI SERAFINO E Dott. Arch. STEFANO FINOCCHI

CON

Dott. Arch. ELISA CORRADETTI

DIRETTORE DEI LAVORI DELLE OPERE ARCHITETTONICHE

Dott. Ing. ERMANNO M. EGIDI

DATA PROGETTO

06/08/2021

DISEGNO

**RELAZIONE
TECNICO ILLUSTRATIVA**

DATA REV.

28/07/2022

N.

R A1 REV. 3

FILE: Targhetta_Relazioni.dwg DATA PDF: 28/07/2022

QUESTA RELAZIONE NON SI PUO' RIPRODURRE NE COPIARE, NE COMUNICARE A TERZE PERSONE OD A CASE CONCORRENTI SENZA IL NOSTRO CONSENSO (VIGENTI LEGGI SULLE PRIVATIVE INDUSTRIALI E SULLA TUTELA DELLE OPERE DELL'INGEGNO)

1. INTRODUZIONE.....	2
2. STATO ESISTENTE E STATO TRASFORMATO	2
3. PIANO CASA REGIONALE.....	3
4. PIANO DI RECUPERO ZONA A2 CENTRO.....	3
5. NUOVO REGOLAMENTO EDILIZIO	4
6. NUOVO PIANO PARTICOLAREGGIATO	4
6.1. NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	5
6.2. STANDARD URBANISTICI	5
7. DISTANZE	5
8. PARCHEGGI.....	6
9. ASPETTI RIGUARDANTI IL SETTORE LAVORI PUBBLICI.....	7
10. ASPETTI RIGUARDANTI IL SETTORE POLIZIA MUNICIPALE.....	7
11. EDIFICIO NON FORMALMENTE VINCOLATO RICADENTE NEL CENTRO STORICO A2 (AI SENSU DELL'ART.16, LEGGE DEL 17 AGOSTO 1942, N°1150).....	7

RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA

1. INTRODUZIONE

L'intervento prevede la demolizione e ricostruzione con aumento di volume esistente di un edificio residenziale sito in via Papa Giovanni XXIII, a San Benedetto del Tronto. L'immobile ricade nella perimetrazione del P.R.G. della zona Storica A2 – centro, ai sensi del d.m. 2 aprile 1968, n. 1444, ed è soggetto al “Piano di Recupero Zona A2 centro”. Secondo le previsioni dello stesso Piano, l'immobile ricade all'interno dell'area di progetto “S1-1” in un lotto d'intervento edificato “T3 - Aree con presenza dominante di edifici di recente trasformazione senza particolari caratteristiche ubicazionali”.

La trasformazione proposta si fonda sulla legge regionale 08 ottobre 2009, n. 22 e ss.mm.ii. (Piano Casa Regionale), in particolare sull'art. 2 (Interventi di demolizione e ricostruzione) comma 3, che consente la demolizione e ricostruzione con aumento di volume di edifici residenziali ubicati in zona A previa presentazione di un piano particolareggiato di recupero.

La trasformazione trova ulteriore legittimazione nel comma 1-ter dell'art. 2-bis del d.p.r. 380 6 giugno 2001, n.380 secondo cui *“In ogni caso di intervento che preveda la demolizione e ricostruzione di edifici, [...] la ricostruzione è comunque consentita nei limiti delle distanze legittimamente preesistenti. Gli incentivi volumetrici eventualmente riconosciuti per l'intervento possono essere realizzati con ampliamenti fuori sagoma e con il superamento dell'altezza massima dell'edificio demolito, sempre nei limiti delle distanze legittimamente preesistenti. Nelle zone omogenee A di cui al d. m. del 02 aprile 1968, n. 1444, [...] gli interventi di demolizione e ricostruzione sono consentiti esclusivamente nell'ambito di piani urbanistici di recupero o di riqualificazione particolareggiati, di competenza comunale, fatti salvi le previsioni degli strumenti di pianificazione territoriale, paesaggistica e urbanistica vigenti e i pareri degli enti preposti alla tutela.”*

Il progetto pertanto riguarda un nuovo piano particolareggiato che comprende la definizione dell'edificio da costruire con un dettaglio tale che, all'approvazione dello stesso piano, l'intervento potrà avere corso mediante semplice SCIA.

