



PROVINCIA DI  
**FERMO**

Settore  
Viabilità Infrastrutture Urbanistica

Servizio Urbanistica  
Protezione BB. NN. - VIA-VAS

*CHARECCI*

**Provincia di Fermo**

Registro PROVINCIA DI FERMO

0011241	04/04/2014
P FM RP FM ZVIAB P	
7.9.33	

Al Comune di **PORTO SAN GIORGIO**

*T. S.*  
*Indirizzo*

COMUNE DI PORTO SAN GIORGIO			
Anno	Titolo	Classe	
2014	VI	02	ARRIVO
Prot.n 9123		Del 07/04/2014 12.14.36	



**Class. 33SUACOM01-2014**

Allegati (determinazione dirigenziale n.506/GEN del 04/04/2014 e n. 3 immagini)

**OGGETTO:** Osservazioni in merito agli strumenti urbanistici attuativi comunali ai sensi dell'art. 30 della Legge Regionale 05/08/92, n. 34. Comune di Porto San Giorgio. L.R. n. 22/2009 e s.m.i. - Piano di Recupero di un edificio esistente in zona "A2.1" per l'applicazione del Piano Casa. Delibera della Giunta Comunale di adozione n. 17 del 12/02/2014.

In allegato si trasmette copia della **Determinazione Dirigenziale n. 506/GEN del 04/04/2014** con la quale, ai sensi dell'art. 30 della L.R. 34/92 e ss.mm.ii, si è ritenuto necessario formulare osservazioni in merito al Piano di Recupero di un edificio esistente in zona "A2.1" per l'applicazione del Piano Casa adottato con Delibera di Giunta Comunale n. 17 del 12/02/2014.

Distinti saluti

IL DIRIGENTE DEL SETTORE  
(Ing. Ivano Pignoloni)



## PROVINCIA DI FERMO

### SETTORE

### Viabilità - Infrastrutture - Urbanistica

Registro Generale n. 506 del 04-04-2014

Registro Settore n. 67 del 04-04-2014

### ORIGINALE DI DETERMINAZIONE

**Oggetto: Osservazioni in merito agli strumenti urbanistici attuativi comunali ai sensi dell'art. 30 della Legge Regionale 05/08/92, n. 34. Comune di Porto San Giorgio. L.R. n. 22/2009 e s.m.i. - Piano di recupero di edificio esistente in zona A2.1 per l'applicazione del Piano Casa. Delibera della Giunta Comunale di adozione n. 17 del 12/02/2014.**

### IL DIRIGENTE

VISTO l'art. 24 della Legge 28.02.1985, n. 47;

VISTA la sentenza della Corte Costituzionale n. 343 del 29.07.2005;

VISTA la nota del Presidente della Giunta Regionale prot. n. 31644 del 23.09.2005;

VISTA la Legge Urbanistica 17.8.1942, n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni;

VISTA la Legge Regionale del 5.8.92, n. 34 e successive modificazioni ed integrazioni con particolare riferimento agli articoli 1 e 2 della Legge Regionale n. 34 del 16.12.2005;

VISTA la Legge Regionale 08 ottobre 2009, n. 22 ad oggetto: Interventi della Regione per il riavvio delle attività edilizie al fine di fronteggiare la crisi economica, difendere l'occupazione, migliorare la sicurezza degli edifici e promuovere tecniche di edilizia sostenibile;

VISTO l'atto di indirizzo concernente "Interpretazione e applicazione della LR n. 22/2009" approvato con deliberazione Giunta Regionale 24 novembre 2009 n. 1991;

VISTA Legge Regionale 21 dicembre 2010, n. 19 ad oggetto: Modifiche alla legge regionale 8 ottobre 2009, n. 22 "Interventi della Regione per il riavvio delle attività edilizie al fine di fronteggiare la crisi economica, difendere l'occupazione, migliorare la sicurezza degli edifici e promuovere tecniche di edilizia sostenibile".

VISTA la Legge Regionale 23 novembre 2011;

VISTO il vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Porto San Giorgio adeguato al Piano Paesistico Ambientale Regionale approvato con Delibera di Giunta Provinciale n.538 del 09/11/1998, pubblicato al BUR Marche n. 103 del 17/12/1998, aggiornato e modificato con successive varianti.

