

RELAZIONE TECNICA

Si certifica che il presente è stato pubblicato all'Albo Pretorio

Il progetto che la presente accompagna riguarda il recupero urbanistico-edilizio di un'area di .....  
mq. 1133.50 sita lungo la S.S. 16 Adriatica.

dal giorno .....  
al giorno .....

Sede, .....

L'intera superficie, nel vigente P.R.G., è destinata a zona di completamento B1 per un'area di mq. 727.50 a cui si affianca un'area di mq. 456 normata dal Piano di Recupero zona 8 ai sensi della Legge 457/79 di cui alla delibera 522 del 8/11/08.

Catastalmente l'intera area di proprietà, è identificata al foglio di mappa 15 con le particelle 29-30-31-329 per complessivi mq. 1356 (vedi TAV. 00).

Le particelle 29-30-31 identificano tre immobili, facenti parte del Piano di Recupero, edificati lungo la S.S. n. 16 mentre la particella 349, sulla quale insiste un immobile fatto oggetto di concessione a sanatoria n. 483 del 6/10/2006, è identificata l'area retrostante comprendente:

- per una superficie di mq. 727.50 una zona di completamento B1,
- per una superficie di mq. 92.50 una zona Art., Ind. Comm. di completamento B1, *DI*
- per una superficie di mq. 80 una zona a viabilità.

Come si evince dai calcoli urbanistici nella TAVOLA 01, di seguito riportati, sull'intera area è possibile edificare una volumetria di mc. 5983.00 sommando, naturalmente, gli sviluppi dei parametri urbanistici della zona facente parte del Piano di Recupero e dell'area in zona di completamento B1 e precisamente:

- 1) volumetria del fabbricato esistente individuato dalla particella 31 pari a mc. 2565.00 (vedi schema analitico TAV: 01);
- 2) volumetria a seguito di eventuale ampliamento fino a mq. 100 (max consentito dal Piano di Recupero) del fabbricato identificato con la particella 29 pari a mc. 1050 (100x10.50 H);
- 3) volumetria a seguito di eventuale ampliamento fino a mq. 100 (max consentito dal Piano di Recupero) del fabbricato identificato con la particella 30 (100x10.50 H);

CITTÀ DI SAN BENEDETTO DEL TRONTO  
PROVINCIA DI ASCOLI PICENO  
Si certifica che il presente atto è stato depositato presso la Segreteria Generale  
dal giorno ..... *28/07/2007* .....  
al giorno ..... *28/07/2007* .....  
Sede, ..... *28/07/2007* ..... L'Istruttore Direttivo  
della Segreteria Generale



4) volumetria scaturente dal prodotto tra la superficie del lotto, al netto delle aree non ricadenti in zona di completamento B1, e l'indice volumetrico per complessivi mc. 1318.00 (mq. 659.00x2).

La particella 349 ha una superficie catastale di mq. 900, essa comprende una parte di via Isaia Ceci e una parte di strada privata in comunione con la ditta C.V.R. srl (vedi TAV. 01).

La superficie che si è considerata al fine del calcolo volumetrico è inferiore a quella catastale per i seguenti motivi:

- è stata stralciata la zona destinata a strada pubblica per una superficie di mq. 80 che verrà ceduta gratuitamente al Comune;
- è stata stralciata la superficie di mq. 68.50, retrostante i fabbricati di cui alle particelle 29 e 30, necessaria all'eventuale ampliamento degli stessi fino a mq.100 e di quella di pertinenza per il rispetto della distanza dal nuovo confine che dovrebbe essere posto a mt.1.50.

#### **SCHEMA TABELLA TAVOLA 01**

##### ZONA DI RECUPERO

P.lla/lotto	Sup. Coperta	Sup.Coperta ammessa	Altezza consentita	Volume ammesso
29/C	Mq. 90	Mq. 100	ml. 10.50	mc. 1050.00
30/B	Mq. 57	Mq. 100	ml. 10.50	mc. 1050.00
31/A	Mq. 247	Mq. 247	ml. 11.35 – 12.10	mc. 2565.00
SOMMANO				mc. 4665.00

##### ZONA DI COMPLETAMENTO B1

P.lla/lotto	Sup. lotto	Zona Artig.	Sup. da cedere	Sup.di pertinenza	Sup. netta edificabile
329/D	Mq. 900	Mq. 92.50	Mq. 80	Mq. 68.50	Mq. 659.00
Indice di edificabilità 2 mc./mq.					2
Volume permesso					Mc. 1318.00



VOLUME PIANO DI RECUPERO	MC. 4665.00
VOLUME ZONA DI COMPLETAMENTO B1	<u>MC. 1318.00</u>
VOLUME EDIFICABILE	<b>MC. 5983.00</b>

La superficie di intervento calcolata secondo quanto sopra detto, è la somma delle superfici delle singole particelle di proprietà decurtate delle aree ricadenti in altra zona urbanistica o in zona destinata alla viabilità, essa corrisponde a **mq. 1183.50** [1356.00 (118.00+78.00+260.00+900.00) – 172.50 (92.50+80.00)].