Il nuovo piano particolareggiato tiene conto anche dell'impatto sui requisiti urbanistici prodotto dall'aumento di abitanti conseguenti all'incremento di volume residenziale previsto. I dettagli del calcolo degli standard necessari e di come se ne sopperisce, vengono riportati nel par. 6.2 STANDARD URBANISTICI.

2. STATO ESISTENTE E STATO TRASFORMATO

L'edificio esistente è costituito da un piano interrato limitato a due locali a fondaci, un piano terra destinato a locali di deposito, ad un garage e ad un piccolo alloggio, un piano primo e secondo su cui si sviluppa un secondo alloggio, e una copertura a falda con un sottotetto non abitabile. Lo stato attuale è attestato nella SCIA di prot. 2021/47352 del 09/07/2021.

Con la trasformazione, si realizza una palazzina con un piano interrato e complessivi cinque piani in elevazione; si hanno sette garage, un posto auto e cantine al piano interrato, un posto auto nella corte al piano terra, due alloggi in ciascuno dei piani, terra, primo, secondo e terzo, e un alloggio al piano quarto per complessivi nove alloggi.

3. PIANO CASA REGIONALE

La ristrutturazione con la demolizione e ricostruzione con l'aumento di volume viene realizzato in osservanza del Piano Casa Regionale (Legge Regionale 08 ottobre 2009, n. 22), facendo riferimento, principalmente, all'Art.2 – *Interventi di demolizione e ricostruzione* comma 1, 2, 3 e 8 ter.

In sintesi si consente la demolizione anche integrale e la ricostruzione di edifici residenziali che necessitano di essere rinnovati e adeguati sotto il profilo della qualità architettonica con eventuale ampliamento della volumetria esistente da demolire. E' ammessa la ricomposizione planivolumetrica anche con forme architettoniche diverse da quelle preesistenti o con eventuale modifica dell'area di sedime e della sagoma.

L'ampliamento è consentito fino ad un 40% della volumetria esistente da demolire qualora si raggiunga il punteggio 2 della versione sintetica del Protocollo Itaca Marche.

Nel caso di edifici residenziali ubicati nelle zone territoriali omogenee A, come nel caso in questione, l'ampliamento è consentito per edifici realizzati successivamente al 1° gennaio 1950, previa presentazione di un piano particolareggiato di recupero. Inoltre l'intervento conseguente è consentito nel rispetto del tipo edilizio e delle caratteristiche storiche ed architettoniche degli altri edifici della zona.

L'intervento in questione rispecchia tutti i principi sopra riassunti. In primis sostituisce un organismo strutturale progettato nel 1966 non sicuro sismicamente visto che le normative dell'epoca non prevedevano alcuna sollecitazione sismica, con uno invece pienamente rispondente alle normative vigenti in materia di sicurezza sismica. Anche dal punto vista dell'efficienza energetica il nuovo edificio comporta un considerevole miglioramento, sia realizzando un involucro accuratamente isolato termicamente e sia coprendo quasi l'intero fabbisogno energetico con la fonte solare. Anche dal punto di vista architettonico e distributivo si ottiene un considerevole miglioramento: si ottiene un utilizzo più razionale del volume edificato, passando da un edificio di due alloggi ad uno di 9 alloggi con garage e posti auto ricavati nell'interrato e nella corte del piano terra per complessivi 9 parcheggi privati. Si ottiene così anche uno sfruttamento più intensivo del suolo già compromesso, contribuendo alla preservazione di aree vergini. E' da tener presente anche il miglioramento del comfort abitativo che i nuovi alloggi garantiranno: questi saranno attrezzati con dotazioni impiantistiche di avanguardia in modo da offrire standard qualitativi rispondenti alle richieste sociali contemporanee.

L'edificio ricostruito conserva sostanzialmente l'area di sedime e realizza l'incremento di volume in altezza, determinando una forma architettonica nuova ma che può essere vista come il naturale sviluppo di quella preesistente alla luce delle esigenze progettuali sopraggiunte.

La nuova forma è rispettosa del tipo edilizio e delle caratteristiche storiche e architettoniche degli altri edifici della zona, rispetto ai quali, in una visione d'insieme, risulta coerente e ben inserita, con un'altezza inferiore o sostanzialmente paragonabile.

4. PIANO DI RECUPERO ZONA A2 CENTRO

Il Piano di recupero zona A2 centro, riguardo all'area di intervento, viene adeguato con il Nuovo Piano particolareggiato redatto funzionalmente alla trasformazione prevista di demolizione e ricostruzione con aumento di volume esistente.