VISTA la Delibera di Giunta Comunale n.17 del 12/02/2014 con la quale il Comune ha adottato, ai sensi dell'art. 30 della Legge Regionale n. 34/1992 e s.m.i., il Piano di Recupero di un edificio esistente con destinazione urbanistica "A2.1" ai sensi dell'art. 30 della Legge Regionale n. 34/1992 e s.m.i. in applicazione della L.R. n. 22/2009 e s.m.i.

VISTI gli atti e gli elaborati predisposti dal Comune di Porto San Giorgio ed elencati nel parere appresso riportato;

VISTO il parere espresso dal competente Settore Viabilità -- Infrastrutture - Urbanistica in data 03/04/2014 di seguito integralmente trascritto:

*"Il Comune di Porto San Giorgio è dotato di Piano Regolatore Generale, adeguato al Piano Paesistico Ambientale Regionale approvato con Delibera di Giunta Provinciale n.538 del 09/11/1998, pubblicato al BUR Marche n. 103 del 17/12/1998, aggiornato e modificato con successive varianti.*

*L'Amministrazione interessata, con Delibera di Giunta Comunale n.17 del 12/02/2014, ha adottato il Piano di Recupero di un edificio esistente con destinazione urbanistica "A2.1" ai sensi dell'art. 30 della Legge Regionale n. 34/1992 e s.m.i. in applicazione della L.R. n. 22/2009 e s.m.i.*

*Gli atti tecnico amministrativi trasmessi dal Comune di Porto San Giorgio con nota prot. n. 4040 del 14/02/2014 ed acquisiti agli atti della Provincia di Fermo con prot. n. 5441 del 17/02/2014, sono i seguenti:*

- *Delibera di Giunta Comunale n. 17 del 12/02/2014 di adozione del Piano di Recupero in zona A2.1;*
- *Parere del Servizio Genio Civile della Provincia di Fermo nota prot. n. 43814 del 02/12/2013;*
- *Schema di Convenzione;*
- *Elaborati tecnici del Piano di recupero comprendenti:*
  - *Relazione illustrativa;*
  - *Tav-01 Inquadramento territoriale;*
  - *Tav-02 Inquadramento locale;*
  - *Tav-03 Stato di fatto – Rilievo fotografico;*
  - *Tav-04 Stato di fatto – Piante;*
  - *Tav-05 Stato di fatto – Prospetti e sezioni;*
  - *Tav-06 Progetto – Planimetrie lotto;*
  - *Tav-07 Progetto – Piante;*
  - *Tav-08 Progetto – prospetti e sezioni;*
  - *Tav-09 Verifica indici e standard urbanistici;*
  - *Tav-10 Progetto – Piante;*
  - *Tav-11 Progetto – Prospetti e sezioni;*
  - *Norme tecniche di attuazione particolareggiate;*
  - *Indagine geologica, geotecnica e sismica;*
  - *Documentazione catastale;*

#### **PARERI DEGLI ENTI:**

*Il Comune di Porto San Giorgio ha richiesto i seguenti pareri preventivi:*

*-al Settore Patrimonio, Edilizia Scolastica, Genio Civile e Protezione Civile della Provincia di Fermo con nota prot. n.28335 del 07/11/2013;*

-al Dipartimento Prevenzione, servizio igiene e Sanità Pubblica dell'ASUR Area Vasta n.4 di Fermo con nota prot. n. 28334 del 09/11/2013.

Il Settore Patrimonio, Edilizia Scolastica, Genio Civile e Protezione Civile della Provincia di Fermo ha espresso parere favorevole con prescrizioni, ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. 380/2001, con nota prot. n. 43814 del 02/12/2013.

L'ASUR Area Vasta n.4 di Fermo ha espresso parere favorevole limitatamente all'adozione del piano con nota assunta al protocollo comunale n. 31523 del 05/12/2013.

