

OGGETTO: **Piano di Recupero di iniziativa privata** (ai sensi della L.R. n. 22/2009 e ss.mm.ii. e della D.C.C. n.82 del 02.08.2013) per realizzazione di un nuovo complesso edilizio prospettante su C.so Vittorio Emanuele e su Via Trieste

LOCALITA' : CIVITANOVA MARCHE (MC)
Corso Vittorio Emanuele nn. 57-59 – via Trieste nn. 48-50

COMMITTENTE : SAFIN S.p.A.

RELAZIONE TECNICA-ILLUSTRATIVA

I PROGETTISTI: Arch. Andrea SOPRANZI
Via Cavallotti n.7
Civitanova Marche (MC)
Tel. 0733/812702
C.F.: SPRNDR57M27C770A

Ing. Massimiliano COSSIGNANI
Via Cavallotti n.7
Civitanova Marche (MC)
Tel. 0733/812702
C.F.: CSSMSM76E06E388A

RELAZIONE TECNICA-ILLUSTRATIVA

Il progetto riguarda un Piano di Recupero di iniziativa privata nel centro storico di Civitanova Marche (MC) consistente nella ristrutturazione edilizia, ai sensi della L.R. 22/2009 e ss.mm.ii. e della D.C.C. n.82 del 02.08.2013, di due edifici con destinazione mista siti uno in Corso Vittorio Emanuele n. 57-59, individuato catastalmente al foglio n.18 p.lla 95 subb. 4-8-9-10 ed uno in via Trieste n. 48-50, individuato catastalmente al foglio n.18 p.lla 94 sub. 4 ambedue di proprietà della società SAFIN S.p.A..

I due edifici sono collegati tra loro da una corte interna creando un "comparto" che va da corso Vittorio Emanuele a via Trieste.

Gli immobili ricadono all'interno del Piano Particolareggiato del Borgo Marinaro e quest'ultimo prevede per i due edifici interventi di ristrutturazione edilizia con destinazione a residenza e terziario così come indicato nella tav. 21 scheda 533 per l'edificio di c.so Vittorio Emanuele e scheda 553/a per quello di via Trieste.

L'immobile su corso Vittorio Emanuele è stato costruito con autorizzazione n. 9.086 del 28/08/1951 (prat. n. 110/1953) e successiva sopraelevazione nulla osta n. 31/1956. Negli anni '90 è stato oggetto di concessione a sanatoria n. 2.682 del 16/06/1995, n. 4.390 del 16/06/1995 e concessione a sanatoria n. 773 del 16/11/1995 ed a fine anni '90, inizio 2000, è stata rilasciata la concessione edilizia n. 23.868 del 24/09/1998 (prat. n.145/98) per modifica interne e dei prospetti ed una successiva concessione edilizia n. 31.151 del 12/02/2002 (prat. n.145/98) per il completamento dei lavori.

Ad oggi risulta che l'intervento previsto nelle due concessioni, sopra citate è stato iniziato, ma non è stato sostanzialmente eseguito risultando la situazione urbanistica legittimata dall'elaborato grafico dello stato attuale allegato alla C.E. n. 23.868 del 24/09/1998.

In questo elaborato grafico è stata rappresentata in modo erroneo una maggiore altezza del piano sottotetto; l'errore risulta evidente raffrontando la documentazione fotografica allegata alla predetta C.E. e quella attuale dove si evince che l'edificio è rimasto inalterato negli anni.

Si fa presente, inoltre, che i tramezzi del piano sottotetto risultano ad oggi demoliti a seguito dell'inizio dei lavori della C.E. n. 23.868/98 e così come evidenziato nella richiesta di completamento dei lavori del 30/08/2001 prot. n. 31.151, nonché nella relazione tecnica allegata dove viene dichiarata la loro demolizione in previsione di realizzare delle pareti attrezzate.

Ad oggi, di fatto, tali lavori non sono mai stati ultimati.