La redazione di questo Nuovo Piano Particolareggiato ottempera al Progetto Casa, art. 2 comma 3, che lo prescrive nel caso di demolizione, con aumento della volumetria esistente, di edifici ubicati nelle zone territoriali omogenee A.

5. NUOVO REGOLAMENTO EDILIZIO

L'intervento proposto, recepisce l'adeguamento del Regolamento Edilizio definito con la legge regionale n.8 del 03/05/2018, in osservanza all'Art.3 – *Disposizioni transitorie e finali*, comma 5 della stessa legge.

Alla luce di questo, trovano diretta applicazione le “*definizioni uniformi*” e le disposizioni sovraordinate in materia di edilizia indicate nel suddetto adeguamento.

Nello specifico, in osservanza all'art. 2, comma 3, si prendono in considerazione la Superficie Totale (ST) e il Volume Totale (VT), così come definiti nel “*Quadro delle definizioni uniformi*”. Inoltre:

- a) nell'edificio ricostruito in aggiunta al volume ammissibile sono realizzati volumi per:
 - il piano interrato;
 - il piano fuori terra, relativamente al sottotetto non utilizzabile, avente cioè altezza netta interna massima inferiore o pari a m 1,80, misurata all'intradosso del solaio;
 - spazi comuni di collegamento verticale ed androni condominiali;
 - vano tecnico all'ultimo piano.
- b) nell'edificio esistente, non sono considerati come volumetria esistente, ai fini del calcolo delle volumetrie fuori terra di progetto, il sottotetto non utilizzabile, avente cioè altezza netta interna massima inferiore o pari a 1,80 m, misurata all'intradosso del solaio.

Tra le “*definizioni uniformi*” più significative per l'analisi dell'intervento, si menzionano:

- “*profilo esterno perimetrale*”:
“*la linea ottenuta dalla proiezione sul piano orizzontale dell'ingombro planimetrico massimo di ciascuno piano del manufatto edilizio fuori terra, seminterrato o interrato, delimitato dagli elementi verticali esterni quali pareti perimetrali comunque realizzate, pilastri, setti portanti, ad esclusione di terrazze, balconi, pensiline, scannafossi, bocche di lupo e cavedi di areazione laterali.*” [...] *Si precisa che gli oggetti e sporti superiori a 1,50 m vanno calcolati nella loro interezza.*”

Da questo deriva il calcolo della Superficie Totale e del Volume totale e la determinazione delle distanze dai confini e dai fabbricati. L'adeguamento del Regolamento edilizio, quindi chiarisce, in maniera univoca come debbano essere considerati gli sporti, in merito al determinazione del Volume di progetto e delle distanze.

- “*distanze*”:
“*Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di riferimento (di proprietà, stradale, tra edifici o costruzioni , tra i fronti, di zona o di ambito urbanistico , ecc.), in modo che ogni punto della sagoma rispetti la sagoma prescritta.*”

Da questa definizione si individuano in maniera univoca le distanze del fabbricato esistente, dal fabbricato di riferimento, dal confine di riferimento e dalla strada. Allo stesso modo si individuano le stesse distanze del fabbricato da realizzare e quindi possono essere confrontate le stesse distanze per le verifiche urbanistiche del caso.

6. NUOVO PIANO PARTICOLAREGGIATO

Il Nuovo Piano Particolareggiato, adegua il “*Piano di Recupero Zona A2 centro*” consentendo l'aumento di volume esistente secondo quanto previsto dal Piano Casa Regionale e, al contempo, garantisce la realizzazione di un nuovo fabbricato architettonicamente coerente con il costruito della zona e in armonia con il contesto urbanistico.

Nelle vicinanze dell'area di intervento, più precisamente lungo tutta la via (via Papa Giovanni XXIII) e anche nell'isolato, pur ricadendo questa nella perimetrazione del P.R.G. della zona Storica A2, non ci sono edifici storici o con elementi architettonici di qualche valenza in tal senso. Via Papa Giovanni XXIII risulta densamente urbanizzata con edifici residenziali, probabilmente tutti di tipo condominiale, che si susseguono senza soluzione di continuità sia sul fronte nord che su quello sud. La totalità degli edifici, considerate le caratteristiche costruttive, si possono far risalire al periodo tra gli anni '60 e gli anni '90. Sono tutti realizzati con struttura portante costituita da telai in cemento armato e alcuni hanno un piano interrato. La tipologia architettonica più diffusa prevede in elevazione un piano terra di almeno 4 m con ulteriori 4 piani soprastanti; una copertura a falde con un sottotetto non abitabile destinato, nella maggior parte dei casi, a locali di sgombro e un'altezza complessiva stimabile in 19,00 m – 20,00 m.