#### **DESCRIZIONE E VALUTAZIONE:**

Dalla documentazione pervenuta risulta che l'intervento propone un Piano di Recupero in applicazione della Legge Regionale 8 ottobre 2009 n. 22, come modificata dalla Legge Regionale 21 dicembre 2010 n. 19., per un edificio residenziale esistente di una unità immobiliare e con destinazione urbanistica "A", di cui al D.M. 1444/1968, sottozona "A2.1" disciplinata dagli artt. nn. 50-51 delle NTA del PRG vigente; inoltre, l'area è interessata dalle disposizioni dell'art 55 del codice della navigazione, così come individuato nella tav. p3-1 del P.R.G. vigente.

Il Comune di Porto San Giorgio, con deliberazione di Consiglio Comunale n. 14 del 18/03/2010, ha stabilito i propri indirizzi in merito all'applicabilità della L.R. n. 22/2009 e della L.R. n. 19/2010 all'interno del territorio comunale; in particolare tale deliberazione riguarda la monetizzazione degli standard per il rilascio dei titoli abilitativi.

Il Piano di Recupero in esame interessa una superficie di circa 530 mq ubicata in via Gramsci nel lungomare Nord; catastalmente l'area è identificata al Foglio 2 particella 550 e l'edificio da demolire e da ricostruire con ampliamento e sopraelevazione è collocato all'interno della particella 550 con subalterni 1 e 2.

L'intervento prevede:

- demolizione dell'edificio esistente e ricostruzione con ampliamento e sopraelevazione;
- spostamento dell'area di sedime del nuovo edificio all'interno del medesimo lotto con rimodulazione degli allineamenti e dei distacchi, con riduzione delle distanze dai confini sino ad un minimo di 3,62 m come indicato nella tav. 06;
- mantenimento dell'attuale destinazione d'uso residenziale;
- distribuzione del volume edificabile in un piano seminterrato ed in tre piani fuori terra per un totale di sei unità abitative.

L'ampliamento dell'edificio residenziale, ai sensi dell'art. 2 della L.R. 22/2009 e s.m.i., è consentito fino ad un massimo del 30% del volume esistente, cioè pari a circa 310 mc, per il raggiungimento del 15% dell'efficienza energetica; in considerazione della volumetria esistente dell'unità immobiliare interessata, che è pari a 1.036,58 mc, il volume totale ammesso per il nuovo edificio risulta di mc. 1347,55.

Gli standards derivanti dal nuovo carico insediativo teorico corrispondono a circa 72.00mq, come di seguito specificato:

- volume esistente mc 1036,58
- volume massimo per ampliamento mc 1347,55
- differenza mc 311,00
- nuovi standards: mc 311,00 / mc 80 ab x mq 18 ab = mq 72

In base alla Deliberazione di Consiglio Comunale n.14 del 18/03/2010 risultano monetizzati come segue: mq 72,00 x €240/mq = € 17.280,00.

Relativamente alla quantità dei parcheggi, che corrisponde a circa 135mq (1mq/10mc), essi vengono reperiti in parte nel seminterrato destinato a garage (63mq) e in parte all'interno del lotto (72mq).

Come sostenuto nell'atto di indirizzo concernente "Interpretazione e applicazione della Legge Regionale 08.10.2009 n. 22" approvato con deliberazione Giunta Regionale 24 novembre 2009 n. 1991, poiché la Legge Regionale n. 22/2009 prevede espressamente la possibilità della redazione dei Piani di Recupero in alcune zone, non necessita la preventiva individuazione delle zone di recupero da parte dei Comuni.

Il PRG vigente del Comune di Porto San Giorgio individua le zone "A" ai sensi del DM n.1444 del1968 e classifica nelle tavole 1:2000 all'interno delle sottozone "A2" gli organismi architettonici situati in ambito urbanizzato e in ambito collinare che presentano caratteristiche di qualità

architettonica o di interesse storico-culturale e ambientale tale da assoggettarli a particolari misure di salvaguardia, come stabilito dall'art. 40 delle NTA del PPAR.

In particolare, le zone "A2.1", disciplinate dagli artt. 50 e 51 delle NTA del PRG vigente, individuano puntualmente tutti gli edifici aventi tali caratteristiche presenti entro il territorio urbanizzato; per gli edifici ricompresi in zona "A2.1" la norma ammette interventi edilizi appartenenti alle categorie a) b) (manutenzione ordinaria e straordinaria), e c1) c2) (restauro e risanamento conservativo), mentre la sostituzione edilizia (e.1), come indicato dal comma 8 dell'art. 50 delle NTA del PRG vigente, è sempre esclusa.