Tenuto conto che l'indice fondiario massimo consentito non può superare i 5 mc./mq., il volume edificabile corrisponde a **mc. 5917.50** (1183.50x5).

Il piano di recupero, che comprende parte dell'intervento, prevedeva (nella approvazione definitiva avvenuta con D.C.C.n.522/88) la cessione gratuita di una fascia di terreno della profondità di mt. 1.50 (nel caso specifico circa mq. 50.00) da destinare a marciapiede.

Tale previsione di natura espropriativa, essendo inutilmente decorsi dieci anni dall'approvazione di detto piano, non risulta più cogente mentre ai sensi dell'art.17 della L.n.1150/42 rimane fermo a tempo indeterminato l'obbligo di osservare nella costruzione di nuovi edifici e nella modificazione degli esistenti gli allineamenti e le prescrizioni di zona stabiliti dal piano stesso.

Pertanto questa superficie non è stata detratta dal calcolo della superficie edificabile in quanto si è previsto:

- 1) l'uso gratuito dell'area senza cessione della proprietà al Comune,
- 2) la realizzazione del marciapiede insistente sulla stessa area a carico della ditta realizzatrice dell'intervento;
- 3) la demolizione dell'attuale marciapiede e della fogna sottostante e il suo rifacimento a carico della ditta realizzatrice dell'intervento.



## DESCRIZIONE FABBRICATO

Il presente progetto è composto da due corpi di fabbrica adiacenti tra loro, uno della superficie di mq. 138.37 (corpo A) e l'altro della superficie di mq. 361.29 (corpo B).

### **CORPO A:**

Questa porzione di fabbricato risulta:

- arretrato rispetto alla S.S. n. 16 di mt. 1.00 oltre a mt. 1.50 previsto dal piano di recupero,
- in aderenza con il fabbricato esistente lungo il confine sud,
- posto ad una distanza di mt. 4.00 dall'apertura esistente lungo la parete del fabbricato adiacente a sud,
- in parte, in adiacenza con il corpo B a nord,
- composta di quattro piani fuori terra per una altezza max di mt. 12.20,
- impostato, l'estradosso del piano terra, ad una quota di mt. 5.90.

### **CORPO B:**

Questa porzione di fabbricato risulta:

- arretrato rispetto alla S.S. n. 16 di mt. 6.10 oltre a mt. 1.50 previsto dal piano di recupero,
- in aderenza con il fabbricato esistente a nord,
- in allineamento con il fabbricato esistente a nord lungo via Isaia Ceci,
- in parte, in adiacenza con il corpo A a sud,
- a oltre mt. 6.10 dal confine ovest;
- a oltre mt. 10.00 dai fabbricati limitrofi,
- composta di quattro piani fuori terra per una altezza max di mt. 12.20,
- impostato, l'estradosso del piano terra, ad una quota di mt. 5.40.

## **SUPERFICI E VOLUMI**

Piano interrato	mq. 1186.33
Piano Terra	mq. $499.66 \times 3.05 =$ mc. 1523.97



Piani Primo, Secondo e Terzo      mq.  $486.58 \times 8.80 = \underline{\text{mc. } 4281.91}$

**S O M M A N O      mc. 5805.88**

Tenuto conto che il Volume ammissibile è di **mc. 5917.50**, rimangono a disposizione **mc. 111.62**

## **PARCHEGGI**

Le aree destinate alla sosta in superficie sono due, una lungo la S.S. n. 16 comprendente n. 2 posti auto ad uso esclusivo per una superficie di mq. 50.00 e l'altra con accesso dalla strada privata traversa di via Isaia Ceci comprendente n. 9 posti auto per una superficie complessiva di mq. 260.00 tutti i posti auto sopra indicati sono privati.