La trasformazione prevista dal Nuovo Piano Particolareggiato, pur nel rispetto delle distanze preesistenti, consente di realizzare un nuovo edificio che per tipologia abitativa, dimensioni geometriche e caratteristiche architettoniche, si uniforma meglio al costruito della zona rispetto al fabbricato esistente.

L'incremento di abitanti che si insedieranno conseguentemente all'aumento di volume, è talmente contenuto rispetto alla densità abitativa esistente che si può concludere che il carico urbanistico non subirà modifiche apprezzabili e quindi, in riferimento ai servizi pubblici, le reti della linea fognaria, elettrica idrica e della telefonia non dovranno essere potenziate.

Anche riguardo alla viabilità locale si può dimostrare che non ci saranno aggravii: l'edificio attuale prevedeva un solo posto auto, mentre nel nuovo fabbricato a fronte di un volume incrementato del 40%, si garantiscono 9 parcheggi privati.

6.1. NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Nell'elaborato grafico *TA9 Rev.2 – Norme Nuovo Piano Particolareggiato*, sono riportati i parametri del Nuovo Piano strettamente correlati con la trasformazione del fabbricato esistente. Per la completezza delle norme si può far riferimento all'Elaborato *R2 Rev.1 – Norme tecniche di Attuazione*.

6.2. STANDARD URBANISTICI

L'ampliamento di volume residenziale previsto con la trasformazione implica un aumento di abitanti e con essi una quantità di superficie a standard da reperire.

I dettagli del conteggio vengono svolti nell'Elaborato "*T A9 Rev.2 - Norme Nuovo Piano Particolareggiato*".

Non avendo la possibilità di reperire tali standard né all'interno dell'area di intervento né altrove, se ne chiede la monetizzazione secondo quanto previsto dall'art.1 comma 8 della L.R. n.22/09 e dall'art. 5 della D.C.C. n.8/2011.

7. DISTANZE

Il Nuovo Piano di Recupero previsto per la trasformazione da realizzare, in materia di distanze tra edifici, dai confini e dalla strada, recepisce quanto già previsto dal Piano di Recupero Zona A2 centro con la norma b-4 (vedere "*T A9 Rev.2 – Norme Nuovo Piano Particolareggiato*"):

- Distanza tra edifici.
Essendo le distanze preesistenti tra edifici maggiori a m 6,00, le distanze minime tra edifici vengono assunte pari proprio a quelle preesistenti.
- Distanza dai confini.
Essendo le distanze preesistenti dai confini, maggiori a m 3,00, le distanze minime dai confini vengono assunte pari proprio a quelle preesistenti.
- Distanza dalla strada.

Gli allineamenti sono pari a quelli preesistenti cioè a m 1,80.

I valori assunti rispettano il d.i. 2 aprile 1968, n. 1444, che nell'art. 9 – *Limiti di distanza tra i fabbricati* stabilisce in zona A che, “*per le eventuali ristrutturazioni, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti [...]*”.

Anche l'incremento di volume fuori sagoma rispetta le distanze preesistenti, secondo quanto previsto nel comma 1-ter dell'art. 2-bis del d.p.r. 380 6 giugno 2001, n.380 : “[...] *Gli incentivi volumetrici eventualmente riconosciuti per l'intervento possono essere realizzati con ampliamenti fuori sagoma [...] sempre nei limiti delle distanze legittimamente preesistenti.*”

Riguardo alla distanza dell'interrato dal confine di riferimento (di proprietà, stradale, ecc.) è da tener presente come questa vada valutata, secondo il Nuovo Regolamento Edilizio, sulla base di precise e chiare specifiche riportate nello stesso: seppur nella definizione del “*Profilo esterno perimetrale*” (Allegato A del Regolamento Edilizio, definizione n. 8) l'ingombro planimetrico dell'interrato è ricompreso nella determinazione dello stesso “*Profilo esterno perimetrale*”, nella definizione di “*distanza*” (Allegato A del Regolamento Edilizio, definizione n. 30) si specifica che questa va valutata non considerando il “*Profilo esterno perimetrale*” bensì la “*Sagoma*” (Allegato A del Regolamento Edilizio, definizione n. 18), con la quale si intende la “*Conformazione planivolumetrica della costruzione fuori terra [...]*”.