L'edificio è in muratura di mattoni pieni con solai tipo sap e si sviluppa su 4 livelli fuori terra collegati da una scala interna, al piano terra è presente un negozio, al piano primo e secondo uffici, al piano terzo sottotetto una civile abitazione. La configurazione dell'immobile, stretta e lunga, ne penalizza fortemente la distribuzione degli ambienti in quanto l'illuminazione dei locali avviene solo dal fronte di corso Vittorio Emanuele, da una chiostrina interna all'edificio e da una piccola corte retrostante che lo collega all'edificio che si affaccia su via Trieste.

L'immobile di corso Vittorio Emanuele, costruito dopo 1950, non presenta caratteristiche storico, paesaggiste ed ambientali ed è in stato di abbandono da circa 20 anni, manifestando forti fenomeni di degrado, come il crollo di parte del tetto ed infiltrazioni meteoriche rendendolo di fatto inagibile ed inutilizzabile.

L'immobile che si affaccia su via Trieste, diversamente, è stato oggetto di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione a seguito di Concessione Edilizia n. 23.866 del 20/03/1998.

Esso si sviluppa su quattro livelli fuori terra collegati internamente da una scala e da un ascensore con struttura portante in c.a. intelaiata e solai di piano in latero cemento armato.

Attualmente l'immobile si trova allo stato grezzo: è stata realizzata la struttura e la tamponatura in mattoni a faccia vista su via Trieste ed in blocchi laterizi nella parte interna della corte, mancano le tramezzature interne nonché tutte le opere di finitura sia interne che esterne.

Di recente, con Segnalazione Certificata di Inizio Attività prot. n. 20.418 del 02/04/2021 (n. procedimento 1051/2021) e comunicazione di fine lavori prot. n. 30.494 del 17/05/2021, è stato realizzato un intervento di messa in pristino con demolizione della parte eseguita in difformità rispetto allo stato autorizzato (vedi documentazione fotografica).

Inoltre con Segnalazione Certificata di Inizio Attività prot. n. 30.007 del 13/05/2021 (n. procedimento 1688/2021) è stata altresì sanata la modifica dei prospetti in difformità anch'essa allo stato autorizzato.

L'intervento prevede una sistematica ristrutturazione edilizia dei due edifici per la creazione di un nuovo complesso edilizio a destinazione mista con nuova conformazione planivolumetrica. Per l'attuazione del progetto si procederà con la demolizione e ricostruzione ed ampliamento dell'edificio su Corso Vittorio Emanuele, la demolizione del vano scala ed ascensore dell'edificio di via Trieste con un piccolo ampliamento planimetrico sul lato interno e, vero fulcro dell'intervento, è la realizzazione di un nuovo collegamento verticale esterno (scala ed ascensore) a servizio di ambedue gli edifici in modo da generare un unico organismo architettonico nel rispetto dei requisiti di cui alla Legge 13/89 e del D.M. 236/89.

I due corpi di fabbrica componenti il nuovo complesso edilizio hanno quote d'imposta dei solai sfalsate tra di loro in quanto si è vincolati dalle quote dei solai dell'edificio esistente di via Trieste da una parte e dall'altra da quelle dell'estradosso dei solai di piano dell'edificio di corso Vittorio Emanuele che saranno in funzione della destinazione d'uso dei piani.

Pertanto il corpo scala esterno e l'ascensore dovranno essere collegati ai due edifici mediante delle rampe metalliche (pendenza massima del 12%) rendendo accessibili tutte le parti comuni dei due edifici e compartimentando con un cancelletto l'ingresso alle parti private dei singoli appartamenti collegati da una rampa con pendenza superiore all'8%.

Al fine di inserire all'interno della modesta corte esistente tra i due edifici esistenti del nuovo vano scala ed ascensore, a servizio del nuovo organismo edilizio, viene prevista una riduzione planimetrica del vecchio edificio, prospiciente su Corso Vittorio Emanuele, di ml 4,20.