La L.R.22/2009 e s.m.i. all'art. 2 comma 3 ammette la possibilità di demolire integralmente e di ricostruire edifici residenziali con eventuale ampliamento della volumetria esistente da demolire anche per gli edifici residenziali realizzati successivamente al 1° gennaio 1950, ubicati nelle zone territoriali omogenee "A" che presentino "caratteristiche architettoniche, storiche, paesaggistiche ed ambientali non coerenti con il contesto storico e architettonico in cui si inseriscono". In tali casi l'ampliamento è consentito previa presentazione di un Piano Particolareggiato di Recupero approvato dal Comune e la ricostruzione degli edifici deve avvenire "nel rispetto del tipo edilizio e delle caratteristiche storiche ed architettoniche degli altri edifici della zona". Sull'argomento sono stati consultati i seguenti pareri della Regione Marche: n.181/2012 prot. n. 20773; n. 212/2011 prot. n. 569743; n. 222/2011 prot. n. 726056; n. 259/2012 prot. n. 321414; n.267/2012 prot. n. 370717. In particolare il parere della Regione Marche n. 259/2012 prot. n. 321414 spiega che "per accertare se gli edifici ubicati in una zona omogenea "A" possano essere abbattuti e ricostruiti ai sensi dello stesso, occorre fare riferimento non sempre e comunque all'intera zona omogenea, ma al contesto storico e architettonico in cui si inseriscono che in certi casi potrebbe corrispondere solo ad una parte della zona stessa". Infatti "(...) la non coerenza con il contesto in cui si inserisce va fatta in riferimento alle caratteristiche storiche e architettoniche del complesso residenziale di cui fa parte e non in riferimento a quelle della intera zona omogenea."

Dalla documentazione pervenuta non si evince la data di costruzione certa dell'edificio (manca il documento di concessione edilizia) e non risultano indagini storiche ed architettoniche significative, riguardanti l'edificio in esame e la relazione con l'ambito urbano in cui si inserisce. Lo scrivente servizio ha effettuato un sopralluogo e, come si evince sia dalle fotografie allegate alla relazione del tecnico incaricato, sia dalle fotografie allegate alla presente, ritiene che l'edificio abbia comunque delle caratteristiche storiche ed architettoniche relative agli anni della sua costruzione che sembrerebbero coerenti con la zona in cui si inserisce l'edificio. Pertanto il Comune accerti e valuti attentamente, sulla base di studi architettonici, storici e comparativi, la coerenza del manufatto in esame con il contesto urbano in cui si inserisce e, dunque, l'applicabilità dell'art. 2 comma 3 della L.R.22/2009 come modificata dalla L. R. 21 dicembre 2010 n. 19.

Inoltre, non essendo pervenuto agli atti l'avviso di deposito, il comune provveda ad accertare che sia stato redatto verificando, pertanto, l'esattezza della procedura di pubblicazione ai sensi dell'art. 30 della L.R. 34/1992.

Resta comunque l'obbligo del rispetto della normativa vigente in materia urbanistica ed edilizia, e di tutte le condizioni e le prescrizioni contenute nei pareri rilasciati dagli Enti.

#### **CONCLUSIONI:**

Tutto quanto sopra premesso ed esposto lo scrivente Servizio Urbanistica è dell'avviso che vi siano le seguenti osservazioni da formulare, ai sensi dell'art. 30 della Legge Regionale n. 34/1992, in merito al Piano di Recupero in oggetto per l'applicazione del Piano Casa di cui alla L.R. n. 22/2009 proposto dai Sig. De Ascentis Giorgio, adottato con Delibera di Giunta Comunale di Porto San Giorgio n. 17 del 12/02/2014:

1. il Comune accerti e valuti attentamente, sulla base di studi architettonici, storici e comparativi, la coerenza dell'edificio esistente in zona "A2.1" con il contesto urbano in cui si inserisce ai fini dell'applicabilità dell'art. 2 comma 3 della L.R.22/2009 come modificata dalla L. R. 21 dicembre 2010 n. 19.
2. Il comune provveda ad accertare che sia stato redatto il certificato di avvenuto deposito verificando l'esattezza della procedura di pubblicazione ai sensi dell'art. 30 della L.R. 34/1992.
3. Vengano rispettate la normativa vigente in materia urbanistica ed edilizia, e tutte le condizioni e le prescrizioni contenute nei pareri rilasciati dagli Enti.