Si conclude quindi che le distanze di un edificio dal confine di riferimento devono essere considerate solamente per la costruzione fuori terra.

Pertanto, non contribuendo l'interrato alla determinazione della “*Sagoma*”, le suddette distanze prescritte, tra gli edifici, dai confini e dalla strada, devono essere considerate solo per la porzione fuori terra.

8. PARCHEGGI

Il Nuovo Piano di Recupero previsto per la trasformazione da realizzare, in materia di dotazione di parcheggi privati, prevede n.7 garage e n.1 posto auto nel piano interrato e n.1 posto auto nella corte privata dell'alloggio al piano terra posto ad ovest (Alloggio 1) per complessivi n. 9 posti auto.

Gli spazi a parcheggio realizzati soddisfano l'art. 41 sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150, come modificato dall'art.2 della legge 24 marzo 1989, n. 122: “*Nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione*” (vedere “*T A9 Rev.2 – Norme nuovo piano particolareggiato*”, stralcio “*Parametri Urbanistici*”).

Riguardo all'interrato destinato a parcheggi, trova applicazione l'art. 9 comma 1 della suddetta legge 122/89: “*I proprietari di immobili possono realizzare nel sottosuolo degli stessi ovvero nei locali siti al piano terreno dei fabbricati parcheggi da destinare a pertinenza delle singole unità immobiliari, anche in deroga agli strumenti urbanistici ed ai regolamenti edilizi vigenti. Tali parcheggi possono essere realizzati, ad uso esclusivo dei residenti, anche nel sottosuolo di aree pertinenziali esterne al fabbricato. [...]*”.

Pertanto, relativamente all'interrato previsto, viene garantita la “*deroga*”, in materia di distanze, sia alla normativa edilizia e urbanistica locale, sia alle norme di diritto civile. In sostanza, secondo una oramai consolidata giurisprudenza, le finalità di un parcheggio sotterraneo sono prevalenti alle ordinarie disposizioni contenute in strumenti urbanistici, regolamenti edilizi o nel Codice Civile.

9. ASPETTI RIGUARDANTI IL SETTORE LAVORI PUBBLICI

L'intervento, come già detto nel par. 6, in riferimento ai servizi pubblici riguardanti le reti della linea fognaria, elettrica idrica e della telefonia non determinerà alcun cambiamento. Anche l'illuminazione pubblica non subirà alcuna modifica.

Il marciapiede esistente che fronteggia l'area di intervento, in relazione alle opere previste nel presente piano di recupero, non necessita di interventi, né tantomeno che si modifichi il profilo longitudinale: la fossa imhoff e il pozzo disperdente (vedere "*T A5 Rev.1 – Planimetria generale*") vengono realizzati all'interno della proprietà privata, e il dislivello attuale del marciapiede dalla strada (non considerando gli scivoli presenti), variabile da 10 a 12 cm, è compatibile con i passaggi carrabili presenti ad ovest (in corrispondenza del posto auto privato) e ad est (in corrispondenza dell'accesso all'interrato).

Nel corso dei lavori, una volta definite le modalità di allaccio ai sottoservizi delle reti pubbliche con i relativi enti (idrica, elettrica e telefonica), si valuteranno eventuali interventi locali e conseguentemente si richiederanno i necessari permessi.

10. ASPETTI RIGUARDANTI IL SETTORE POLIZIA MUNICIPALE

I cambiamenti prodotti dall'intervento si limitano all'introduzione di due passi carrabili, uno ad ovest privato, in corrispondenza dell'accesso al posto auto ricavato nella corte, e il secondo ad est condominiale, in corrispondenza dell'accesso alla rampa che conduce ai garage nell'interrato (vedere "*T A5 Rev.1 – Planimetria Generale*"). Quest'ultimo accesso risulta inoltre distante più di 12,00 m dall'incrocio più vicino posto ad est, come prescritto dal Codice della Strada.

Oltre a questo, l'intervento non produce altri cambiamenti, né determinerà la necessità di modificare la segnaletica orizzontale o verticale.