Al piano interrato sono previsti n. 19 garages privati per una superficie complessiva netta di mq. 499.50 e n. 9 ripostigli per una superficie complessiva netta di mq. 66.80 oltre a locali tecnici a disposizione (vedi TAV. 06-07-11)

## **DESTINAZIONE D'USO**

L'intero complesso immobiliare, come detto, sarà formato da due corpi di fabbrica composti da quattro piani fuori terra e uno interrato cadauno, i piani in elevazione comprenderanno complessivamente 6 appartamenti per piano destinati ad abitazione per un totale di 24 unità immobiliari mentre il piano interrato sarà destinato a garages e ripostigli oltre ai locali tecnici (vedi TAV. 06-07-08)

## **PIANO INTERRATO (Antincendio)**

L'intero piano interrato avrà una altezza di mt. 2.60 ad eccezione della parte sul corpo A che avrà una altezza di mt. 3.10, l'accesso, da via Isaia Ceci, è garantito da una rampa della larghezza di mt. 4.50 (doppio senso di circolazione) avente pendenza max del 20% con inizio posto a mt. 3.50 da via Isaia Ceci e precisamente dalla nuova linea di confine posta sul prolungamento del fabbricato esistente a est.

L'accesso sarà protetto da cancello in ferro con apertura automatica nel quale verrà inserita una porta di uscita pedonale antipanico.



La superficie netta dei garage comprensiva degli spazi di manovra è di mq. 786.50, la superficie netta delle aperture per l'aerazione dell'intero piano interrato è pari a mq. 33.75 dal che si evince il rispetto della norma che indica come superficie minima di areazione  $1/25$  ( $786.50/25=31.46$ ) della superficie netta di parcheggio.

I garages con aperture di areazione naturale avranno serrande a maglia con superficie aperta corrispondente a quella di areazione naturale, le altre avranno comunque aperture per l'areazione.

La zona destinata a ripostiglio sarà protetta da una porta taglia-fuoco come pure i due vani scala, il solaio di piano terra sarà del tipo REI 120 mentre i divisori, dello stesso piano, saranno del tipo non inferiore a REI 90.

### **IMPIANTO FOGNARIO E ACQUE METEORICHE**

I due corpi di fabbrica saranno forniti di otto colonne di scarico per bagni, due poste nel corpo A e sei nel corpo B; tutte saranno collegate a due fosse IMHOFF poste, una lungo la S.S. n. 16 e l'altra nei pressi dell'ingresso del corpo B, esse saranno a tenuta stagno al fine di evitare ogni possibile pericolo di inquinamento. Le canalizzazioni di collegamento verranno realizzate al piano interrato sull'intradosso del solaio ed avranno la pendenza necessaria al caso. Le acque meteoriche del parcheggio retrostante, di quello lungo la S.S. n. 16, della rampa di accesso, delle aperture di areazione e di quelle della copertura, verranno convogliate su una fossa di raccolta posta all'ingresso del piano interrato e successivamente, tramite una pompa elettrica, convogliate nella fogna pubblica. (vedi TAV. 05)

### **MATERIALI**

L'edificio sarà realizzato con struttura portante in C.A., opportunamente calcolato, e latero-cemento per i solai, la fondazione presumibilmente a platea. I tamponamenti perimetrali esterni saranno in mattoni aventi tipologia e dimensionamento nel rispetto della Legge sull'isolamento termico e acustico, la copertura sarà piana e provvista di isolamento termo-acustico di spessore idoneo e rispondente alle leggi di cui sopra. Gli infissi esterni saranno in legno con vetro-camera e tapparelle in pvc, quelli interni in legno tamburato. Le pavimentazioni saranno in gress porcellanato o



monocottura quelle delle abitazioni e in porfido o piastre prefabbricate quelle delle aree scoperte. Le scale saranno in marmo comprendenti pedata, alzata e battiscopa esse saranno provviste di ringhiera e di ascensore. I muri di controterra del piano interrato saranno in C.A.. al fine di garantire la stabilità dei fabbricati posti in adiacenza, verrà realizzata, nelle zone interessate, una palificata in C.A., di sezione idonea, con soprastante trave di coronamento. Gli impianti saranno realizzati tutti sottotraccia. Le zone a verde, saranno realizzate con riporto di terra opportunamente contenuta con muretti in cls o muratura a secco, la parte interna verrà, prima della sua riempitura, impermeabilizzata.

L'area a parcheggio esterno, verrà realizzata con piastre in cls prefabbricato del tipo alveolare in modo da poter riempire i vuoti con terreno vegetale idoneo alla piantumazione, la superficie del solaio sottostante, verrà impermeabilizzata con doppia guaina armata incrociata dello spessore di mm. 4, l'accesso sarà garantito da un cancello automatico in ferro.