4. Venga inviata all'Amministrazione Provinciale di Fermo copia della Delibera di Consiglio Comunale di approvazione dello strumento attuativo in oggetto, secondo quanto stabilito dall'art. 30 della L.R. n. 34/92. "

CONSIDERATO che il citato parere del Servizio Urbanistica possa ritenersi condivisibile e che pertanto vi siano osservazioni da formulare in merito al Piano di Recupero in oggetto per gli stessi motivi in esso contenuti;

VISTO lo Statuto della Provincia di Fermo approvato con Delibera di Consiglio Provinciale n. 7 del 14/01/2010;

VISTO l'art. 107 del Decreto Legislativo 18.08.2000 n. 267;

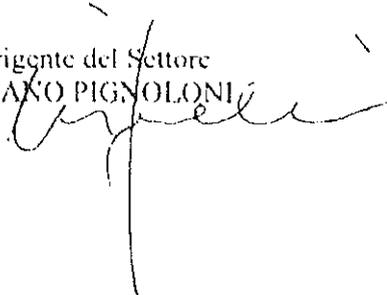
### DETERMINA

1. di formulare, ai sensi dell'art. 30 della L.R. 34/1992, le seguenti osservazioni in merito al Piano di Recupero di un edificio esistente in zona "A2.1" per l'applicazione del Piano Casa L.R. n. 22/2009 e s.m.i, adottato con Delibera della Giunta Comunale n. 17 del 12/02/2014:
  - a) il Comune accerti e valuti attentamente, sulla base di studi architettonici, storici e comparativi, la coerenza dell'edificio esistente in zona "A2.1" con il contesto urbano in cui si inserisce ai fini dell'applicabilità dell'art. 2 comma 3 della L.R.22/2009 come modificata dalla L. R. 21 dicembre 2010 n. 19.
  - b) Il comune provveda ad accertare che sia stato redatto il certificato di avvenuto deposito verificando l'esattezza della procedura di pubblicazione ai sensi dell'art. 30 della L.R. 34/1992.
  - c) Vengano rispettate la normativa vigente in materia urbanistica ed edilizia, e tutte le condizioni e le prescrizioni contenute nei pareri rilasciati dagli Enti.
  - d) Venga inviata all'Amministrazione Provinciale di Fermo copia della Delibera di Consiglio Comunale di approvazione dello strumento attuativo in oggetto, secondo quanto stabilito dall'art. 30 della L.R. n. 34/92.
2. di trasmettere il presente provvedimento al Comune interessato ed al Segretario Generale per gli adempimenti previsti dallo statuto;

Si dà atto che il presente provvedimento non comporta onere diretto od indiretto a carico del bilancio provinciale.

Il Responsabile del procedimento  
Ing. IVANO PIGNOLONI

Il Dirigente del Settore  
Ing. IVANO PIGNOLONI



CLARETTI

2

Comune di PORTO SAN GIORGIO  
PERVENUTO

Al Sindaco del Comune di Porto San Giorgio

IL n 9 MAR

COMUNE DI PORTO SAN GIORGIO  
Anno 2014 Titolo VI Classe 02 ARRIVO  
Prot.n.11799 Del 12/05/2014 9.44.02

V. Veneto 5, 6382 - Porto San Giorgio (FM)



TEE

**Oggetto:** Piano Particolareggiato di Recupero di un edificio sito in via Gramsci – litorale nord -  
In attuazione della Legge Regionale N. 22/2009 e Legge Regionale 19/2010.  
Delibera di adozione G.C. n. 17 del 12/02/2014.