L'intervento di demolizione con ricostruzione prevede una nuova distribuzione interna ed una sopraelevazione (ampliamento) con allineamento di gronda all'edificio prospiciente sull'altro lato della pubblica via avente una altezza, al di sotto della gronda, di ml 13,50; l'aumento volumetrico risulta essere pari a mc 40,60 in virtù della porzione demolita per l'inserimento del corpo scala.

Per l'edificio che prospetta su via Trieste si prevede mentre una redistribuzione interna degli spazi previa parziale demolizione (zona vano scala ed ascensore) ed un

modesto ampliamento planimetrico su tutti i piani dell'edificio nel lato interno della corte per complessivi mc 21,42.

Pertanto l'aumento complessivo proposto con il Piano di Recupero è di mc 62,02 pari ad un incremento rispetto alla volumetria esistente del 2,89% (vedi Tav . n.3), nel rispetto dei limiti previsti all'art. 2 della L.R. 22/2009 e con un aumento del 15% dell'efficienza energetica dei due edifici rispetto ai parametri fissati dal D.Lgs. n. 192/2005.

Al fine di consentire un accesso al sistema di distribuzione verticale del nuovo organismo architettonico viene realizzato, al piano terra, un tunnel di collegamento privato, tra corso Vittorio Emanuele e via Trieste che permetterà di attraversare l'intero isolato da est ad ovest.

Il nuovo complesso edilizio sarà costituito da due corpi di fabbrica su quattro livelli con il piano terra destinato a negozi ed i piani superiori a civile abitazione (un appartamento per piano ad esclusione del terzo piano dell'edificio su corso Vittorio Emanuele con due appartamenti che si svilupperanno su due livelli (duplex) con la zona giorno al terzo piano e zona la notte al quarto).

La struttura della porzione ricostruita (corso Vittorio Emanuele) nonché quella della scala e dell'ascensore interno alla corte verrà realizzata in acciaio, le pedate ed i pianerottoli saranno in lamiera striata, così come le rampe di collegamento con i due edifici. Il vano ascensore sarà vetrato ed il corpo scala viene coperto da una pensilina anch'essa vetrata al fine di rendere il più possibile luminosa la corte interna.

Tutta la nuova tamponatura dell'edificio demolito sarà realizzata a secco con isolamento termico a cappotto e tinteggiatura esterna di colore tortora sulla pubblica strada e di colore tenue nella parte prospiciente la corte interna. Mentre la tamponatura dell'edificio di via Trieste è in muratura di mattoni a faccia vista sul lato strada, mentre verrà realizzato con isolamento termico a cappotto sul lato interno della corte e tinteggiato di colore tenue.

L'intervento proposto, soprattutto nella parte interna, privilegia ampie aperture per garantire una adeguata illuminazione e ricambi d'aria per avere una ulteriore possibilità di illuminazione vengono realizzate, al piano secondo e terzo, due luci munite di grate ed inferriate sul muro di confine a sud, poste a ml 2,00 dal pavimento nel rispetto di quanto previsto dal Codice Civile.

Anche i pianerottoli della scala ed i balconi a confine con le altre proprietà verranno opportunamente schermati, ai sensi del Codice Civile, lateralmente e sul fronte per cm 75 e per una altezza di ml 2,00, con parapetti in vetro satinato per conferire un maggiore senso di leggerezza e privilegiare il più possibile l'illuminazione.

Sempre a tale riguardo viene mantenuto, riducendolo, il pozzo di luce esistente a confine sud, che permetterà di dare un contributo all'illuminazione interna dei locali.

Tale pozzo di luce sarà chiuso superiormente, anche se con possibilità di aerarlo, tramite una finestra a tetto e sarà accessibile solo per gli eventuali interventi di manutenzione.

I Progettisti

Arch. Andrea SOPRANZI

Ing. Massimiliano COSSIGNANI