**RELAZIONE DESCRITTIVA DELLE SOLUZIONI TECNICHE E DELLE OPERE  
PREVISTE PER L'ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE (D.M.  
236/89)**

**A-1 DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE GENERALI DELL'IMMOBILE.**

**A-1-1 FABBRICATO**

Trattasi di complesso residenziale formato da due corpi di fabbrica, "A" e "B" entrambi sono composti da quattro piani fuori terra oltre l'interrato;

**CORPO "A":**

ha accesso da via S. Pellico, il piano terra è posto ad una quota di cm. 29 più alto rispetto al marciapiede esterno e per il suo superamento verrà realizzata una rampa nell'androne di ingresso dello stabile avente una pendenza max dell'8%, la scala è formata da due rampe della larghezza di cm. 120 aventi il pianerottolo di sosta della larghezza di cm. 120 e quello di arrivo della larghezza di cm. 150, l'ascensore, che collega tutti i piani dall'interrato al terzo, è posto lungo la parete corta del vano scala.



## CORPO "B":

ha accesso dalla traversa di via I. Ceci il piano terra è posto ad una quota di cm. 34 più alto rispetto alla via, per il suo superamento verrà realizzata una rampa esterna allo stabile avente una pendenza max dell'8% la scala è formata da tre rampe della larghezza di cm. 120 aventi i pianerottoli di sosta della larghezza di cm. 120 e quello di arrivo della larghezza di cm. 150, l'ascensore, che collega tutti i piani dall'interrato al terzo, è posto all'interno della scala.

Date le caratteristiche progettuali dell'edificio esso risponde, secondo il disposto del D.M. 236/89, al requisito della adattabilità.

In tal caso, senza modifica della struttura portante esistente, il requisito si intende soddisfatto quando " ..... tramite l'esecuzione differita nel tempo di lavori che non modifichino la struttura portante, possono essere resi idonei, a costi contenuti, alla necessità delle persone con ridotta o impedita capacità motoria, garantendo il soddisfacimento dei requisiti previsti dalle norme relative alla accessibilità".

### A-1-2 PERCORSI ESTERNI

Tutti i percorsi esterni saranno realizzati con pavimentazione antisdrucchiolo, i dislivelli non supereranno lo spessore di cm. 2.5 e la larghezza non sarà inferiore a cm. 150, la loro pendenza non supererà quella dell'8%. I portoni di ingresso ai fabbricati avranno una larghezza non inferiore a cm. 90.

## **B-1 UNITA' IMMOBILIARI**

### B-1-1 PIANI TERRA, PRIMO, SECONDO E TERZO

La rispondenza delle unità immobiliari ai requisiti della adattabilità è sufficientemente dimostrata dai grafici di progetto dai quali si evince il soddisfacimento del requisito della visitabilità, presentando oltre il 30% della superficie accessibile, compreso anche il servizio igienico-sanitario.

Con lievissime modifiche da operare, in caso di necessità, si possono rendere le unità immobiliari visitabili ed anche accessibili.



E' chiaro e comprensibile come tali modifiche non interessino la struttura dell'intero edificio né la rete degli impianti tecnologici.

La porta di accesso alle unità immobiliari avrà una larghezza di ml. 0.90 con spazi antistanti e retrostanti non inferiori a ml. 1.40x1.50, le porte interne avranno una luce netta di mt. 0.80.

Il bagno potrà essere reso adattabile secondo le prescrizioni dell'art. 8.1.6 del D.M. 236/89.

Il disimpegno avrà una larghezza minima di mt. 1.10.

I terminali degli impianti per posizione altimetrica e planimetrica risponderanno alle specifiche di cui all'art. 8.1.5 del D.M. sopracitato.

San Benedetto del Tr., lì 18/02/2008

I Tecnici

  
ASCOLI PICENO  
COLLEGIO  
GEOMETRI  
502 CECCARELLI  
Tiberio

  
ORDINE DEGLI INGEGNERI  
Dott. Ing. FERRIGO CINCIROPINI  
N. 678 dell'ALBO PROF.  
della PROV. di ASCOLI PICENO

  
**CITTÀ DI SAN BENEDETTO DEL TRONTO**  
PROVINCIA DI ASCOLI PICENO

Si certifica che il presente è stato pubblicato all'Albo Pretorio

dal giorno ..... 28/12/2009 .....

al giorno ..... 28/01/2010 .....

Sede, ..... 4/03/2010 .....



**IL SEGRETARIO GENERALE**  
Dott.ssa Serafina Camastra