Il Sottoscritto Ing. Egidio Santucci, quale tecnico incaricato dal proprietario Dott. De Ascentis Giorgio, nato a Roma, il 06/02/1956; vista la richiesta di approfondimento dello studio architettonico, storico e comparativo dell'intervento proposto, formulato nell'osservazioni dalla Provincia di Fermo con propria Determina Dirigenziale n. 506/GEN del 04/04/2014, assunta ai sensi della L.R. 34/92

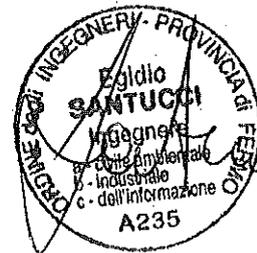
TRASMETTE

In duplice copia la relazione integrativa al piano particolareggia di cui all'oggetto.

Porto San Giorgio Li, 09/05/2014

Il Progettista

Ing. Egidio Santucci



# COMUNE DI PORTO SAN GIORGIO

(PROVINCIA DI FERMO)

**Oggetto:** Piano Particolareggiato di Recupero di un edificio sito in via Gramsci – litorale nord -  
In attuazione della Legge Regionale N. 22/2009 e Legge Regionale 19/2010. Delibera di  
adozione G.C. n. 17 del 12/02/2014

## RELAZIONE INTEGRATIVA

La presente Relazione valuta ed integra, sotto l'aspetto storico-architettonico ed ambientale, la proposta di intervento di cui all'oggetto a seguito delle Osservazioni formulate dalla Provincia di Fermo con propria Determina Dirigenziale n. 506/GEN del 04/04/2014, assunta ai sensi della L.R. 34/92.

Le motivazioni che "dettano le condizioni" in base alle quali, sono necessari gli approfondimenti richiesti, si fondano essenzialmente sulle disposizioni contenute nell'art. 2, comma 3) della Legge Regionale n. 22/2009, come modificata con L.R. n. 19/2010, ovvero, la perdita della sua identità e la nuova coerenza rispetto al contesto storico-architettonico ed ambientale della zona in cui il nuovo edificio si colloca.

La prima condizione per poter intervenire all'interno delle zone urbanistiche classificate "A", di cui al D.M. 1444/68, individuate dagli strumenti urbanistici comunali è quella che, gli edifici, siano stati costruiti successivamente alla data del 1° gennaio 1950; tale presupposto va sottolineato non tanto per il profilo giuridico/normativo, quanto e, soprattutto, perché detto periodo – e dintorni – ci identifica un preciso arco culturale, all'interno del quale, ricercare quegli termini di valutazione per sostenere la fattibilità dell'intervento.

In proposito, vale ricordare che, tra gli anni 60/70 si consolida e, quasi si conclude, la corrente di pensiero che aveva preso le "distanze" dal precedente movimento razionalista, (...moderno) nato in Italia a cavallo degli anni '20 e, che, in qualche modo, ha condizionato tutte le maggiori realizzazioni del XX secolo.

In sostanza viene abbandonato gradualmente il rigore formale per approcciare ad una libera espressione individuale, che si manifesta attraverso la scomposizione/ricomposizione degli stessi elementi di origine classica, ma non per ritornare all'ordine, bensì, soltanto per mettere in risalto l'opposizione fra il moderno e tutto ciò che lo precede, ovvero il post-moderno; secondo alcuni, questo periodo è considerato autoreferenziale, nel senso che non si è riusciti a creare un linguaggio nuovo, ma solo di *incerto intermezzo*, con la sola funzione di distinguere il passaggio tra il linguaggio moderno da quello postmoderno.

Ciò detto, appare difficile effettuare un'analisi sistematica e rigorosa delle caratteristiche storico-architettoniche esistenti, se non attraverso i semplici elementi che ancora oggi caratterizzano l'organismo edilizio ed il suo intorno, quali:

- Lo stato di conservazione
- La composizione tipologica
- L'uso dei materiali
- Il linguaggio architettonico
- Le condizioni igienico - ambientali

alcuni dei quali già ampiamente valutati nelle considerazioni di carattere ambientale-paesaggistico effettuate nella relazione di progetto.

### ***Lo stato di conservazione***

E' evidente che l'attuale stato di conservazione rappresenta, da solo, la condizione per procedere al suo recupero, sia in termini funzionali che strutturali; la parziale utilizzazione stagionale fa sì che, durante il periodo invernale le avverse condizioni meteorologiche producano effetti devastanti sia sulle parti strutturali che sulle finiture, ivi compresi gli infissi esterni e gli impianti tecnologici. La completa rinnovazione dell'organismo edilizio contribuirà, nel suo insieme, ad un adeguamento di carattere ambientale ed architettonico della zona.