11. EDIFICIO NON FORMALMENTE VINCOLATO RICADENTE NEL CENTRO STORICO A2

(ai sensi dell'art.16, legge del 17 agosto 1942, n°1150)

Con il presente paragrafo si evidenzia come l'analisi del contesto e dell'edificio abbia inevitabilmente indirizzato la scelta della demolizione del manufatto esistente e la successiva ricostruzione nel rispetto e in coerenza con i valori di tutela dei beni culturali e dei beni paesaggistici.

CARATTERI GENERALI

La struttura insediativa del territorio sambenedettese è quella tipica delle aree comprese nel sistema insediativo nodo-lineare adriatico.

L'attività edilizia seguita allo sviluppo demografico ha portato ad una sovrapposizione di usi e diversità tipologiche degli insediamenti, delineando un assetto urbanistico che pur rimanendo nel perimetro del centro storico, nel caso di via Papa Giovanni XXIII, se ne discosta, per tipologia edilizia, rispetto agli edifici delle vie più centrali.

Accanto ai vecchi nuclei di valore storico ed ambientale, agli insediamenti delle equilibrate espansioni del primo novecento riscontrabili nella vicina via Crispi, troviamo gli insediamenti sorti negli anni 70, identificabili come amorfi tessuti privi di qualsiasi ordine, tipica della fase di sviluppo che ha caratterizzato l'attività edilizia di via Papa Giovanni XXIII dalla fine degli anni 60, fino agli inizi degli anni 80.

ANALISI CRITICA DELL' EDIFICIO ESISTENTE

L'edificio oggetto di intervento costruito negli anni '60, come già evidenziato, riguarda un edificio ricadente nel Centro Storico A/2 del comune di San Benedetto del Tronto che risulta non formalmente tutelato, ai sensi dell'art.16, legge del 17 agosto 1942, n°1150.

L'immobile di geometria regolare, formato da tre piani fuori terra, non ha spunti compositivi, o riferimenti qualitativi riscontrabili nel contesto ambientale. L'unico riferimento progettuale è dettato dalle caratteristiche dimensionali del lotto che ne circoscrive i limiti fisici.

Il manufatto esistente, costituito da un telaio in c.a. e tamponature in laterizio intonacato, in parte è tinteggiato, in parte è rivestito al piano primo e secondo di materiale ceramico di forma quadrata e di colorazione che mal si collega con le cromie degli edifici in mattone che caratterizzano il centro cittadino. Al piano terra, il rivestimento è declinato ad un decoro che emula una pietra sbazzata. L'insieme appare slegato ed incoerente con il contesto.

I serramenti in legno sono dotati di schermature solari costituite da tapparelle in materiale ligneo, tra l'altro degradato così come gli infissi che caratterizzano gli ingressi esterni.

Le ringhiere in lega metallica hanno montanti a sviluppo verticale. La scelta del disegno si modifica in alcuni tratti. Tale soluzione è riconducibile più ad un'esigenza di reperimento del materiale che ad una volontà compositiva.

Analizzando il puro aspetto architettonico, il rapporto degli aggetti dei cornicioni, sporti di gronda e balconi risultano sproporzionati, rispetto alle dimensioni dell'edificio, quasi a voler rinunciare del tutto allo studio della composizione, della bellezza scultorea in favore della mera funzionalità.

SINTESI

Dall'analisi critica si è dimostrato come l'edificio oggetto di demolizione risulta privo di qualità architettonica, non sostenibile e degradato, per cui alla luce della volontà di favorire l'utilizzo dell'edilizia sostenibile e delle fonti di energia rinnovabili, in funzione della corretta composizione urbana, dei bisogni dei cittadini e del raggiungimento del comfort urbano, considerando anche il ciclo vita degli edifici e la prevenzione del rischio sismico, risulta naturale e coerente sostituire il manufatto edilizio con una nuova soluzione a torre isolata.

La tipologia edilizia scelta offre la massima possibilità di affaccio esterno e soleggiamento per gli alloggi, annullando tuttavia l'ipotesi di affacci contrapposti e rispondendo alla necessità di dialogare maggiormente con il contesto urbano consolidato.

La scelta della tipologia deriva dallo studio della morfologia urbana e tale approccio ha indirizzato la progettazione ad una soluzione integrata nel contesto che configura uno spazio architettonico che ha l'ambizione di contribuire ad una rigenerazione urbana del tessuto cittadino.

San Benedetto del Tronto, 28/07/2022

I Progettisti Architettonici
(Ing. Giuseppe Di Serafino e Arch. Stefano Finocchi)