### ***La composizione tipologica***

L'utilizzo della tipologia a "pianta centrale" rappresenta (tra gli altri) l'elemento più comune alla maggior parte degli edifici della zona, con la differenza circa il suo sviluppo verticale, infatti, **l'edificio è costituito solamente da un piano seminterrato ed due fuori terra; ciò ne fa sicuramente un elemento dissonante rispetto agli edifici circostanti, quale ad esempio quello sul lato sud, verso il centro di P.S. Giorgio che è di oltre sei piani, quello sul lato nord che è costituito da tre piani fuori terra come quello sul lato ovest.** La proposta progettuale, che prevede l'elevazione di un piano, contribuisce senza dubbio ad adeguare uno specifico elemento del contesto.

### ***L'uso dei materiali***

I materiali utilizzati per la sua costruzione originaria, sono quelli tipici dell'epoca in cui, esternamente si alternava l'uso dell'intonaco a cemento (a volte tinteggiato), con inserti di laterizio; questi ultimi usati per lo più come elementi decorativi a significare, come detto precedentemente, un linguaggio architettonico incerto (cfr. punto successivo). Tuttavia essi avevano anche il pregio di mantenere più a lungo lo stato di conservazione data la localizzazione in prossimità del mare che inevitabilmente provoca erosione a causa della

salsedine; se ne è fatta, dunque, anche un'utilizzazione funzionale. I moderni ritrovati, sono in grado di adempiere alle stesse funzioni protettive (anche di maggiore qualità e durata) conferendo allo stesso tempo, una migliore qualità ambientale ed architettonica, affinata attraverso l'uso dei colori. In questo si vedano ad esempio gli edifici di recente costruzione sul lungo mare che caratterizzano la tipologia degli interventi del contesto edilizio. Il progetto proposto prevede, per le facciate esterne, tali tipi di trattamento in analogia con gli edifici circostanti; si ritiene quindi, che vi sia un sostanziale adeguamento ambientale anche sotto il profilo tipologico.

### ***Il Linguaggio architettonico***

Questa tematica rappresenta l'elemento di maggiore valore rispetto all'intera complessità dell'intervento; va precisato semplicemente che, l'architettura è soprattutto lo spazio, e non le pareti, facciate, bei disegni, volumi, materiali, luci e ombre, proporzione, colore. Una costruzione conciliante con la storia e la tradizione costruttiva senza dare una visione del paesaggio, dell'ambiente, si cela dietro un "presunto contesto" che costringe ad abitare nella banalità. L'intervento, in questo senso, propone una rimodulazione degli spazi abitati e non, nei quali sono riorganizzati gli aspetti distributivi, climatici ed ambientali; attraverso la realizzazione di nuovi spazi aperti verso l'esterno, si ripristina la percezione visuale sul mare e sugli spazi verdi circostanti. Sotto l'aspetto più propriamente formale "l'architettura" di riferimento è quella riconducibile alla zona circostante, composta da linee semplici e volumi equilibrati, priva di elementi decorativi. Anche sotto l'aspetto architettonico, quindi, si ritiene l'intervento adeguato al contesto.

### **Le condizioni igienico - sanitarie**

Seppure questa tematica non riguarda gli aspetti richiesti dal dettato normativo, si ritiene utile sottolineare che, essi contribuiscono comunque alla "costruzione" dell'ambiente e del paesaggio, e, a loro volta, a migliorare le condizioni dell'abitare, a maggior ragione negli ambiti storici sui quali, i servizi e le infrastrutture risultano maggiormente obsolete. Il progetto, anche su indicazione della stessa Amministrazione Comunale, contribuisce a ripristinare il sistema di smaltimento delle acque reflue della zona mediante tombamento del fosso che attraversa l'attuale abitato storico. In questo modo sarà anche possibile ripristinare un corridoio ecologico a vantaggio della qualità urbana del sito.

**Tutto ciò considerato, si ritiene l'intervento attuabile nel rispetto del tipo edilizio e delle caratteristiche storiche, ambientali ed architettoniche degli altri edifici della zona.**

